

Zonenvorschriften Siedlung

Zonenreglement Siedlung

Einwohnergemeindeversammlung vom 1. September 2008 / RRB Nr. 1140 vom 11. August 2009

Information zum Reglements Inhalt

Linke Spalte für

Rechte Spalte

Grundeigentumsverbindliche Bestimmungen und Vorschriften

unterstehen der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB)

Schrägschrift:

Kursiv geschriebene Passagen wurden im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (Raumplanungs- und Baugesetz und deren Verordnung RBG/RBV) wörtlich übernommen und unterliegen demzufolge nicht dem Beschluss- und Genehmigungsinhalt.

Kommentar

nicht grundeigentumsverbindlich

Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).

Beispiel

Beispiel

§ 11 Abgrabungen am Gebäude

¹ 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 m gestattet. Dabei darf das Kellergeschoss max. 3.0 m in Erscheinung treten.

⇒ siehe Prinzipskizze nebenstehend

Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.

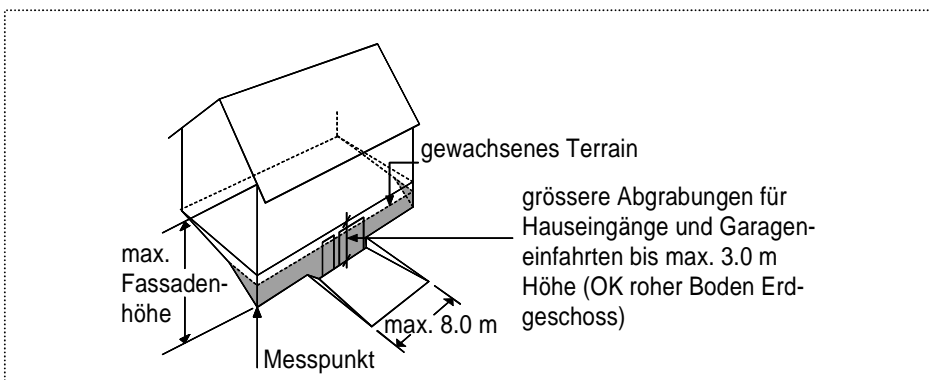
Max. zulässige Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen siehe § 24 ZR.

Messweise Fassaden- / Gebäudehöhe siehe § 12, 13 ZR

Beispiel

Prinzipskizzen und Anhänge

grundeigentumsverbindlich, unterstehen der Beschlussfassung (EGV) und der Genehmigung (RRB)



Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
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
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1989
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
VVO	Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 27. Januar 1969
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Bund)
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (Bund)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZR	Zonenreglement Siedlung

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. ERLASS	1
B. EINLEITUNG	1
§ 1 Zweck	1
§ 2 Bestandteile und rechtliche Wirkung	1
§ 3 Geltungsbereich	1
C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	2
C1. Siedlungsgebiet	2
§ 4 Siedlungsgebiet	2
C2. Gestaltung von Bauten und Anlagen / Immissionsschutz	2
§ 5 Allgemeine Einpassung / Immissionsschutz	2
§ 6 Behindertengerechtes Bauen	2
C3. Bauliche Nutzung	3
§ 7 Grundsatz	3
§ 8 Massgebende Parzellenfläche	3
§ 9 Zonengrenzen	3
§ 10 Bebauungsziffer	3
C4. Allgemeine Bauvorschriften	4
§ 11 Abgrabungen am Gebäude	4
§ 12 Fassadenhöhe für Hauptbauten	5
§ 13 Gebäudehöhe für Hauptbauten	5
§ 14 Versetzte Geschosse	5
§ 15 Erhöhte Bauteile	5
§ 16 Gebäudeprofil für Nebengebäude	5
§ 17 Vollgeschosszahl	5
§ 18 Gebäudelänge	6
§ 19 Antennenanlagen / Reklamen	6
§ 20 Energieanlagen / Energienutzung	6
C5. Dachgestaltung	7
§ 21 Dachformen	7
§ 22 Dachaufbauten und Dachfenster > Allgemeine Vorschriften / Einpassung	7
§ 23 Dacheinschnitte	7
C6. Autogaragen, Abstellplätze	8
§ 24 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas	8
C7. Gestaltung der Umgebung	8
§ 25 Aufschüttungen, Abgrabungen	8
§ 26 Umgebungsgestaltung, Umgebungsplan	8
§ 27 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen	9
§ 28 Kinderspielflächen, Freiflächen und Einstellräume	9
C8. Ausnahmeüberbauungen	9
§ 29 Quartierplanungen	9
§ 30 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	10

