



---

Zonenvorschriften Siedlung

# Zonenreglement Siedlung

---

## **Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis**

---

### **Gesetzliche Grundlagen Bund**

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
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
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986

### **Gesetzliche Grundlagen Kanton**

KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 30. Mai 1911
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
USG	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
GwSG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
WaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
WaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
WBauG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004

### **Abkürzungen**

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
RRB	Regierungsratsbeschluss
ZR	Zonenreglement
NZ	Nutzungsziffer
GfZ	Grünflächenziffer

## Verzeichnis über wichtige Vorschriften des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

### Baureife der Grundstücke

Baureife	RBG § 83	RBV §§ 45
Vorfinanzierung der Erschliessung	RBG § 84	--
Selbsterschliessung	RBG § 85	--

### Nutzung der Grundstücke

Art und Mass der Nutzung	RBG § 86	RBV §§ 46 – 51
Immissionsschutz	RBG § 87	--
Nutzungsübertragung	RBG § 88	--
Nutzungsumlagerung	RBG § 89	RBV § 50 Abs. 2

### Abstandsvorschriften

Grenzabstände	RBG § 90	RBV §§ 52 – 70
Gebäudeabstand	RBG § 91	RBV §§ 52 – 70
Abgrabungen und Aufschüttungen	RBG § 93	--
Näher- und Grenzbaurecht	RBG § 94	--
Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern Gewässern und Friedhöfen	RBG § 95	--

### Bau- und Strassenlinien

Baulinien	RBG § 96	RBV §§ 5, 66
Baulinienarten	RBG § 97	--
Strassenlinien	RBG § 98	RBV § 67
Stützmauern, Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen	RBG § 99	--

### Sondernutzungsplanung

Quartierplanungen	RBG §§ 39 – 47	--
-------------------	----------------	----

### Anforderungen an Bauten und Anlagen

Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Umweltschutz	RBG § 101	RBV §§ 73, 78, 81 – 84
Bauvorgang	RBG § 102	--
Baupolizeivorschriften	RBG § 103	--
Orts- und Landschaftsbild	RBG § 104	--
Reklamen	RBG § 105	--

### Ausstattung der Bauten und Anlagen

Abstellplätze	RBG § 106	RBV §§ 70, 77, 78
Ersatzabgabe	RBG § 107	--
Behindertengerechte Bauweise	RBG § 108	--

### **Bestandesgarantie**

Besitzstandsgarantie RBG § 109 und § 110 --

### **Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften**

Härtefall RBG § 111 RBV § 85

Erschliessung RBG § 112 RBV § 85

Abstände RBG § 113 RBV § 85

Revers RBG § 114 RBV § 85

### **Baubewilligungsverfahren**

Bewilligungserfordernis RBG § 120 RBV § 94

Bauten und Anlagen unter Bewilligungspflicht der Gemeinde -- RBV §§ 92 – 93

Gesuche RBG § 124 RBV §§ 86 – 88

Anwendbares Recht RBG § 125 --

Publikation und öffentliche Auflage RBG § 126 RBV § 89

Behandlungsdauer RBG § 128 --

Erteilung der Baubewilligung RBG § 129 --

Beginn der Bauarbeiten RBG § 130 --

Widerruf RBG § 131 --

Erlöschen RBG § 132 --

### **Beschwerdeverfahren**

Beschwerderecht RBG § 133 RBV §§ 95 – 97

Baurekurskommission RBG § 134 --

## **Aufbau Zonenreglement Siedlung**

---

Normalschrift:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften. Diese unterliegen der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Kursiv und unterstrichene Passagen wurden im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG / RBV) übernommen und unterliegen demzufolge nicht dem Beschluss- und Genehmigungsinhalt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		Seite
<b>A.</b>	<b>ERLASS</b>	<b>1</b>
<b>B.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
§ 1	Bestandteile	1
§ 2	Geltungsbereich	1
§ 3	Zoneneinteilung	1
<b>C.</b>	<b>ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</b>	<b>2</b>
§ 4	Bauvorschriften	2
§ 5	Immissionsschutz	2
§ 6	Bauliche Nutzung	3
§ 7	Gebäudeprofil	3
§ 8	Abgrabungen und Aufschüttungen	4
§ 9	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	4
§ 10	Perimeter Dorfzentrum	4
§ 11	Quartierplanungen	4
§ 12	Lärm-Empfindlichkeitsstufen	5
§ 13	Archäologische Schutzzone	5
<b>D.</b>	<b>ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ZUR KERNZONE</b>	<b>6</b>
§ 14	Zweck Kernzone	6
§ 15	Gestaltung	6
§ 16	Grenz- und Gebäudeabstände	6
§ 17	Dachform, Dachneigung	6
§ 18	Dachaufbauten, Dachfenster	6
§ 19	Geschützte Bauten (Substanzschutz)	7
§ 20	Erhaltenswerte Bauten und Bauvolumen (Volumenschutz)	7
§ 21	Übrige Bauten	7
§ 22	Vorplatzbereich	7
§ 23	Garagen	7
§ 24	Solaranlagen	8
§ 25	Bewilligungspflicht	8
§ 26	Baugesuche	8
§ 27	Unterhaltsarbeiten	8
<b>E.</b>	<b>ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ZU DEN WOHNZONEN UND WOHN- / GESCHÄFTSZONEN</b>	<b>9</b>
§ 28	Dachaufbauten	9
§ 29	Dachform und Dachneigungen	9
§ 30	Gebäudelängen	9
<b>F.</b>	<b>ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART</b>	<b>10</b>
§ 31	Lagerplätze (K2, W1, W2, WG2)	10
§ 32	Reklameeinrichtungen (K2, W1, W2, WG2, öW+A)	10
§ 33	Parabolantennen (K2, W1, W2, WG2, öW+A)	10
§ 34	Ökologischer Ausgleich (K2, W1, W2, WG2, öW+A)	10
§ 35	Energiesparende Massnahmen (K2, W1, W2, WG2, öW+A)	10
§ 36	Geschützte Bäume / Brunnen (K2, öW+A)	11
<b>G.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>11</b>
§ 37	Vollzug	11
§ 38	Ausnahmen	11
§ 39	Besitzstandsgarantie	11
§ 40	Aufhebung früherer Beschlüsse	11
§ 41	Inkrafttreten	11
<b>H.</b>	<b>BESCHLÜSSE</b>	<b>12</b>
<b>ANHANG 1:</b>	Massrichtlinien für Dachaufbauten im Ortskern (grundeigentumsverbindlich)	<b>13</b>

