



## Zonenvorschriften Siedlung

# Zonenreglement Siedlung

Nachführungsexemplar *(Stand RRB Nr. 2018-1053 vom 26. Juni 2018)*

Einwohnergemeindeversammlung vom 26. Juni 2006

### Mutationen:

- RRB Nr. 1645 vom 22. November 2016: Mutationen "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post"
- RRB Nr. 2018-1053 vom 26. Juni 2018: Mutationen "Areal ehem. Revue Thommen" / "Parzelle Nr. 215, RERO AG"

# Aufbau des Reglementes als Beispiel

Linke Spalte für: <b>Grundeigentumsverbindliche Vorschriften</b> <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>	Rechte Spalte für: <b>Kommentar</b> <b>(nicht grundeigentumsverbindlich)</b> <i>Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).</i>
---	--



Beispiel



Beispiel

## § 26 Wohn- und Geschäftszonen

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

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

<sup>3</sup> Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 24 dieses Reglementes festgelegt.

§ 21 Abs. 2, RBG.

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

§ 21 Abs. 3, RBG.

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



## Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

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

---

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>A.</b>	<b>Erlass</b>	<b>1</b>	
<b>B.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>	
	§ 1	Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
	§ 2	Rechtliche Wirkung	1
<b>C.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>2</b>	
C.1	Allgemeine Bauvorschriften	2	
	§ 3	Parzellenfläche für bauliche Nutzung	2
	§ 4	Bebauungsziffer (BZ)	2
	§ 5	Ermittlung des Gebäudeprofils	3
	§ 6	Vollgeschosszahl	4
	§ 7	Nutzungsübertragung	4
C.2	Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Bauten	5	
	§ 8	Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	5
	§ 9	Vorinformation und Vorabklärungen	5
	§ 10	Dachformen	5
	§ 11	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	6
	§ 12	Attikageschosse auf Flachdächern	6
	§ 13	Antennenanlagen	6
C.3	Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Umgebung	7	
	§ 14	Umgebungsplan / Inhalt	7
	§ 15	Abgrabungen und Aufschüttungen	7
	§ 16	Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahr- zeuge und Velos/Mofas	7
	§ 17	Terrainanpassungen und Parzellierung längs Sied- lungssperimeter	8
	§ 18	Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranla- gen	8
	§ 19	Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbau- ungen gem. §§ 20 – 23 ZR	8
C.4	Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauung	9	
	§ 20	Quartierplanungen	9
	§ 21	Vereinfachtes Quartierplanverfahren	9
	§ 22	Zone mit Quartierplanpflicht	10
	§ 23	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	10
<b>D.</b>	<b>Zonenspezifische Bestimmungen</b>	<b>12</b>	
D.1	Zonentabelle	12	
	§ 24	Nutzungszonenvorschriften im Überblick	12
D.2	Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen / Zentrumszone	12	
	§ 25	Wohnzone	12
	§ 26	Wohn- und Geschäftszonen	13
	§ 26a	Zentrumszone Z1 "Areal ehem. Uhrenfabrik Revue Thommen" mit überlagernder Ortsbildschonzone	13
	§ 27	Einliegerwohnungen in den Zonen W1, W2 und WG2	15
	§ 28	Alters- und behindertengerechte Wohnungen in Mehr- familienhäusern in den Zonen W2, WG2 und WG3	16

---

D.3	Gewerbezone	16
	§ 29 Gewerbezone	16
	§ 30 Dachbegrünung	16
D.4	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	16
	§ 31 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	16
D.5	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	17
	§ 32 Zone für Sport- und Freizeitanlagen	17
D.6	Schutzzonen/ -objekte	18
	§ 33 Grünzone	18
	§ 34 Schutzbepflanzung	18
	§ 35 Uferschutzzone	18
	§ 36 Hecken und Feldgehölze	19
	§ 37 Denkmalschutzzone	19
	§ 38 Erhaltenswerte Einzelobjekte	20
D.7	Gefahrenzonen	21
	§ 39 Gefahrenzonen	21
D.8	Gefahrenzonen II	22
	§ 39a Gefahrenzonen allgemein	22
	§ 39b Gefahrenzone Überschwemmung	23
	§ 39c Gefahrenzone Rutschung	23
	§ 39d Gefahrenzone Steinschlag	24
<b>E.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>24</b>
	§ 40 Vollzugsbehörde	24
	§ 41 Ausnahmen allgemeiner Art	24
	§ 42 Aufhebung früherer Beschlüsse	25
	§ 43 Inkrafttreten, Anpassung	25
<b>F.</b>	<b>Beschlüsse</b>	<b>26</b>



# A. ERLASS

## Erlass

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und der dazugehörenden Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Waldenburg 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 (mit Ausnahme der Zonenvorschriften Stadtkern) aus

- dem Zonenplan Siedlung 1:2000,
- und dem Zonenreglement Siedlung

*Separate Zonenvorschriften "Stadtkern" genehmigt mit RRB Nr. 1281 vom 13. August 2002 (bestehend aus dem Zonenplan Stadtkern 1:1000 und dem Zonenreglement Stadtkern)*

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

Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

Als Ziele der Zonenvorschriften Siedlung sind insbesondere zu nennen:

- Haushälterische Nutzung des Bodens.
- Schaffung und Erhaltung von wohnlichen Siedlungen.
- Gewährleisten einer überschaubaren, geordneten Siedlungsentwicklung mit guter Standortqualität.
- Durchgrünung des Siedlungsraumes und ökologischer Ausgleich.
- Zweckmässige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten.
- Zweckmässige Standorte und Flächen für öffentliche Werke und Anlagen.

*Grundsätzlich ist der Bedarf der Bauzonen und deren Erschliessung auf einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren ausgelegt (RPG Art. 15).*

*Der Zielkatalog der vorliegenden, wesentlichsten Planungsziele entstand aufgrund von übergeordneten Zielsetzungen und Zielen der im Planungsverfahren involvierten Gemeindevertreter.*

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

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

*Ausserhalb des Perimeters des Zonenplanes Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.*

## § 2 Rechtliche Wirkung

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

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

*Die nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen (⇒ § 40 ZR).*

## C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### C.1 Allgemeine Bauvorschriften

#### § 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

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

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

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

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

<sup>4</sup> Parzellenteile innerhalb des Perimeters des Zonenplanes Siedlung, die von einer an eine Bauzone angrenzenden Grünzone / Uferschutzzone belegt sind, können unter Vorbehalt von § 8 (Allgemeine Einpassung), in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

#### § 4 Bebauungsziffer (BZ)

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

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

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

Nicht zur überbauten Fläche in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen werden gerechnet:

- a) Nicht begehbare, vorspringende Dächer bis zu 1.5 m Ausladung.
- b) Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Pergolen usw.
- c) 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.
- e) Bauten unter dem gewachsenen Terrain bzw. in den Hang gebaut, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.

RBV § 46 Abs. 1

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

RBV § 50 Abs. 1

##### **Baureife**

Gesetzliche Grundlage für die Baureife der Grundstücke siehe § 83 ff RBG und § 45 RBV.

RBV § 47 Abs. 1

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird durch die Bebauungsziffer und das Gebäudeprofil § 5 ZR definiert.