D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN	11
D1. Zonentabelle	11
§ 31 Zoneneinteilung und Zonenkriterien	11
D2. Kernzone	12
§ 32 Ergänzende Bestimmungen zu der Kernzone - Geltungsbereich	12
§ 33 Sinn und Zweck	12
§ 34 Nutzungsart.....	12
§ 35 Einpassung und architektonische Gestaltung	12
§ 36 Vorplatzbereich / Vorzonen	13
§ 37 Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen	13
§ 38 Bauliche Nutzung des bestehenden Bauvolumens.....	13
§ 39 Bauteile auf dem Dach.....	13
§ 40 Ausnahme von Dachformen bei Nebenbauten.....	14
§ 41 Unterteilung in verschiedene Gebäude-Kategorien.....	15
§ 42 Geschützte Bausubstanz.....	15
§ 43 Erhaltung Bauvolumen und Gebäudestellung	15
§ 44 Übrige Bauten	15
D3. Wohn- und Wohn- / Geschäftszone	16
§ 45 Wohnzonen.....	16
§ 46 Wohn- / Geschäftszonen	16
D4. Übrige Zonen / Objekte	16
§ 47 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	16
§ 48 Bauernhofzone.....	17
§ 49 Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG	17
§ 50 Erhaltenswerte Einzelobjekte	17
E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	18
E1. Vollzug der Vorschriften	18
§ 51 Vorinformation und Vorabklärungen	18
§ 52 Vollzugsbehörde	18
§ 53 Fachliche Beratung des Gemeinderates	18
§ 54 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	19
§ 55 Ausnahmen allgemeiner Art	19
§ 56 Aufhebung früherer Beschlüsse	19
§ 57 Inkrafttreten, Anpassung.....	19
BESCHLÜSSE.....	20
Anhänge	
Massrichtlinien für Dachaufbauten im Ortskern	Anhang 1
Massrichtlinien für Dachaufbauten in den W-/ WG-Zonen	Anhang 2

A. ERLASS

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

B. EINLEITUNG

§ 1 Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Ordnung der Nutzung und der Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

Als Ziele der Zonenvorschriften Siedlung sind insbesondere zu nennen:

- häusliche Nutzung des Bodens
- wohnliche Siedlungen schaffen und erhalten
- überschaubare Siedlungsentwicklung gewährleisten; verhindern von Streubauweise
- Erhalten bzw. Fördern eines schönen und belebten Dorfkerns
- naturnahe Durchgrünung des Siedlungsraumes und ökologischer Ausgleich
- zweckmässige Standorte und Flächen für öffentliche Anlagen und Werke ausscheiden

§ 2 Bestandteile und rechtliche Wirkung

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- dem Zonenplan Siedlung 1:1000
- und dem Zonenreglement Siedlung mit Anhang und Prinzipskizzen.

Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

² Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile der Zonenvorschriften sind ergänzende Richtlinien sowie Inventarpläne etc. Diese Bestandteile haben wegleitenden Charakter und sind für die Behörden im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften Siedlung richtungsweisend.

§ 3 Geltungsbereich

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

Die nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheidung im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen (⇒ § 52 Abs.4 ZR).

Ausserhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

C1. Siedlungsgebiet

§ 4 Siedlungsgebiet

¹ Das Siedlungsgebiet im Zonenplan Siedlung ist durch den Perimeter Zonenplan Siedlung abgegrenzt und ist vorab in Nutzungszonen und überlagernde Schutzzonen gegliedert.

² Die Ausweisung eines Grundstückes als Bauzone sagt über die Baugrund- und Wasserdruckverhältnisse nichts aus.