## **A. ERLASS**

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000, das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, die dazugehörige Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986, sowie das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998 erlässt die Gemeinde folgende Zonenvorschriften Siedlung:

## **B. EINLEITUNG**

---

### **§ 1 Bestandteile**

---

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenreglement Siedlung
- Zonenplan Siedlung Massstab 1 : 2000

---

### **§ 2 Geltungsbereich**

---

Die Zonenvorschriften Siedlung finden innerhalb des Siedlungsgebietes Anwendung. Massgebend für die Abgrenzung ist der Perimeter im Zonenplan Siedlung.

---

### **§ 3 Zoneneinteilung**

---

Das Baugebiet gliedert sich wie folgt:

Bauzonen im Sinne Art. 15 RPG:

- K2 : Kernzone im Sinne § 22 RBG
- W1, W2 : Wohnzonen im Sinne § 21 RBG
- WG2 : Wohn-/Geschäftszone im Sinne § 21 RBG
- öW+A : Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Sinne § 24 RBG

Massgebend für die Abgrenzung ist der Zonenplan Siedlung.

## C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### § 4 Bauvorschriften

	Zonenbezeichnung gemäss § 3			
	K2	W1	W2	WG2
Zulässige Vollgeschosszahl (VG)	2	1	2	2
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei
Zulässige Bebauungsziffer in %	38 %	30 %	30 %	30 %
Zulässige Nutzungsziffer in %	frei	frei	frei	frei
Zulässige Sockelgeschosshöhe	1.5	3.0	1.5	1.5
Zulässige Fassadenhöhe in m	6.5	3.5	6.0	6.0
Zulässige Gebäudehöhe in m	14.0	7.5	10.0	10.0
Zulässige Gebäudelänge in m	frei	25.0	25.0	25.0
Zulässige Dachform für Hauptbauten	Satteldach, Krüppelwalmdach	Steildach, Pultdach	Steildach, Pultdach	Steildach, Pultdach
Dachneigung für Hauptbauten	40° - 48°	mind. 20° Pultdach mind. 10°	mind. 20° Pultdach mind. 10°	mind. 20° Pultdach mind. 10°
Dachaufbauten auf Hauptbauten	zulässig gemäss § 18 und Anhang 1	zulässig gemäss § 28	zulässig gemäss § 28	zulässig gemäss § 28
Dachform / Dachneigung An- und Nebengebäuden	gemäss § 17	gemäss § 29	gemäss § 29	gemäss § 29
Massgebende Ergänzungsbestimmungen	§ 14 - § 27 § 31 - § 36	§ 28 - § 35	§ 28 - § 35	§ 28 - § 35

### § 5 Immissionsschutz

<sup>1</sup> Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten. Für alle Störungen bleiben die Bestimmungen von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vorbehalten.

<sup>2</sup> Bezüglich Immissionsschutz gelten in den einzelnen Zonen nachfolgende Bestimmungen:

#### Wohnzonen

*Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind **nicht störende Betriebe**, deren Bauweise der Zone angepasst ist (§ 21 Abs.1 RBG).*

Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr (z.B. kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte).

#### Wohn- / Geschäftszonen

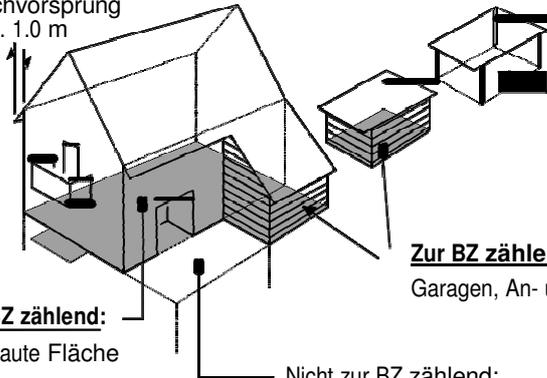
*Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und **wenig störenden Betrieben** vorbehalten sind (§ 21 Abs.2 RBG).* Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