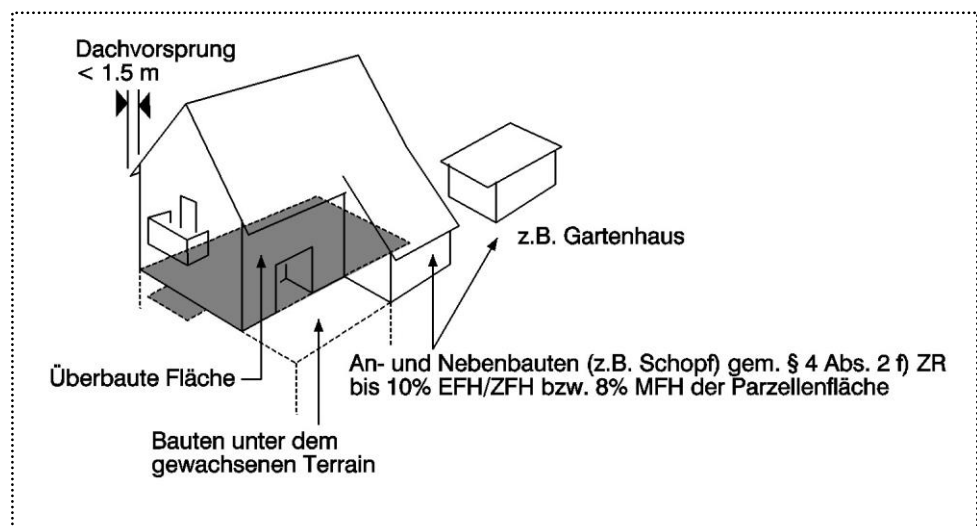
Im Sinne einer Steigerung der Wohnqualität, der Verbesserung des Energiehaushaltes und der Schaffung von Anreizen für die Erstellung von Nebenbauten und Infrastrukturanlagen (Garagen etc.) sind die aufgelisteten Bauten und Bauteile frei für die Berechnung der Bebauungsziffer.

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



## Bebauungsziffer

Prinzipskizze Bebauungsziffer



- f) 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.
  - Bei Mehrfamilienhäusern (MFH)  
bis max. 8 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 20 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Wohnung.
- g) Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfreiflächen, dividiert durch die projektierte Vollgeschossszahl.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

## § 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. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion). Bei Pultdächern darf die puldfirstseitige Fassadenhöhe um 1.2 m erhöht werden.

*Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.*

*Definition der Mindestraumhöhe gemäss § 74 RBV.*

### <sup>2</sup> Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

*Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Messpunkte*

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

### <sup>3</sup> Gebäudeprofil Gewerbezone - Verhältnis zu Wohnbauten

Grenzt eine Wohnzone an eine Gewerbezone, so darf in dieser bis auf eine Tiefe von 15.0 m ab Zonengrenze nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

### <sup>4</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. 2f ZR).*

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

### <sup>5</sup> Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV)

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

*Dies betrifft z.B.: Carports, Velounterstände in Leichtbauweise, Pergolen, Windfänge*

### <sup>6</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 im Hinblick auf den Ortsbildschutz und die Geländeeinpassung vorzunehmen.*

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

### <sup>7</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*

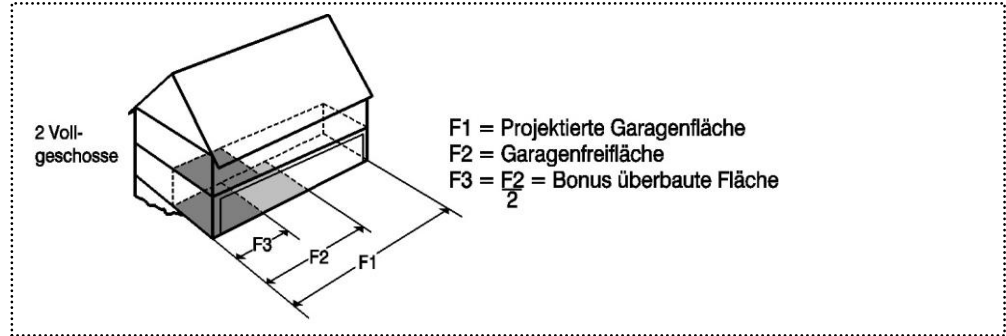
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

*Versetzte Geschosse*

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

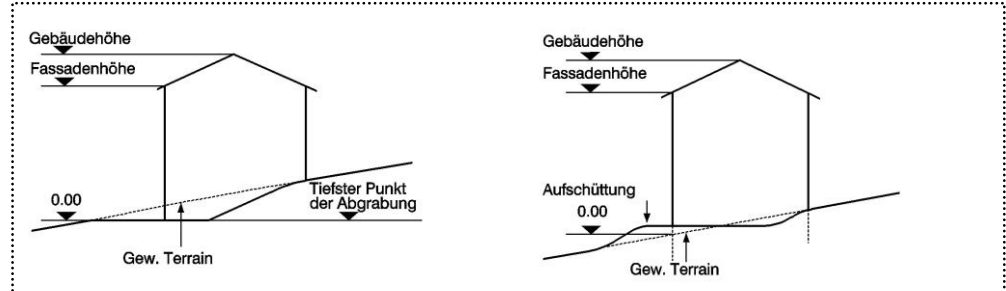
**Freiflächen für Garagen**

Prinzipskizze Freiflächen für Garagen

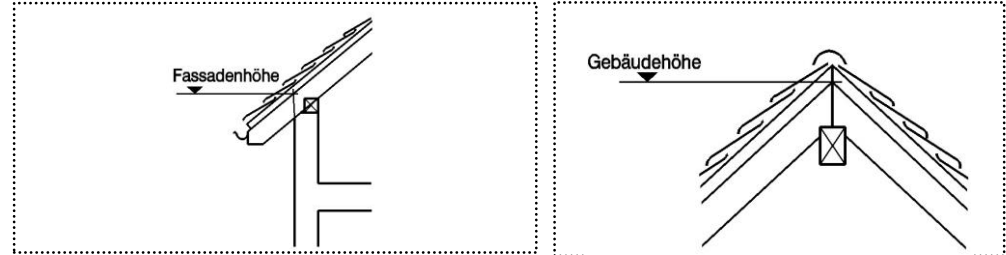


**Fassaden-/ Gebäudehöhe bei Hauptbauten**

Prinzipskizze Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei Hauptbauten

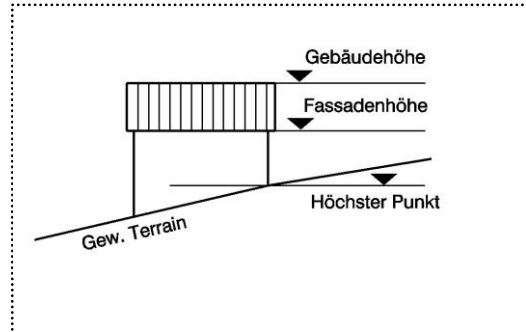


Messpunkte

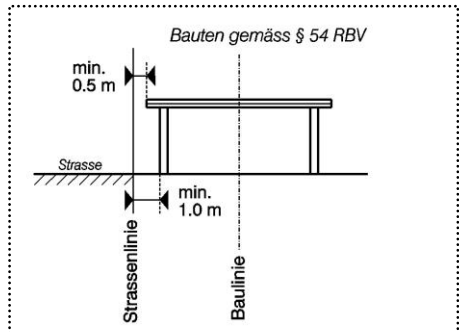


**Fassaden-/ Gebäudehöhe bei Nebenbauten**

Prinzipskizze Nebenbauten



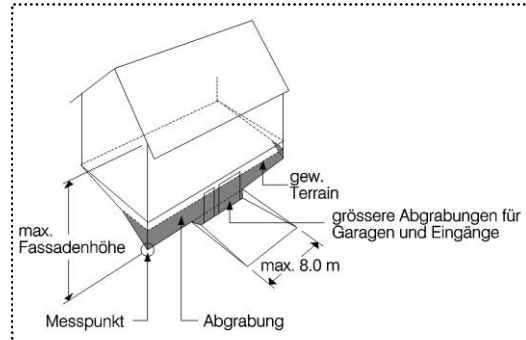
Abstände von Bauten gem. § 54 RBV



**Abstände von Nebenbauten von der Strassenlinie**

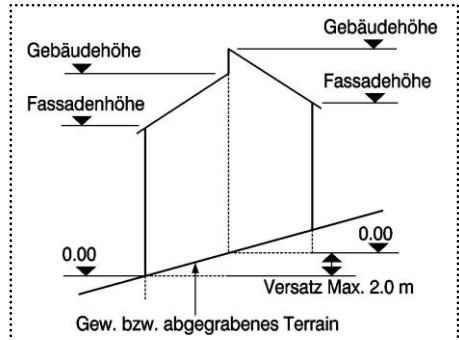
**Abgrabungen**

Prinzipskizze Abgrabungen am Gebäude



**Versetzte Geschosse**

Prinzipskizze versetzte Geschosse



**8 Erhöhte Bauteile**

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

**9 Gebäudelänge**

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

**10 Länge von zusammengebauten Gebäudegruppen**

Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss § 24 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 Gesamtlänge aufgrund der Summe der einzelnen Gebäudelängen zuzüglich der Zwischenräume.