C2. Gestaltung von Bauten und Anlagen / Immissionsschutz

§ 5 Allgemeine Einpassung / Immissionsschutz

¹ Einpassung

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

² Umgebungsgestaltung

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 wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

³ Immissionsschutz

Für alle Störungen bleiben die gesetzlichen Bestimmungen vorbehalten.

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. Die sickerfähigen Bodenbefestigungen sollen auch einen schwachen Bewuchs zulassen.

Zu beachten ist insbesondere Art. 684 eidg. ZGB, § 87 RBG sowie die Lärmschutz-Verordnung und die Luftreinhalte-Verordnung zum Bundesgesetz über den Umweltschutz.

§ 6 Behindertengerechtes Bauen

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

C3. Bauliche Nutzung

§ 7 Grundsatz

¹ Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungsziffer festgelegt.

² Parzellierungen und Baulandumlegungen sind so vorzunehmen, dass eine Überbauung im Sinne der Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes gewährleistet bleibt.

Siehe auch § 51 RBV Parzellierung, unternutzte Parzellen.

§ 8 Massgebende Parzellenfläche

¹ Massgebende Parzellenfläche

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

² Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone liegen, dürfen nicht in die Berechnung miteinbezogen werden.

³ Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

§ 46 Abs. 1 RBV
Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen.

§ 46 Abs. 2 RBV.

§ 9 Zonengrenzen

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten. Für die Baute gelten diejenigen Zonenvorschriften, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt. Dies gilt insbesondere für die Anzahl der zulässigen Geschosse und das Gebäudeprofil.

§ 50 RBV.

§ 10 Bebauungsziffer

¹ Definition

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. Der Miteigentumsanteil eines gemeinsamen Zufahrtsweges (Anmerkungsparzelle) kann für die Berechnung der Bebauungsziffer miteinbezogen werden.

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

² Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a) Dachvorsprünge bis zu 1.5 m Ausladung.
- b) aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.
- c) Pergolen (ungedeckt), Sitzplätze.
- d) unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- e) Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden sowie bei Neubauten Aussenwandstärken von über 35 cm.
- f) unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen voll isoliert sind.
 - natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.
- g) Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, Schöpfe, Kleinbauten, überdeckte Sitzplätze bzw. Spielhallen gemäss § 92 Abs. 1 RBV und dergleichen:
 - bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis maximal 5% der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 35 m² Grundfläche.
 - bei Mehrfamilienhäusern pro 220 m² Wohnnutzfläche, Restflächen zählen voll, 20 m² Grundfläche.

Für das Gebäudeprofil gilt § 16 ZR (Gebäudeprofil für Nebenbauten).

Werden die nicht zur Nutzung zählenden Garagen in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die durch die Vollgeschosszahl dividierte Garagenfläche.
- h) unterirdische Garage (Überdeckung siehe Prinzipskizze).
- i) in den Hang gebaute Garagen und Unterstände, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil zur Erweiterung der Freifläche dienen.

⇒ *Bebauungsziffer: siehe Prinzipskizze nebenstehend*

Nicht kumulierbar mit Nutzungsboni gemäss § 20 Abs.3 ZR

⇒ *Freifläche für Garagen: siehe Prinzipskizze nebenstehend*

⇒ *Überdeckung unterirdischer Garagen: siehe Prinzipskizze nebenstehend*

C4. Allgemeine Bauvorschriften

§ 11 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 m gestattet. Dabei darf das Kellergeschoss max. 3.0 m (gemessen ab OK roher Boden Erdgeschoss) in Erscheinung treten.