## § 6 Bauliche Nutzung

Nicht zur BZ zählend:

Dachvorsprung  
max. 1.0 m



Nicht zur BZ zählend:

Offene Carports, Velounterstände  
max. 20 m<sup>2</sup>/WE

**Zur BZ zählend:**

Garagen, An- und Nebenbauten

**Zur BZ zählend:**

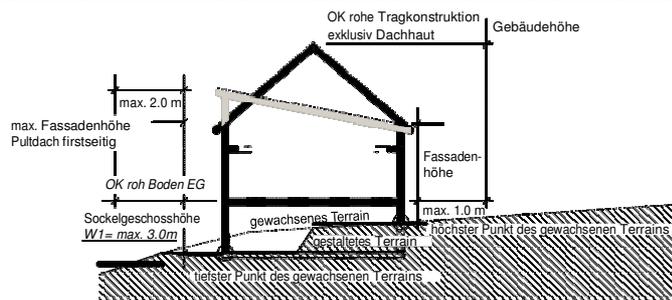
überbaute Fläche

Nicht zur BZ zählend:

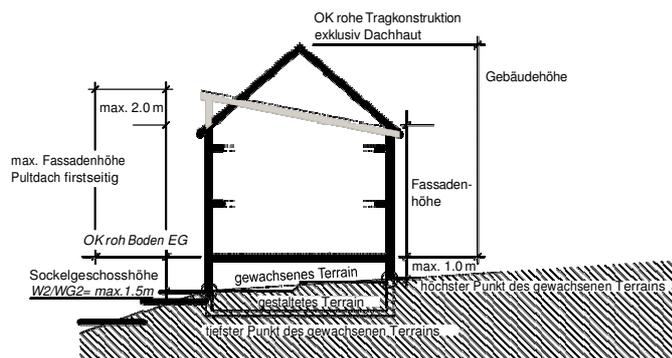
Bauten unter dem gewachsenen Terrain

## § 7 Gebäudeprofil

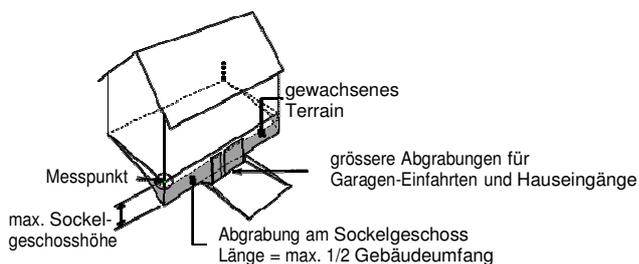
### Sockelgeschosshöhe / Fassadenhöhe / Gebäudehöhe W1-Zone



### Sockelgeschosshöhe / Fassadenhöhe / Gebäudehöhe W2- / WG2-Zone



### Abgrabungen am Sockelgeschoss



## Kernzone

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** (§ 22 Abs.1 RBG).

Zugelassen sind namentlich mässig störende Betriebe wie publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen. Zulässig sind auch Landwirtschaftsbetriebe, ausgenommen industrielle und gewerbliche Zucht- und Mastbetriebe.

---

## § 6 Bauliche Nutzung

---

<sup>1</sup> Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungsziffer festgelegt.

<sup>2</sup> Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhande Parzellenfläche massgebend (§ 46 Abs.1 RBV).

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden (§ 46 Abs.2 RBV).

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsbeurteilung gestatten, sofern dieses bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

<sup>3</sup> Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten (§ 47 Abs.1 RBV).

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung.
- Aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.
- Pergolen.
- Offene Carports und Velounterstände im Umfang von 20 m<sup>2</sup> pro WE.
- Unterirdische und in den Hang gebaute Garagen und Nebengebäude, die wenig (z.B. nur im Zugangsbe- reich) in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freifläche dienen.
- Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden und Aussenwandstärken von über 35 cm bei Neubau- ten.

<sup>4</sup> Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln (§ 50 Abs.1 RBV). Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tra- gen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

<sup>5</sup> Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Ein- zelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden (§ 51 Abs.2 RBV).

---

## § 7 Gebäudeprofil

---

### <sup>1</sup> Sockelgeschoss

Die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in den Bauvorschriften angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemes- sen wird an der äussersten Fassadenflucht. Bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisations- technischen oder topographischen Gründen, können Ausnahmen gestattet werden.

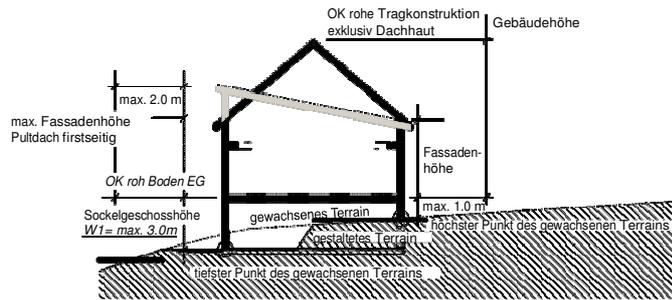
### <sup>2</sup> Abgrabungen am Sockelgeschoss

Das Sockelgeschoss darf bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges bis auf das Mass der zulässigen Sockelge- schosshöhe abgegraben werden.