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

*Gebäudelänge  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

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

*Zusammengebaute Gebäudegruppen  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

**§ 6 Vollgeschosszahl**

<sup>1</sup> Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss § 24 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 maximal 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1.0 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.

*Zulässige Vollgeschosszahl  
siehe § 24 ZR*

*Berechnung der Vollgeschosszahl*

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

**§ 7 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.

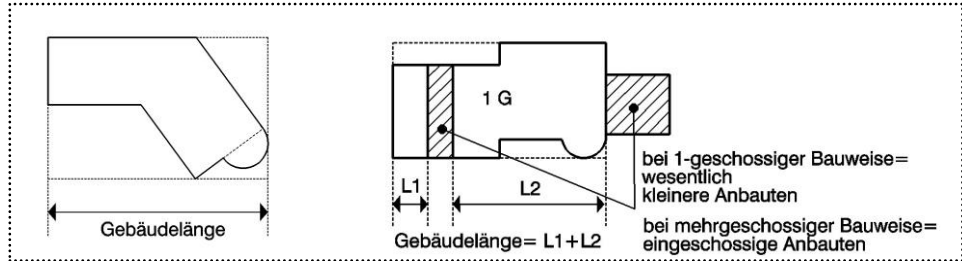
<sup>2</sup> Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, welche vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

*Nutzungsübertragung  
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

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

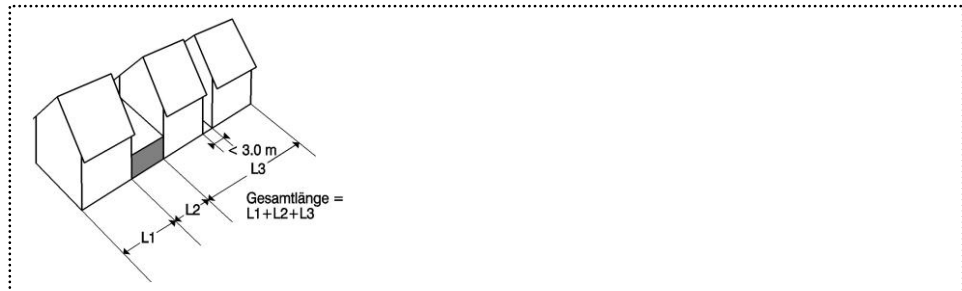
**Gebäudelänge**

*Prinzipskizze Gebäudelänge*



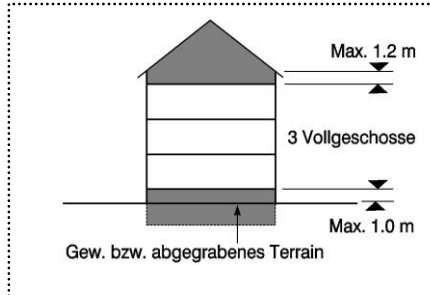
**Zusammengebaute Gebäudegruppe**

*Prinzipskizze zusammengesetzte Gebäudegruppe*

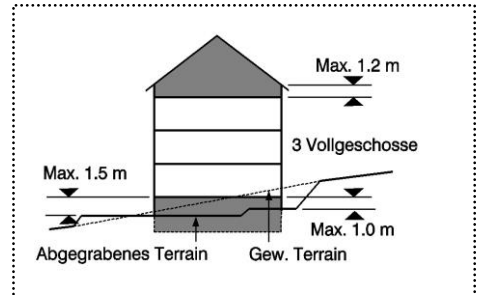


**Vollgeschosszahl**

*Vollgeschosszahl bei Baute in der Ebene*

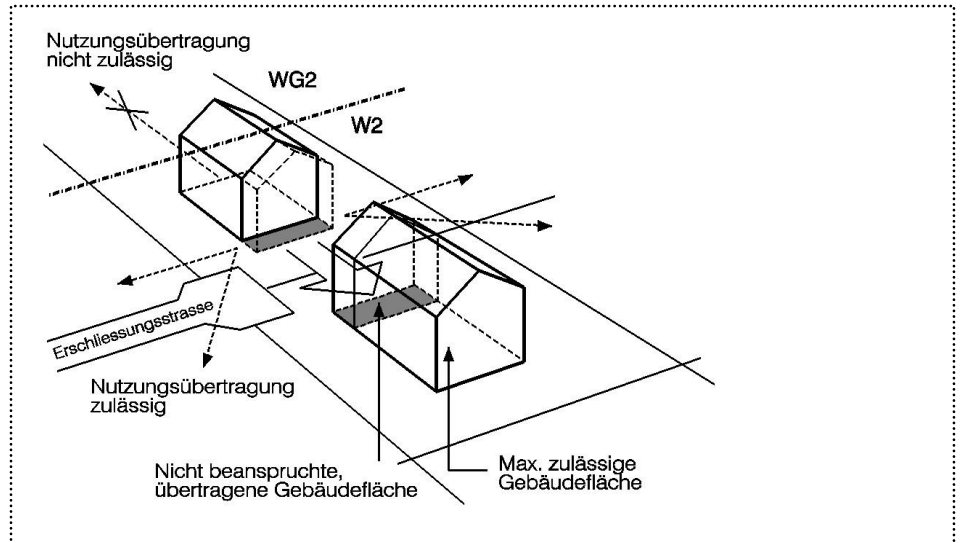


*Vollgeschosszahl bei Baute im Hang*



**Nutzungsübertragung**

*Prinzipskizze Nutzungsübertragung*



## C.2 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Bauten

### § 8 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

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

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

<sup>3</sup> Die Bestimmungen über die behindertengerechte Bauweise § 108 RBG sind zu beachten.

*Diese Bestimmung 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.*

### § 9 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 § 8 (Allgemeine Einpassung) ein Mitspracherecht vor, sofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

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

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

### § 10 Dachformen

<sup>1</sup> Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 24 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> Beim Mansarddach muss der Knickpunkt mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen und die Firstrichtung muss parallel zur langen Gebäudeseite verlaufen. Die Dachneigung eines Mansarddaches beträgt im Minimum 15 ° a. T.

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

*Prinzipiskizze Dachformen siehe Skizze zu § 24 ZR*

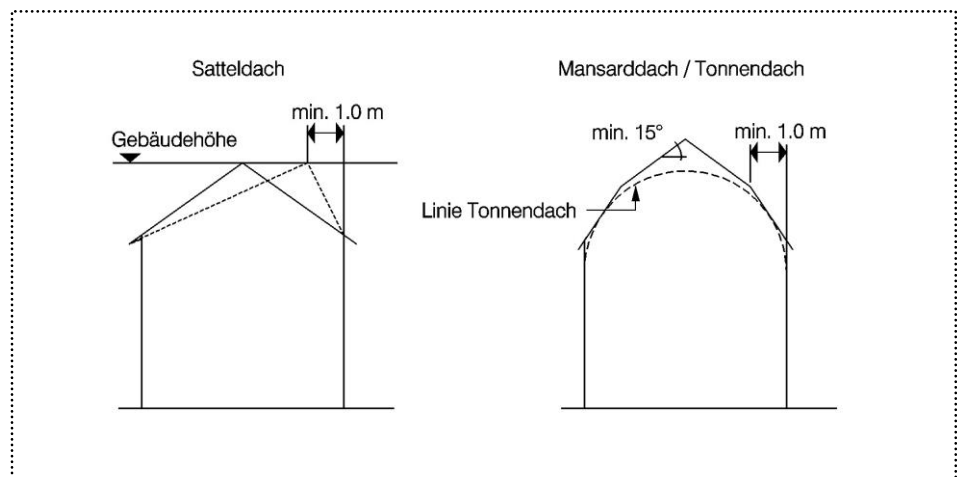
*⇒ Prinzipiskizze nebenstehend*

*⇒ Prinzipiskizze nebenstehend*

*⇒ Prinzipiskizze nebenstehend*

## Firstanordnung

Prinzipskizze Firstanordnung



## § 11 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

<sup>2</sup> Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 1.0 m (auf Dachfläche schräg gemessen). Die Dachhaut vor dem Dachaufbau muss in genügender Breite durchgezogen werden.