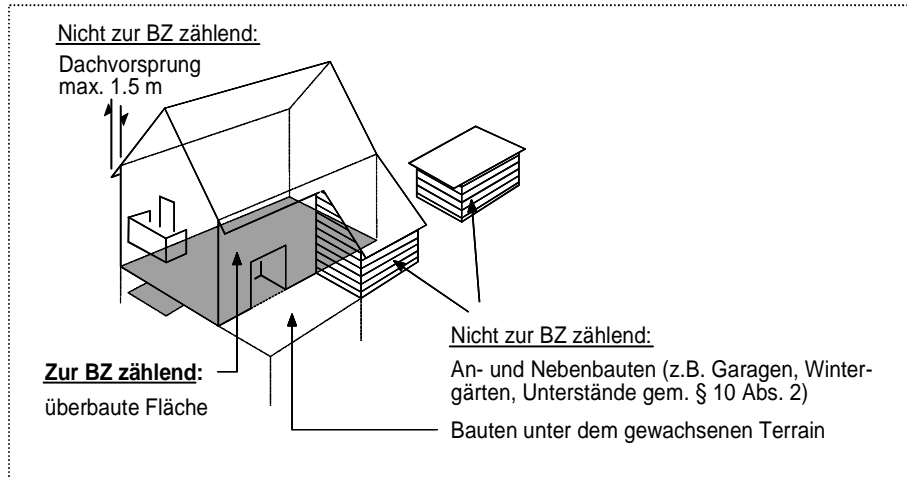
⇒ *siehe Prinzipskizze nebenstehend*

Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.

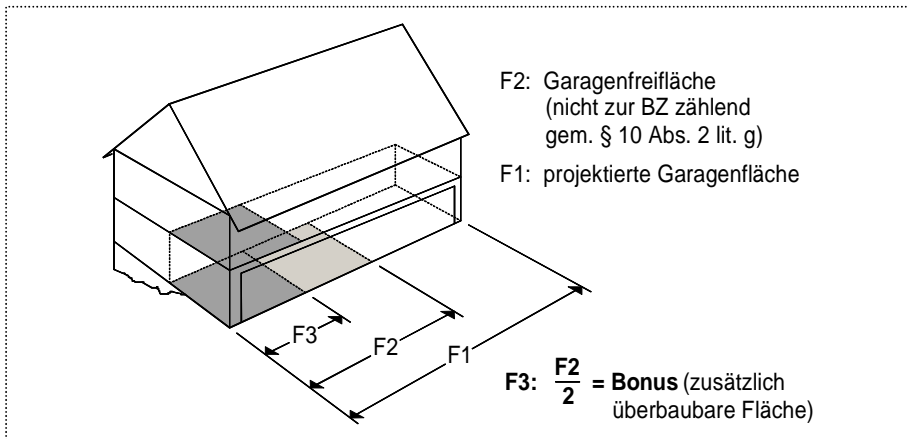
Max. zulässige Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen siehe § 24 ZR.