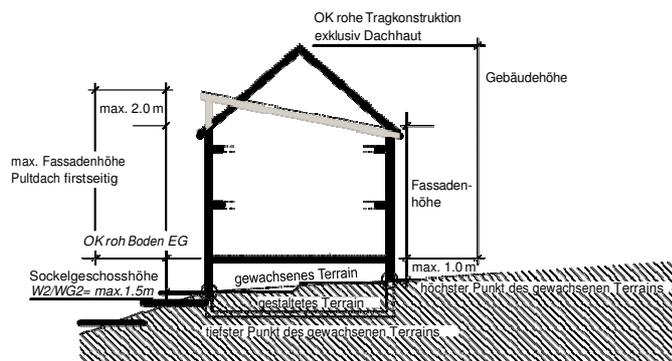
Für Garage-Einfahrten und Hauseingänge sind grössere Abgrabungen am Sockelgeschoss bis zur vollen Hö- he des Sockelgeschosses zulässig.

## § 7 Gebäudeprofil

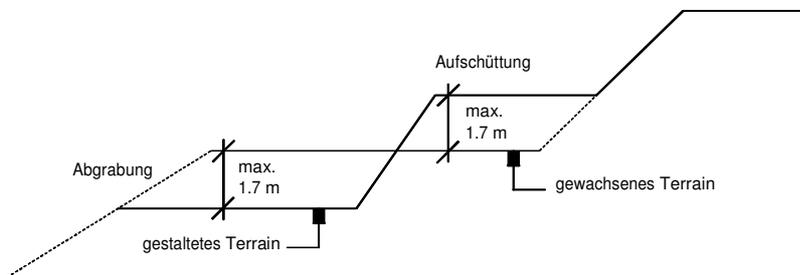
### Sockelgeschosshöhe / Fassadenhöhe / Gebäudehöhe W1-Zone



### Sockelgeschosshöhe / Fassadenhöhe / Gebäudehöhe W2- / WG2-Zone



## § 8 Abgrabungen und Aufschüttungen



### <sup>3</sup> **Fassadenhöhe**

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Dachsparren).

Bei Pultdächern darf die pultfirstseitige Fassadenhöhe um max. 2.0 m erhöht werden.

### <sup>4</sup> **Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab roher Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Dachsparren). Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

### <sup>5</sup> **Versetzte Geschosse**

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

### <sup>6</sup> **Abweichungen**

Die Geschossdecken können in ihrer Lage verändert werden, sofern das theoretische Gebäudeprofil, gegeben durch Sockelgeschoss-, Gebäude- und Fassadenhöhe (gemessen vom gewachsenen Terrain), eingehalten wird.

---

## **§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen**

---

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.7 m nicht überschreiten.

---

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

---

In dieser Zone dürfen nur öffentliche Bauten, Anlagen und Werke gemäss den im Zonenplan angegebenen Zweckbestimmungen erstellt werden.

---

## **§ 10 Perimeter Dorfzentrum**

---

<sup>1</sup> Innerhalb des Perimeters Dorfzentrum müssen alle Bauten und Anlagen der Funktion als Dorfzentrum dienen oder einem öffentlichen Interesse entsprechen.

<sup>2</sup> Nebst öffentlichen Gemeindebauten mit Zweckbestimmung Schule, Kindergarten, Verwaltung, Kultur und Parkierung sollen aber auch private Bauten wie Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsläden und Geschäfte einbezogen werden.

---

## **§ 11 Quartierplanungen**

---

<sup>1</sup> Die Erstellung von Quartierplänen im Sinne von § 37 bis § 47 des Raumplanungs- und Baugesetzes ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich.

<sup>2</sup> Von den Zonenvorschriften darf bei Quartierplanungen nur soweit abgewichen werden, als dadurch der entsprechende Zonencharakter nicht gestört wird. Besondere Beachtung ist dabei folgenden Kriterien zu schenken:

- Wohnqualität
- Nachbarliche Beeinträchtigung, Immissionen
- Ortsbild
- Landschaftsbild
- Erschliessung
- Energie
- Ökologie, ökologischer Ausgleich
- Entsorgung

<sup>3</sup> Quartierpläne sind als Entwurf durch die kantonalen Instanzen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Raumplanungs- und Baugesetz.

---

## § 12 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

---

<sup>1</sup> Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) festgelegt.

<sup>2</sup> Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind den einzelnen Zonen wie folgt zugeordnet:

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)		Empfindlichkeitsstufe (Lärm ES)
Kernzonen	K2	III
Wohn-/Geschäftszonen	WG2	II
Wohnzonen	W1, W2	II
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	öW+A	II

Die Abgrenzung der Empfindlichkeitsstufen ist mit den Zonengrenzen identisch.

<sup>3</sup> Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Artikel 2 Absatz 6 LSV.

---

## § 13 Archäologische Schutzzone

---

<sup>1</sup> Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.

<sup>2</sup> Im Bereich der im Zonenplan Siedlung dargestellten archäologischen Schutzzonen werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Mit der Ausscheidung der überlagerten archäologischen Schutzzone soll die Erforschung und soweit möglich, die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.

<sup>3</sup> Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisher übliche Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen bei Baumassnahmen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine vorgängige archäologische Untersuchung anordnet.