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

<sup>4</sup> Für Einrichtungen, die dem Umweltschutz dienen und sich harmonisch in den Bau einfügen, kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen gestatten.

*Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagendokument zur Nutzungsplanung Siedlung ("Grundlagen über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern") hilfreich. Erhältlich beim kantonalen Amt für Raumplanung, Liestal.*

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

## § 12 Attikageschosse auf Flachdächern

<sup>1</sup> Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten mit Ausnahme der Bauteile gemäss § 5 Abs. 8 ZR sind verboten.

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

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

<sup>4</sup> Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 15 m<sup>2</sup> überdacht werden.

⇒ *Prinzipskizze nebenstehend*

## § 13 Antennenanlagen

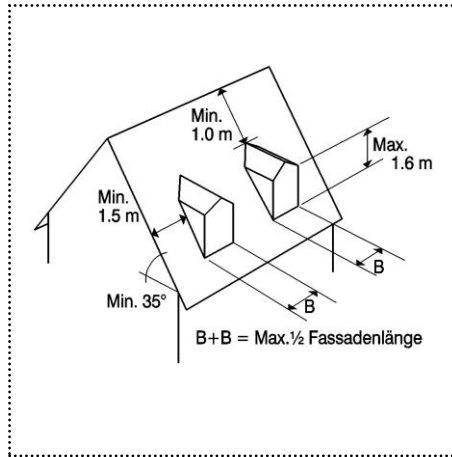
Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat entscheidet über deren Zulassung. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Er erlässt ergänzende Richtlinien.

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

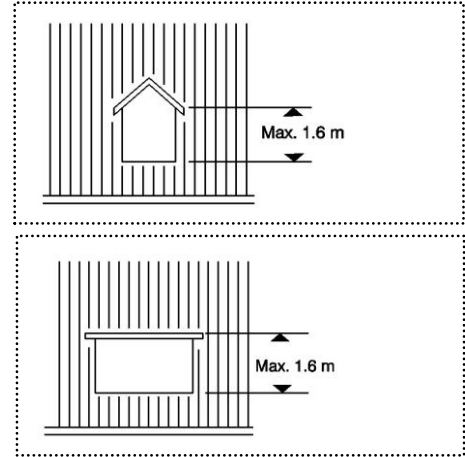


**Dachaufbauten  
Dacheinschnitte**

*Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten*

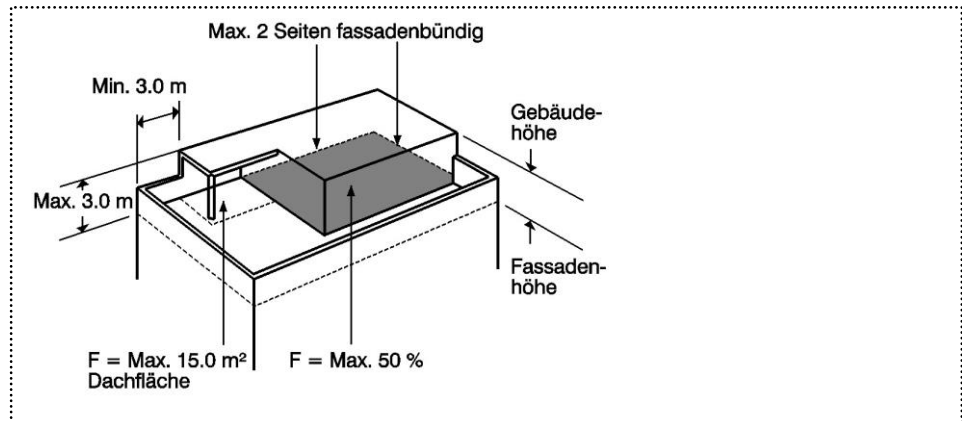


*Dachaufbau mit Darstellung der Fronthöhe beim Satteldach*



**Attikageschosse auf  
Flachdächern**

*Prinzipskizze Attikageschosse auf Flachdächern*



## C.3 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Umgebung

### § 14 Umgebungsplan / Inhalt

<sup>1</sup> Bei Gesamtüberbauungen mit mehr als 6 Wohneinheiten ist vor der Bauausführung beim Gemeinderat ein Umgebungsplan 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.

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

<sup>4</sup> Für Baugesuche, welche ausschliesslich Innenausbauten von Gebäuden betreffen, entfällt die Erstellung eines Umgebungsplanes.

### § 15 Abgrabungen und Aufschüttungen

<sup>1</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen die maximale Höhe von 2.0 m (lotrecht ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen (ausgenommen Strassenbau, Lärmschutzwälle).

<sup>2</sup> Die Gebäude müssen sich in die Topographie einfügen.

<sup>3</sup> In Geländewannen, in sehr steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen oder kanalisations-technischen Gründen kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.

<sup>4</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen in der Gewerbezone unterliegen keinen Höhenbeschränkungen.

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

<sup>1</sup> Die minimale Zahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 sowie der dazugehörenden Verordnung.

*Der Umgebungsplan entspricht dem Baugesuchsplan für den Frei- bzw. Umgebungsraum im Rahmen von Neu- und Umbauten bzw. bei einer Um- oder Neugestaltung der baulichen Umgebung.*

*Ökologischer Ausgleich im Siedlungsraum:  
gesetzliche Grundlage § 9 NLG*

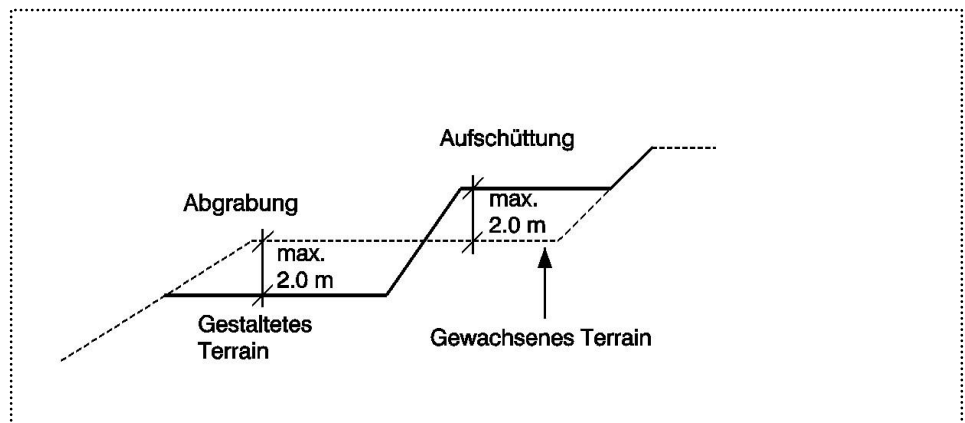
*Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain. Bisher waren keine Aufschüttungs- und Abgrabungslimiten vorgegeben, was teilweise zu unschönen Ergebnissen und nachbarrechtlichen Problemen geführt hat.*

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

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

## Abgrabungen und Aufschüttungen

Prinzipskizze Abgrabungen und Aufschüttungen



<sup>2</sup> Wo die Erstellung der erforderlichen Zahl von Parkplätzen auf privatem Areal nicht möglich ist oder einen unverhältnismässig hohen Aufwand erfordern würde, hat der Bauherr für jeden fehlenden Parkplatz eine zweckgebundene Ersatzabgabe gemäss kommunalem "Reglement über die Ersatzabgabe für Parkplätze" zu entrichten.

<sup>3</sup> Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt oder mit wasserdurchlässigen Belägen auszugestalten. Bei Sammelparkplätzen von über 10 Abstellplätzen sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Mofa- und Veloabstellplätze:  
Es wird empfohlen, die "Wegeleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des ARP zu beachten

Reglement über die Ersatzabgabe für Parkplätze vom 17. September 2001 (EGV-Beschluss Waldenburg).

## § 17 Terrainanpassungen und Parzellierung längs Siedlungsperimeter

<sup>1</sup> Das fertig gestaltete Terrain muss entlang dem Siedlungsperimeter eine harmonische Anpassung an die Nutzungszonen ausserhalb der Bauzonen gewährleisten.