<sup>4</sup> In archäologisch untersuchten Bereichen oder in Bereichen, in denen die archäologischen oder bauhistorischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind keine weiteren archäologischen Untersuchungen notwendig. Entsprechende Abklärungen sind im Einzelfall mit den zuständigen Behörden vorzunehmen.

<sup>5</sup> In den im Zonenplan definierten Zonen werden folgende Objekte erwartet bzw. vermutet:

**Zone A:** Steinzeitliche Siedlung Neurüti

## D. ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ZUR KERNZONE

---

### § 14 Zweck

### Kernzone

---

Die Kernzone bezweckt den Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz sowie die Gestaltung des Ortskerns von Ramlinsburg. Dabei dienen die Bauvorschriften der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

---

### § 15 Gestaltung / Terrainveränderungen

### Kernzone

---

<sup>1</sup> Neu-, Um- und Anbauten, Renovationen und Restaurierungen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich in das traditionelle Ortsbild einzupassen. Speziell ist auf die geschützten und die schützenswerten Objekte Rücksicht zu nehmen. In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen.

<sup>2</sup> In der Kernzone sind Abgrabungen und Aufschüttungen gemäss §§ 7 und 8 Zonenreglement im Grundsatz nicht gestattet.

<sup>3</sup> Allfällige Veränderungen des Terrains sowie Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

---

### § 16 Grenz- und Gebäudeabstände

### Kernzone

---

Für bauliche Vorhaben, welche dem Sinn und Zweck der Kernzone entsprechen, jedoch zu geringe Grenz- oder Gebäudeabstände aufweisen, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde entsprechende Ausnahmen beantragen.

---

### § 17 Dachform, Dachneigung

### Kernzone

---

#### <sup>1</sup> Hauptbauten

Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40°- 48° a. T.

#### <sup>2</sup> An- und Nebenbauten

Nebengebäude sind ebenfalls mit Sattel- oder Krüppelwalmdach auszuführen, bei Anbauten sind auch Pultdächer zulässig. Bei Nebengebäuden und Anbauten ist die Dachneigung des Hauptdaches massgebend, sie darf aber 20° nicht unterschreiten. Flachdächer sind nicht gestattet.

<sup>3</sup> Die Dächer sind mit Tonziegeln in brauner bis ziegelroter Farbe einzudecken. Bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden können auch dunkle Eternitziegel zugelassen werden.

---

### § 18 Dachaufbauten, Dachfenster

### Kernzone

---

<sup>1</sup> Dachaufbauten müssen mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren. Als Mass für die Abmessung der Dachaufbauten gelten die im Anhang 1 beiliegenden 'Massvorschriften für Dachaufbauten in der Kernzone'.

Dacheinschnitte sind auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit seitlich offenen Schleppl- oder Satteldächern zu versehen.

<sup>2</sup> Dachfenster sind bis zu einer Grösse von je 0.5 m<sup>2</sup> zulässig. Sie müssen in die Dachfläche eingelassen werden und die Farbe des Fensterrahmens muss mit derjenigen der Dachfläche harmonieren.

Für die gleichen Dachflächen dürfen Dachflächenfenster und Dachaufbauten nicht in Kombination verwendet werden.

Glasziegel sind vereinzelt zulässig.

---

**§ 19 Geschützte Bauten (Substanzschutz)**

---

**Kernzone**

- <sup>1</sup> Diese Bauten sind zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.
- <sup>2</sup> Bauliche Veränderungen sind als kunsthistorisch und konstruktiv richtige Restaurationen durchzuführen. Bestehende kunsthistorisch wertvolle Bauteile und Details sind zu erhalten. Sind die Bauten zufolge höherer Gewalt zu ersetzen, hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Objektes zu erfolgen.
- <sup>3</sup> Bei dem mit einem schwarzen Punkt bezeichneten Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal, das unter kantonalem Schutz steht. Bauliche Änderungen im Innern und Äussern sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

---

**§ 20 Erhaltenswerte Bauten und Bauvolumen (Volumenschutz)**

---

**Kernzone**

Um- und Ausbauten sind als fachgerechte Renovationen durchzuführen. Bei äusseren Umbauten sind störende Fassadenteile nach Möglichkeit zu korrigieren. Ist ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau die Situierung, das Bauvolumen, die Geschosszahl und die Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Abweichungen sind zulässig, sofern dadurch nicht die Grundsätze der Ortskernplanung verletzt werden.

---

**§ 21 Übrige Bauten**

---

**Kernzone**

- <sup>1</sup> Die übrigen Bauten in der Kernzone haben sich – trotz fehlender historischer Bedeutung – möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Bei Umbauten und Renovationen ist eine Verbesserung des Erscheinungsbildes anzustreben.
- <sup>2</sup> Ersatz-Neubauten können von den bisherigen Gebäudestandorten abweichen, sofern dies im Interesse des Dorfbildes liegt.

---

**§ 22 Vorplatzbereich**

---

**Kernzone**

- <sup>1</sup> Der Vorplatzbereich ist als einsehbare Fläche zu belassen und zweckentsprechend zu gestalten (Gärten, Grünanlagen, Sitzplätze, Zugänge, Parkierung etc.). Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie Mergel, Pflasterung, Schotterrasen und dergleichen.
- <sup>2</sup> Der Vorplatzbereich ist grundsätzlich von festen Bauten aller Art freizuhalten. Gartengestaltungselemente wie Brunnen, Geländedifferenzmauern für Gärten und ähnliches sind gestattet.
- <sup>3</sup> Als Einfriedungen sind herkömmliche Staketen, Eisenstäbe und dergleichen bis zu einer Höhe von 1.20 m gestattet. Ortskernfremde Materialien sind nicht zugelassen.

---

**§ 23 Garagen**

---

**Kernzone**

- <sup>1</sup> Freistehende oder angebaute Garagen sind zulässig, sofern sie sich gemäss § 15 Zonenreglement Siedlung harmonisch in das traditionelle Ortsbild einfügen.
- <sup>2</sup> Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Rampen sind nicht zulässig.

---

**§ 24 Solaranlagen****Kernzone**

---

<sup>1</sup> Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen können im Ortskern auf Nebengebäuden zugelassen werden, wenn:

- auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht genommen wird
- die Anlagen sorgfältig in die Dachflächen integriert werden.

In Ausnahmefällen können Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, gestützt auf eine fachliche Beurteilung, auch auf Hauptbauten zugelassen werden.

<sup>2</sup> Die Erstellung von Solaranlagen untersteht dem Baubewilligungsverfahren.

---

**§ 25 Bewilligungspflicht****Kernzone**

---

<sup>1</sup> Gebäudeabbrüche, bauliche Veränderungen und Restaurierungen sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.

<sup>2</sup> Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt.

---

**§ 26 Baugesuche****Kernzone**

---

Der Gemeinderat kann bei der zuständigen Baubewilligungsbehörde beantragen, dass nebst den üblichen Unterlagen

- auch Material- und Farbmuster der äusseren Bauteile, gegebenenfalls Detailpläne und Visualisierung der Gebäudeprofile der Nachbarliegenschaften in den Bauplänen, die Umgebungsgestaltung in einem Plan mindestens im Massstab 1:100

verlangt werden.

---

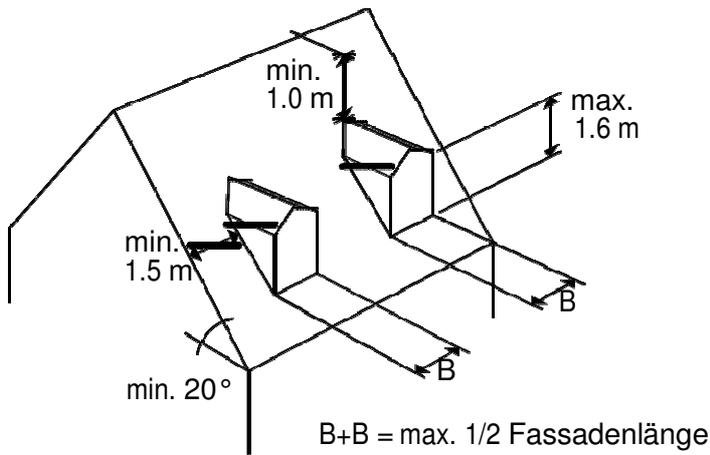
**§ 27 Unterhaltsarbeiten****Kernzone**

---

Für ordentliche, äusserlich sichtbare Unterhaltsarbeiten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung (§ 92 RBV). Die zuständigen kantonalen Amtsstellen können zur Beratung beigezogen werden. Unterhaltsarbeiten an denkmalgeschützten Bauten dürfen nur nach Anhörung der Denkmalpflege ausgeführt werden.

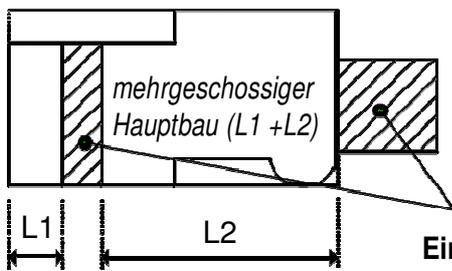
Ordentliche Unterhaltsarbeiten umfassen: Fassadenverputz, Fassadenanstrich, Dacheindeckungen, das Ersetzen von Fenstern, Läden, Türen etc.

§ 28 Dachaufbauten in Wohnzonen und Wohn- / Geschäftszonen



§ 30 Gebäudelängen in Wohnzonen und Wohn- / Geschäftszonen

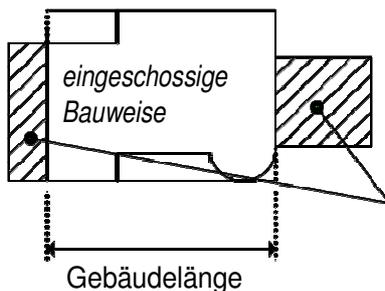
Mehrgeschossige Bauweise



Gebäudelänge =  $L1 + L2$

**Eingeschossige An- und Nebenbauten** bei mehrgeschossiger Bauweise zählen **nicht** zur Gebäudelänge

Eingeschossige Bauweise



An- und Nebenbauten **mit wesentlich kleinerer Gebäudehöhe und Grundfläche** als der Hauptbaukörper zählen bei eingeschossiger Bauweise **nicht** zur Gebäudelänge