<sup>2</sup> Im Rahmen von Baulandumlegungen bzw. der Erschliessung von Bauland ist anzustreben, dass keine Bauparzellen in die Landwirtschaftszone hineinragen. Auf ausserhalb des Siedlungsperimeters liegenden Parzellenteilen dürfen keine Terrainveränderungen etc. vorgenommen werden.

Aparzellierungen von Bauparzellen entlang des Siedlungsperimeters sind wünschenswert.

## § 18 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

Das geordnete Aufstellen von öffentlichen Sammelstellen für Altstoffe und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist in allen Zonen an den hierfür geeigneten Stellen zulässig.

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

## § 19 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. §§ 20 – 23 ZR

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss §§ 20 – 23 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 Standorte für Abfallsammelstellen und -verwertung.

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

Ebenso sind die Bestimmungen über die behindertengerechte Bauweise § 108 RBG zu konsultieren.

## C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauung

### § 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> Die Quartierplanfläche 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> 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.

<sup>5</sup> Für das Gebiet, welches durch den Quartierplan erfasst wird, ist ein Gesamtenergiekonzept, welches die Minimierung des Energiebedarfs, die rationelle Energienutzung bzw. die Nutzung von erneuerbaren Energien berücksichtigt, zu erstellen.

*Für Quartierplanungen werden keine Mindestflächen mehr vorgeschrieben.*

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

*Gilt für das ordentliche sowie für das vereinfachte QP-Verfahren.*

### § 21 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

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

<sup>2</sup> Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen.

<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 Gesamtnutzungsmass aller Vollgeschosse bis zu max. 8 % (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.
- Die Nebenanlagen und deren Qualität sind gemäss § 19 des Zonenreglementes zu errichten.
- Verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan. Anbindung zweckmässiger Fusswegverbindungen an das Fusswegnetz der Gemeinde.
- Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 20 ZR).

*Empfehlung: Mindestfläche für vereinfachtes QP-Verfahren = 2'500 m<sup>2</sup>.*

*§ 42 RBG*

*Die Aufstellung von Quartierplänen im vereinfachten QP-Verfahren ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich.*

## § 22 Zone mit Quartierplanpflicht

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

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

### QP- Areal Parz. 458, Waldweidstrasse

- Es kann sowohl das ordentliche, wie auch das vereinfachte Quartierplan-Verfahren zur Anwendung kommen. Massgebend für das vereinfachte Verfahren ist § 21 Abs. 3 ZR.
- Schutzmassnahmen zur Abweisung der Überschwemmungsgefahr im Sinne von § 39 ZR (insbesondere Ü<sub>4</sub>) sind in den QP-Vorschriften zu integrieren.

### QP- Areal Brestenberg

- Es kann sowohl das ordentliche, wie auch das vereinfachte Quartierplan-Verfahren zur Anwendung kommen. Massgebend für das vereinfachte Verfahren ist § 21 Abs. 3 ZR.
- Bei der Ausarbeitung der Quartierplan-Vorschriften sind die bestehenden Strassenlärmmmissionen der Kantonsstrasse zu berücksichtigen.
- Das Bbauungskonzept ist so zu konzipieren, dass bei lärmempfindlichen Räumen mit geeigneten Massnahmen die Lärmbelastungsgrenzwerte, gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) und dem Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan eingehalten werden.
- Die Verkehrserschliessung erfolgt ab Mosermattstrasse mit Sicherstellung einer Wendemöglichkeit, privatrechtlich.
- Sicherstellung einer Fusswegverbindung auf den Brestenbergweg.
- Neue Bauten und Anlagen auf Parz. 659 (innerhalb QP-Areal) erfordern nicht zwingend die Erstellung einer Quartierplanung, solange die interne Erschliessung des Quartierplan-Areals nicht negativ präjudiziert wird.

*Vgl. § 39 Gefahrenzone (insbesondere Zone Ü<sub>4</sub>, Überschwemmungsgefahr Schellenbergbächli)*

## § 23 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.

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

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

	Zone <b>W1</b>	Zone <b>W2</b>	Zone <b>WG2</b>
<b>maximale Vollgeschosszahl</b>	2	3	3
<b>maximale Wohnungszahl pro Baukörper</b>	6	frei	frei
<b>maximale Bebauungsziffer</b>	27 %	27 %	27 %
<b>maximale Fassadenhöhe</b>	7.0 m	9.4 m	10.0 m
<b>maximale Gebäudehöhe</b>	11.0 m	13.5 m	14.0 m
<b>maximale Gebäudelänge für Hauptbauten</b>	30.0 m	40.0 m	frei
<b>maximale Länge einer Gebäudegruppe</b>	45.0 m	frei	frei
<b>zulässige Dachform</b>	frei	frei	frei

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

<sup>4</sup> Abweichungen von den Zonenvorschriften dürfen nur für siedlungsgestalterisch und wohnhygienisch gute Projekte gewährt werden.

<sup>5</sup> Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

*Wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Prüfung der Überbauung.*

## D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

### D.1 Zonentabellen

#### § 24 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

	Zone W1	Zone W2	Zone WG2	Zone WG3	Zone G1	Zone Z1
maximale Vollgeschosszahl	2	3	3	4	frei innerhalb Gebäudeprofil	frei
maximale Wohnungszahl pro Baukörper	4	frei	frei	frei	gemäss § 23 Abs.5 RBG	frei
maximale Bebauungsziffer	25 %	25 %	25 %	25 %	frei	gemäss § 26a, Abs. 2 ZR
maximale Fassadenhöhe	6.8 m	9.2 m	9.7 m	12.5 m	frei	gemäss § 26a, Abs. 3 ZR
maximale Gebäudehöhe	10.8 m	13.2 m	13.7m	16.5 m	16.5 m	gemäss § 26a, Abs. 3 ZR
maximale Gebäudelänge für Hauptbauten	28.0 m	35.0 m	frei	frei	frei	frei
maximale Länge einer Gebäudegruppe	40.0 m	frei	frei	frei	frei	frei
zulässige Dachform Hauptbauten	Sattel-/ Walm-dach Flach-/ Pult-dach	Sattel-/ Walm-dach Flach-/ Pult-dach	frei	frei	frei	Sattel-/ Walm-dach Flach-/ Pult-dach
zulässige Dachneigung Hauptbauten	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Dachaufbauten Dacheinschnitte	zulässig gemäss § 11 ZR	zulässig gemäss § 11 ZR	zulässig gemäss § 11 ZR	zulässig gemäss § 11 ZR	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	zulässig gemäss § 11 ZR
Dachform An- und Nebenbauten bis 50m <sup>2</sup>	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Dachneigung An- und Nebenbauten bis 50m <sup>2</sup>	frei	frei	frei	frei	frei	frei

### D.2 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen / Zentrumszone

#### § 25 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 Parameter sind in der Zonentabelle in § 24 dieses Reglementes festgelegt.

§ 21 Abs. 1, RBG.

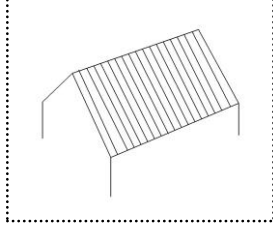
z.B. Ateliers, Arzt, Architekturbüro u.ä.