## **E. ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ZU DEN WOHNZONEN UND WOHN- / GESCHÄFTSZONEN**

---

### **§ 28 Dachaufbauten**

*W-Zonen / WG-Zone*

---

- <sup>1</sup> Die Frontlänge der Dachaufbauten darf gesamthaft nicht grösser sein, als die halbe Fassadenlänge.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten müssen gegenüber den Fassadenenden einen Abstand von 1.50 m einhalten. Gegenüber Gräten und Kehlen müssen Aufbauten einen Abstand von 1.50 m einhalten.
- <sup>3</sup> Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60 m betragen.
- <sup>4</sup> Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 1.0 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.
- <sup>5</sup> Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

---

### **§ 29 Dachform und Dachneigungen / eingeschossige Anbauten**

*W-Zonen / WG-Zone*

---

- <sup>1</sup> Für nicht Wohnzwecken dienenden Nebengebäuden bis zu einer überbauten Fläche von 40 m<sup>2</sup> sind flache Dachneigungen sowie Flachdächer und Pultdächer zugelassen. In die Umgebungsgestaltung einbezogene, begehbare Gebäudeabdeckungen unterliegen keinen Vorschriften bezüglich Dachform und Dachneigung.
- <sup>2</sup> Eingeschossige Anbauten für Wohnnutzung, die mit dem Hauptbau verbunden sind, können bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> mit Flachdach ausgeführt werden.

---

### **§ 30 Gebäudelängen**

*W-Zonen / WG-Zone*

---

- <sup>1</sup> Um nicht ins Dorfbild passende monotone Baukuben zu verhindern, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass über 20 m lange geradlinige Fassaden- und Dachflächen mindestens einmal, und zwar Fassadenflächen um min. 1.0 m (horizontal gemessen) und Dachflächen um min. 0.5 m (vertikal gemessen), voneinander abgesetzt werden müssen.
- <sup>2</sup> Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet.  
  
Bei eingeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet sofern sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und wesentlich kleinere Grundfläche aufweisen als der Hauptbaukörper.

## F. ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

Die in Klammern angegebenen Zonenbezeichnungen zeigen, für welche Zonen diese Ergänzungsbestimmung massgebend ist.

---

### § 31 Lagerplätze (K2, W1, W2, WG2)

---

<sup>1</sup> Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz in den Wohnzonen dürfen im Freien keine offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Wohnzweck dienende Materialien und Geräte (Autowracks, Baumaterialien, Maschinen etc.) eingerichtet werden. Ausgenommen sind der Landwirtschaft dienende Geräte und Mistwürfe.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen bzw. meldet übermässige Immissionen der zuständigen kantonalen Behörde.

---

### § 32 Reklameeinrichtungen (K2, W1, W2, WG2, öW+A)

---

<sup>1</sup> Die Errichtung, Abänderung und Erweiterung von Plakatwänden und Reklameeinrichtungen unterliegen der Bewilligungspflicht. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat (§ 105 RBG).

<sup>2</sup> Es gelten die kantonalen Vorschriften und Bestimmungen.

---

### § 33 Parabolantennen (K2, W1, W2, WG2, öW+A)

---

<sup>1</sup> Die Errichtung von Parabolantennen bzw. Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang (vgl. § 92 RBV) unterliegen der Bewilligungspflicht. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

<sup>2</sup> 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.

---

### § 34 Ökologischer Ausgleich (K2, W1, W2, WG2, öW+A)

---

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Gestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben.

Es sind dabei folgende Massnahmen zu beachten:

- Bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze) erhalten
- Bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden
- Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern
- Platz- und Gartenflächen nicht versiegeln (Kies, Mergel, Rasengittersteine)
- Kompostierung im eigenen Garten

---

### § 35 Energiesparende Massnahmen (K2, W1, W2, WG2, öW+A)

---

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 Nachisolierungen an der Gebäudehülle.
- Anwendung von umweltschonenden Technologien.

---

### **§ 36 Geschützte Bäume / Brunnen (K2, öW+A)**

---

<sup>1</sup> Die im Zonenplan gekennzeichneten Bäume sind geschützt und dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen.

<sup>2</sup> Die als Schutzobjekte bezeichnete Brunnen sind geschützt und an Ort und Stelle zu belassen. Ist eine Verletzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

## **G. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

---

### **§ 37 Vollzug**

---

Der Vollzug dieses Reglementes, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates.

---

### **§ 38 Ausnahmen**

---

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat auf schriftlichen und begründeten Antrag der Bauherrschaft oder im öffentlichen Interesse Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestützt auf § 7 RBV bei der Bewilligungsbehörde beantragen.

---

### **§ 39 Besitzstandsgarantie**

---

Zonenfremde und bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt wurden, können weiterbestehen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden (§§ 109, 110 RBG).

---

### **§ 40 Aufhebung früherer Beschlüsse**

---

Alle früheren, dem Erlass der vorliegenden Zonenvorschriften Siedlung widersprechenden Vorschriften und Beschlüsse sind aufgehoben.