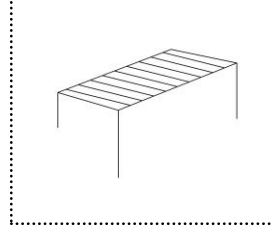
## Dachformen

Prinzipskizze Dachformen (Aufzählung nicht abschliessend)

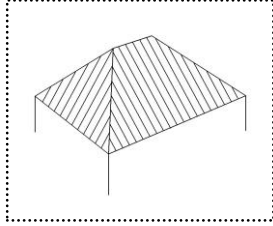
*Satteldach*



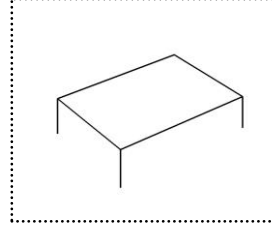
*Pultdach*



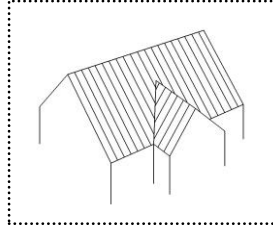
*Walmdach*



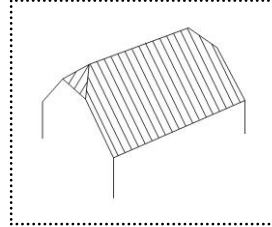
*Flachdach*



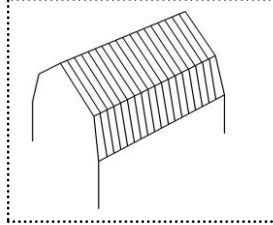
*Satteldach mit Widerkehr*



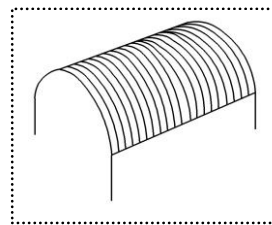
*Krüppelwalmdach*



*Mansarddach*



*Tonnendach*



## § 26 Wohn- und Geschäftszonen

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

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

<sup>3</sup> Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 24 dieses Reglementes festgelegt.

### § 26a Zentrumszone Z1 "Areal ehem. Uhrenfabrik Revue Thommen" mit überlagernder Ortsbildschonzone

<sup>1</sup> Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. Die Zentrumszone Z1 umfasst das Gebiet der ehem. Uhrenfabrik Revue Thommen.

#### <sup>2</sup> Bebauungsflächen

In Beachtung der im Zonenplan definierten Gebäudekategorien A - C, gemäss Abs. 5 lit. b) gelten die nachfolgenden max. Bebauungsflächen:

Gewann	Max. zulässige Bebauungsfläche pro Gewinn
Parz. 189, 190, 191	2'875 m <sup>2</sup>
Parz. 901	918 m <sup>2</sup>

Die bestehenden Bauten können in ihrem Volumen ausgebaut und umgenutzt werden. Sofern Ersatzneubauten möglich sind, können diese, in Beachtung der Bereiche gemäss Abs. 3, innerhalb des Gewanns frei angeordnet werden. Sie dürfen das Mass der max. Bebauungsflächen je Gewinn nicht überschreiten.

§ 21 Abs. 2, RBG.

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

§ 21 Abs. 3, RBG.

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

§ 22 Abs. 2, RBG.

Es gilt die Bestandesgarantie für sämtliche rechtmässig erstellte Bauten.

Bestand 2017:

Parz. 189 - 2'066 m<sup>2</sup>

Parz. 191 - 795 m<sup>2</sup>

Parz. 190 - 14 m<sup>2</sup> (Bachüberbauung)

Die max. zulässige Bebauungsfläche wird in Beachtung der Ortsbildschonzone und den definierten Gebäudekategorien (Abs. 5) und gestützt auf die Bestandesgarantie für bestehende Bauten entsprechend festgelegt (Bebauungsfläche entspricht der Gesamtfläche der best. Bauten, Stand 2017).

### <sup>3</sup> Gebäudeprofil für Neu- und Ergänzungsbauten

Aus Gründen des Ortsbildschutzes gelten für Neu- und Ergänzungsbauten innerhalb der in der Zentrumszone ausgeschiedenen Bereiche für Arealerneuerung nachfolgende definierte maximal zulässige Fassaden- und Gebäudehöhen:

	max. zulässige Fassadenhöhe (FH)	max. zulässige Gebäudehöhe (GH)
Zentrumszone Bereich für Arealerneuerung: <b>Hauptbauten</b>	12.0 m	15.0 m
Zentrumszone Bereich für Arealerneuerung: <b>An- und Nebenbauten bzw. untergeordnete Bauten</b>	9.0m	12.0 m

*Gebäude-, Fassadenhöhe in  
Beachtung der Gebäudekategorie  
und Umgebungsschutz*

Für bestehende Bauten ausserhalb der ausgeschiedenen Bereiche für Arealerneuerung gelten bezüglich Gebäudeprofil grundsätzlich die Bestimmungen der im Zonenplan definierten Gebäudeklassierungen der Ortsbildschonzone gemäss Abs. 5.

### <sup>4</sup> Zentrumszone Freihaltebereich

Die Zentrumszone Freihaltebereich ist von Bauten freizuhalten.

### <sup>5</sup> Überlagernde Ortsbildschonzone Areal ehem. Uhrenfabrik Revue Thommen

Die Ortsbildschonzone bezweckt die Erhaltung der Ensemblewirkung und Weiterentwicklung des Siedlungsraumes im Bereich der Fabrikbauten der ehem. Uhrenfabrik Revue Thommen.

Die Ortsbildschonzone überlagert die Zentrumszone im Bereich der Parzellen 189, 191, 901 und 190 (Bachparzelle).

#### a) Einpassung

Bauliche und gestalterische Massnahmen sind in Beachtung der Zonenvorschriften soweit erlaubt, dass die geschützten und erhaltenswerten Bauten und deren unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

Neubauten, Um- und Anbauten sowie Umgebungsgestaltung sind in den industriegeschichtlich gewachsenen Siedlungsraum einzupassen.

**b) Bebauung**

Für die Bebauung gelten die Bestimmungen der Zentrumszone und den darin festgelegten Bereiche sowie nachfolgende Bestimmungen für die gemäss Zonenplan, innerhalb der Ortsbildschonzone festgelegten Gebäudekategorien, jedoch immer in Beachtung von lit. a) 'Einpassung':

- **Gebäudekategorie A "integraler Substanzschutz"**: Die Baute ist vor Zerfall zu schützen und darf nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originales zu erfolgen.

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

- **Gebäudekategorie B "erhaltenswerte Baustruktur"**: Die Gebäude sind in ihrer Struktur und Erscheinung zu erhalten. Bauliche Veränderungen der Substanz und der Konstruktion sind nur unter Wahrung des Gesamtbildes möglich.

Im Innern sind bauliche Veränderungen erlaubt, sofern der Charakter der Baute nicht beeinträchtigt wird.

- **Gebäudekategorie C "erhaltenswertes Bauvolumen"**: Die Lage und das Volumen dieser Bauten sowie teilweise bauliche Strukturen am Gebäude sind für den historisch gewachsenen Raum von Bedeutung. Sie sind, soweit möglich, zu erhalten. Abweichungen im Volumen und in der Lage sind möglich, dürfen das Gesamtbild und die Ensemblewirkung jedoch nicht beeinträchtigen.

Die Vorderansicht von Gebäude Nr. 83 zur Hauptstrasse / Vorderen Frenke ist zu erhalten.

**c) Dachaufbauten**

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonieren. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mind. 35 ° a.T. zulässig.

<sup>6</sup> Weitere Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 24 Zonenreglement Siedlung festgelegt.

*Für die max. zulässigen Bebauungsflächen und das Gebäudeprofil in den Bereichen für Arealerneuerung gelten die Bestimmungen der Zentrumszone gemäss §§ 24, 26a.*

*Die Zuweisung zu den entsprechenden Gebäudekategorien begründet sich in ihrer Historie und architektonischer Bedeutung.*

*Gebäudeerstellung bekannt:*

*Nr. 83: Baujahr 1862*

*Nr. 83a: Baujahr 1942*

*Nr. 83c: Baujahr 1988*

*Nr. 83d: Baujahr 1959*

*Nr. 85: Baujahr 1872*

*Nr. 85a: Baujahr 1958*

*Nr. 87: Baujahr 1917*

*Nr. 89: Baujahr 1941*

**§ 27 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	Zonen WG2
Bebauungsziffer	27 %	27 %	27 %

<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 (§ 23 ZR) oder anderen Nutzungsboni ist nicht gestattet.

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

## § 28 Alters- und behindertengerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2, WG2 und WG3

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

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

Nutzungswerte	Zone W2	Zonen WG2	Zonen WG3
Bebauungsziffer	27 %	27 %	27 %

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

<sup>4</sup> Eine Kumulation der baulichen Nutzung für Alterswohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (§ 23 ZR) oder anderen Nutzungsboni ist nicht gestattet.

*Die Förderung von alters- und behindertengerechten Wohnungen bzw. Schaffung von entsprechenden Voraussetzungen ist ein klares Ziel dieser Siedlungsplanungsrevision.*

*Der Antrag und der behindertengerechte Nachweis hat durch die Bauherrschaft zu erfolgen.*

## D.3 Gewerbezone

### § 29 Gewerbezone

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

<sup>2</sup> Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 24 dieses Reglementes festgelegt.

### § 30 Dachbegrünung

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

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

## D.4 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

### § 31 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.

<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 (§ 8 ZR) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.

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

*Neu ist die Selbstverpflichtung der Gemeinde, öW+A-Zonen nach ökologischem Gesichtspunkt zu bepflanzen und Bodenbefestigungen möglichst wasserdurchlässig auszuführen (Vorbildwirkung).*

## D.5 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

### § 32 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

<sup>1</sup> Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen umfasst ein Areal, in welchem insbesondere private Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit errichtet werden dürfen.

§ 26 RBG.

<sup>2</sup> Gestattet sind Sport- und Freizeitnutzungen wie Tennis, Minigolf, Ballspiele sowie weitere Sport- und Freizeitnutzungen, welche mit der angrenzenden Wohnnutzung und der landschaftlichen Umgebung verträglich sind.

<sup>3</sup> Lärmimmissionen sowie allfällige Nachtbeleuchtungen müssen für die angrenzenden Zonen verträglich sein. Für Neuanlagen sind im angrenzenden Siedlungsgebiet die Planungswerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten.

*Zu beachten sind auch die zu erbringenden Massnahmen aufgrund der überlagernden Gefahrenzone Ü<sub>5</sub> (Überschwemmungsgefahr Schellenbergbächli) gemäss § 39 ZR.*

<sup>4</sup> Für Gebäude und mobile Bauten (z.B. Ballonhalle) gelten folgende bauliche Parameter:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| - max. Bebauungsziffer:                    | 15 %                         |
| - max. Gebäudehöhe ab gestaltetem Terrain: | 8.0 m                        |
| - max. Gebäudelänge:                       | 40.0 m                       |
| - zulässige Dachform:                      | Satteldach, Flach-/ Pultdach |
| - Dachform für mobile Bauten:              | frei                         |
| - zulässige Dachneigung:                   | frei                         |

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

*z.B. Bodenbefestigungen für Zufahrten, Parkierung und Wege.*

<sup>6</sup> Parkierungsflächen sind begleitend mit hochstämmigen Bäumen in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung zu bepflanzen.

## D.6 Schutzzonen/ -objekte

### § 33 Grünzone

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

<sup>2</sup> Terrainveränderungen und Erdwälle im Rahmen der Vorschriften gemäss § 15 sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (§ 62 RBV).

<sup>3</sup> Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten auszuführen.

<sup>4</sup> Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Grünzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.

*Die Grünzonen zwischen Waldareal und Bauzonen bilden eine Art Puffer- bzw. Übergangs- oder Abstandzone.*

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

### § 34 Schutzbepflanzung

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

<sup>2</sup> In der Regel ist eine dichte, mindestens 2.0 m breite Randbepflanzung (in Gewerbezone gegenüber von angrenzenden Wohnzonen mind. 4.0 m breit) mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

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

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

### § 35 Uferschutzzone

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

<sup>2</sup> In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. 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> Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenanteil miteinbezogen werden.

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

*Bei beengten Platzverhältnissen, mit zum Teil harten Mauerverbauungen entlang der Bäche, sind die Gartenutzungen bis an den Mauerand zugelassen.*

---

## § 36 Hecken und Feldgehölze

---

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

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

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

<sup>4</sup> Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein angemessener Abstand zu den Schutzobjekten einzuhalten, im Minimum 2,0 m.

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

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

*Empfehlung: Neue Hauptbauten für Wohnen und Arbeiten: ⇒ Minimalabstand von 4.0 m ab Hecken- / Gehölzrand.*

---

## § 37 Denkmalschutzzone

---

### <sup>1</sup> Denkmalschutzzone "Villa Gelpke"

Die Denkmalschutzzone bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung des Siedlungsraumes um die kommunal geschützte "Villa Gelpke" mit Remisenhaus samt der umgebenden parkähnlichen Anlage.

Baubewilligungspflichtige Massnahmen sind in Beachtung der Zonenvorschriften soweit erlaubt, dass die geschützten Bauten und deren unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

Neubauten, Um- und Anbauten sowie Umgebungsgestaltung sind in Beachtung der Schutzobjekte und deren unmittelbaren Umgebung in den historisch gewachsenen Siedlungsraum einzupassen.

*Für grössere Bauvorhaben wird die vorgängige Ausarbeitung eines Projektwettbewerbes empfohlen.*



## <sup>2</sup> Denkmalschutzzone "ehemalige Bezirksschreiberei"<sup>1</sup>

Die Denkmalschutzzone "ehemalige Bezirksschreiberei" bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung des Siedlungsraumes um die kantonal geschützten Bauten samt der umgebenden parkähnlichen Anlage.

Baubewilligungspflichtige Massnahmen sind in Beachtung der Zonenvorschriften soweit erlaubt, dass die geschützten Bauten und Anlagen und deren unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

Neubauten, Um- und Anbauten sowie Umgebungsgestaltung sind in Beachtung der Schutzobjekte und deren unmittelbaren Umgebung in den historisch gewachsenen Siedlungsraum einzupassen. Neubauten sind nur in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege möglich.

Der im Zonenplan Siedlung definierte Bereich des historischen Gartens ist in seiner schutzwürdigen Struktur, dem originären Bestand und Bewuchs zu pflegen, zu erhalten und von Bauten freizuhalten. Unterhalt und Pflegemassnahmen sind in Koordination mit der kantonalen Denkmalpflege vorzunehmen.

*Die Gartenanlage ist im ICOMOS (Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz) als Objekt-Nr. 2895-02 aufgeführt.*

## § 38 Erhaltenswerte Einzelobjekte

### <sup>1</sup> 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 Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

### <sup>2</sup> Geschützte Bauten unter kommunalem Ortsbildschutz

Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Siedlungsbildes 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. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit erlaubt, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen. Sind zufolge höherer Gewalt Bauten zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

Bei den im Zonenplan mit einem weissen Punkt bezeichneten Bauten handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Die anderen Bauten dieser Kategorie unterstehen dem kommunalen Ortsbildschutz der Gemeinde.

<sup>1</sup> Mutation RRB Nr. 1645 vom 22. November 2016 (Ergänzung "ehemalige Bezirksschreiberei")

## D.7 Gefahrenzonen

### § 39 Gefahrenzonen

<sup>1</sup> Die Gefahrenzonen überlagern Bauzonenteile, die namentlich wegen Rutsch-, Steinschlaggefahr oder Wassergefahren speziell gefährdet sind. Gefahrenzonen bezeichnen jene Bauzonenteile, bei denen eine mögliche Gefährdung von Leib und Leben sowie von Sachwerten durch voraussehbare Naturgefahren besteht.

<sup>2</sup> Wo Bauten und Anlagen zugelassen werden, dürfen diese nur erstellt werden, wenn der Nachweis über Schutzmassnahmen vorgelegt werden kann und das Gefahrenpotential durch die Baute nicht erhöht wird. Der Nachweis ist als integrierender Bestandteil mit den Baugesuchsakten bei der Baubewilligungsbehörde einzugeben.

<sup>3</sup> Für die im Zonenplan definierten Gefahrenzonen gelten folgende Vorschriften:

**Gefahrenzone Ü<sub>1</sub>:** Es dürfen keine Bauten erstellt werden. Vorplätze, Hauszugänge und Aussenräume zu Bauten in Kombination mit zusätzlichen Schutzmassnahmen sind so zu gestalten, dass eine Gefährdung der angrenzenden Bauten und Anlagen durch Überflutung vermieden werden kann.  
(Überschwemmungsgefahr Sennmattbächli)

**Gefahrenzone Ü<sub>2</sub>:** Neu- und Erweiterungsbauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden und eine Gefährdung der angrenzenden Bauten und Anlagen durch Überflutung vermieden werden kann.  
(Überschwemmungsgefahr Sennmattbächli)

**Gefahrenzone Ü<sub>3</sub>:** Bei Beseitigung bzw. Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen sind Massnahmen zur Gefahrenreduktion bei Hochwasser mit der kantonalen Fachstelle für Wasserbau Vordere Frenke) zu prüfen und entsprechend auszuführen.