---

### **§ 41 Inkrafttreten**

---

Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

## **H. BESCHLÜSSE**

### **Gemeinde**

Beschluss des Gemeinderates:	21. April 2011
Beschluss der Einwohnergemeinde-Versammlung:	24. Mai 2011
Referendumsfrist:	24. Mai 2011 bis 23. Juni 2011 (nicht ergriffen)
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 34 vom	25. August 2011
Planaufgabe vom	25. August 2011 bis 26. September 2011

### **GEMEINDERAT RAMLINSBURG**

Präsident:	Verwalter:
S. Thommen	Ch. Epper

---

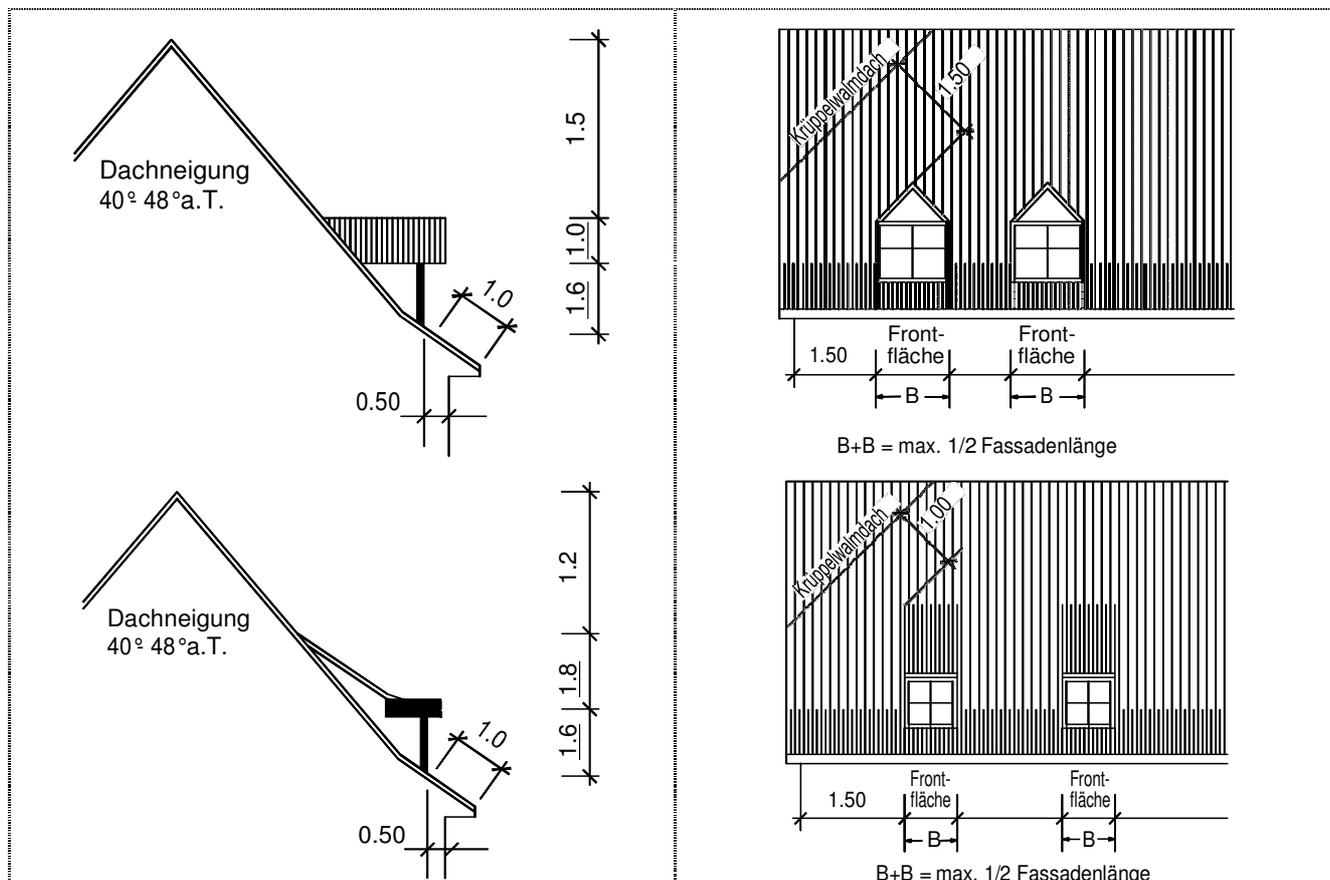
### **Kanton**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. 94 vom 17. Januar 2012

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 3 vom 19. Januar 2012

## Massrichtlinien für Dachaufbauten in der Kernzone

Unterstrichene Masse sind Maximalwerte  
Nicht unterstrichene Masse sind Minimalwerte



### Dachaufbauten:

Sattel- oder Schleppegaupe  
Kleingauben (Dreiecks-, Halbmondgaube, etc.)  
Summe der Breiten der Dachaufbauten /  
Dacheinschnitte

Frontfläche: max. 1.8 m<sup>2</sup>  
Frontfläche: max. 0.5 m<sup>2</sup>  
Summe: max. 1/2 Fassadenlänge

### Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster

Glasfläche: max. 0.5 m<sup>2</sup>

### Abstände:

Gemäss Skizze

Von den oben genannten Massen oder Dachaufbautenformen kann auf Antrag des Gemeinderates und mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen abgewichen werden, wenn dabei eine architektonisch und für die erhaltenswerte Dachlandschaft gute Lösung erreicht wird.

### Definition der Frontflächen