**Gefahrenzone Ü<sub>4</sub>:** Im Rahmen der Quartierplanung (Zone mit Quartierplanpflicht) ist ein wasserbauliches Gutachten zu erstellen. Die Uferschutzzone ist vorsorglich für Schutzmassnahmen im Gewässernahbereich entsprechend dimensioniert worden. Die aus dem Gutachten resultierenden Schutzmassnahmen zur Abweisung der Hochwassergefahr sind in Koordination mit den kantonalen Fachstellen in die Quartierplanvorschriften zu integrieren und entsprechend baulich umzusetzen.  
(Überschwemmungsgefahr Schellenbergbächli)

**Gefahrenzone Ü<sub>5</sub>:** Es dürfen keine Hochbauten (z.B. Clubhütten, Geräteschöpfe, Tennishallen und dergleichen) erstellt werden. Sport- und Freizeitanlagen sowie dazugehörige Infrastrukturanlagen und allenfalls notwendige mit der Terraingestaltung verbundene baulichen Anlagen (z.B. Stützmauern) sind so zu gestalten, dass mit geeigneten Schutzmassnahmen eine Gefährdung durch Überflutung vermieden werden kann oder diese Anlagen für eine Überflutung unempfindlich sind.  
(Überschwemmungsgefahr Schellenbergbächli)

*Detallierte Angaben zu möglichen Gefahren sind den Gefahrenkarten zu entnehmen.*

*Die erforderlichen Gutachten sind von der Bauherrschaft zu veranlassen und bilden Bestandteil des Baugesuches.*

*Elemente zur Wasserabweisung (Mauern, Terraingestaltung etc.)*

*Elemente zur Wasserabweisung (Mauern etc., "wasserdurchlässige Bauten wie z.B. offene Carports etc.)*

*z.B. Vergrösserung der Bachprofile*

*Siehe auch § 22 ZR*

*Siehe auch § 32 ZR*

**Gefahrenzone S:** Bei Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung, Zweckänderungen etc.) ist der Nachweis eines unabhängigen Gutachters zu erbringen, wonach bestätigt wird, dass das Bauvorhaben gegen die prognostizierten möglichen Gefahren gesichert wird.

**Gefahrenzone R:** Bei Neubauten, grösseren Erweiterungsbauten sowie Neugestaltungen der Umgebung, welche Eingriffe in den Boden erfordern ist vorgängig ein geologisches Gutachten zu erstellen. Die aus dem Gutachten resultierenden Schutzmassnahmen zur Verhinderung von Hangrutschungen sind in die Bauvorhaben zwingend zu integrieren.

*z.B. Verstärkung der Dachkonstruktion*

## D.8 Gefahrenzonen II <sup>2</sup>

*Gilt für Parzellen Nrn. 346, 347, 348, 349, 350, 562, Teilbereich Parzellen Nrn. 317, 330*

*Gilt für Parzellen Nrn. 189, 190, 191, 215, 901*

*Mutation "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarmatten / ehem. Post", RRB Nr. 1456 vom 11. November 2016*

*Mutation "Areal ehem. Revue Thommen", "Parz. 215 RERO AG"*

### § 39a Gefahrenzonen allgemein

<sup>1</sup> Für Neubauten und Anlagen sowie für wesentliche Änderungen bestehender Bauten und Anlagen, welche in rechtskräftigen Gefahrenzonen realisiert werden sollen, sind Massnahmen zu treffen, die diese Objekte gegen Einwirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

<sup>2</sup> In weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erhebliche Gefährdung überlagert sind, kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstellen sowie der Gemeinde Ausnahmen von Schutzmassnahmen beim Erteilen der Baubewilligung zulassen.

<sup>3</sup> Die baulichen Massnahmen und deren Wirkung, die zum Schutz vor den spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

§ 30 RBG

*vgl. auch die Wegleitung zur Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung.*

*Bei Bauprojekten innerhalb der Gefahrenzonen wird empfohlen, vor Baugesuchseingabe Kontakt mit der Gemeinde und den kantonalen Fachstellen aufzunehmen (Bauinspektorat, Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung). Vorhaben in Bereichen mit erheblicher Gefährdung erfordern insbesondere eine differenzierte Betrachtung und Prüfung.*

*Erforderlicher Nachweis in den Baugesuchsplänen: z.B. Schutzmassnahmen vor Überschwemmungen.*

*Für die Baueingabe sind die Wegleitung "Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Basel-Landschaft (BIT / BGV) und die entsprechenden Formulare zu beachten.*

<sup>2</sup> Mutation RRB Nr. 1645 vom 22. November 2016 (Gefahrenzonen im Bereich Mutation "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarmatten / ehem. Post")

<sup>2</sup> Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

### § 39b Gefahrenzone Überschwemmung

<sup>1</sup> In den Gefahrenzonen mit geringer und mittlerer Gefährdung durch Überschwemmung sind Bauten und Anlagen so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit, (Jährlichkeit 100 – 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe (Hochwasserkote) gilt das gewachsene bzw. vorliegend gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.

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

<sup>2</sup> Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

<sup>3</sup> Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Baugesuchs Ausnahmen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, falls dies Hochwasserschutzmassnahmen rechtfertigen.

*Die massgebende Hochwasserkote in absoluten Werten (m.ü.M) ist aus der Addition der Höhe des gewachsenen bzw. vorliegend gestalteten Terrains und den relativen Angaben der Fliesstiefenkarten HQ300 abzuleiten.*

*Ob und in welchem Masse zum Beispiel eine Änderung der massgebenden Kote zum Messen von Fassaden- und Gebäudehöhen (aufgrund Terrainveränderungen in Zusammenhang mit Hochwasserschutz) möglich ist, muss im Rahmen einer Interessenabwägung geklärt werden. Dabei ist insbesondere das Orts- und Landschaftsbild mit einzubeziehen.*

### § 39c Gefahrenzone Rutschung

<sup>1</sup> In den Gefahrenzonen mit geringer und mittlerer Gefährdung durch Rutschung sind Gebäude und haustechnische Anlagen so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Insbesondere sind bei Bauvorhaben Böschungen sowie Baugruben nach Anweisung eines Geologen fachgerecht zu sichern.

<sup>2</sup> Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.

<sup>3</sup> Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln und die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten.

*Schutzmassnahmen sind Bestandteile des erforderlichen Baugesuchs.*

## § 39d Gefahrenzone Steinschlag

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

<sup>2</sup> Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Wohn- und Schlafräume, sind in der Regel auf den der Steinschlaggefährdung abgewandten Seiten des Gebäudes anzuordnen. Ebenso sind Nutzungen um das Gebäude so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet.

<sup>3</sup> Bei Neubauten sind auf dem Grundstück Steinschlaggefahr mindernde Massnahmen wie Geländeterrassen, steile Geländeabsätze, stabile Mauern und dergleichen vorzusehen.

*Bei der Nutzung um das Gebäude ist insbesondere die Platzierung von Spiel- und von Sitzplätzen zu beachten.*

## E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 40 Vollzugsbehörde

<sup>1</sup> Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung 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. Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

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

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

### § 41 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.

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

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL.

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

---

## **§ 42 Aufhebung früherer Beschlüsse**

---

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

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

---

## **§ 43 Inkrafttreten, Anpassung**

---

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

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

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

## F. BESCHLÜSSE

### Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	15. Mai 2006 (Geschäft 195 / 2006)
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	26. Juni 2006
Referendumsfrist:	27. Juni 2006 bis 26. Juli 2006
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 33 vom 17. August 2006	
Planaufgabe vom	17. August 2006 bis 16. September 2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

*K. Grieder*

Der Gemeindeverwalter:

*M. Meyer*

---

### Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 325 vom 6. März 2007  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 10 vom 8. März 2007

Der Landschreiber:

*W. Mundschin*