Messweise Fassaden- / Gebäudehöhe siehe § 12,13 ZR

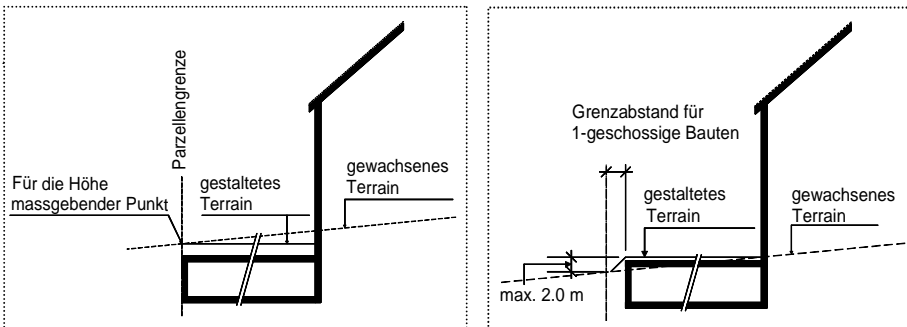
Bebauungsziffer



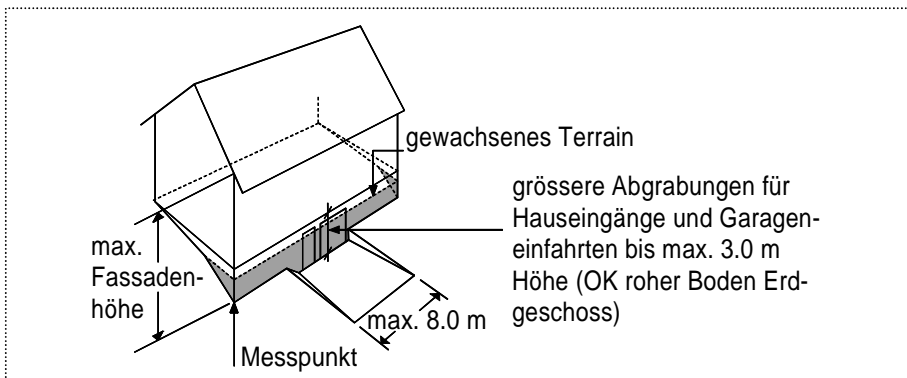
Freifläche für Garagen



Überdeckung unterirdischer Garagen



Abgrabungen am Gebäude



§ 12 Fassadenhöhe für Hauptbauten

¹ Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. dem abgegrabenen Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante des Sparrens (rohe Dachkonstruktion, exkl. Dachhaut).

² Bei Pultdächern darf die pulfirstseitige Fassadenhöhe um 2.0 m erhöht werden.

⇒ siehe Prinzipskizze nebenstehend

Gewachsenes Terrain § 8 RBV.

§ 13 Gebäudehöhe für Hauptbauten

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

⇒ siehe Prinzipskizze nebenstehend

§ 14 Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2.0 m betragen.

⇒ siehe Prinzipskizze nebenstehend

§ 15 Erhöhte Bauteile

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

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

§ 16 Gebäudeprofil für Nebenbauten

¹ Die Fassadenhöhe angebauter oder freistehender Nebenbauten wie Garagen, überdeckte Sitzplätze, Unterstände, Schöpfe, Kleinbauten und dergleichen darf maximal 3.50 m, die Gebäudehöhe maximal 5.50 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Flachdach- sowie freistehenden Pultdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

⇒ siehe Prinzipskizze nebenstehend

In der Regel betrifft dies Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung (im Sinne von § 10 Abs. 2 ZR).

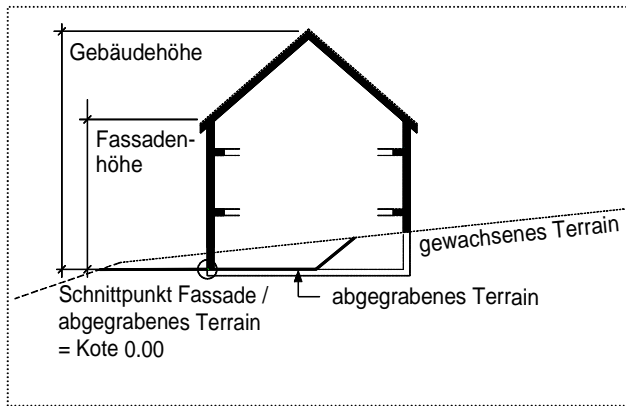
§ 17 Vollgeschosszahl

¹ Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss § 31 ZR.

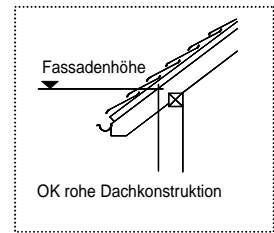
Fassaden- / Gebäudehöhe

Messpunkte

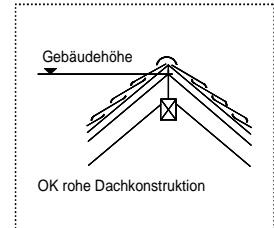
Abgrabung



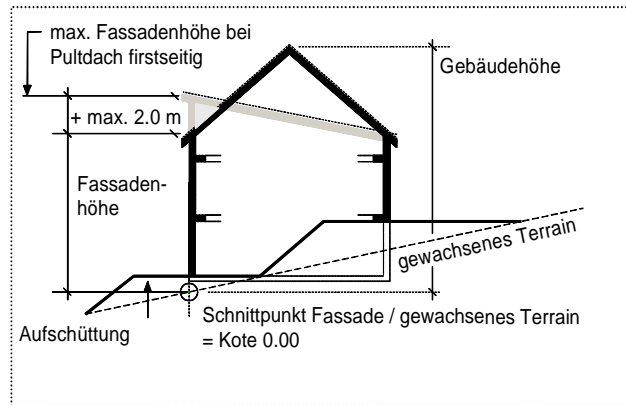
Messpunkt Fassadenhöhe



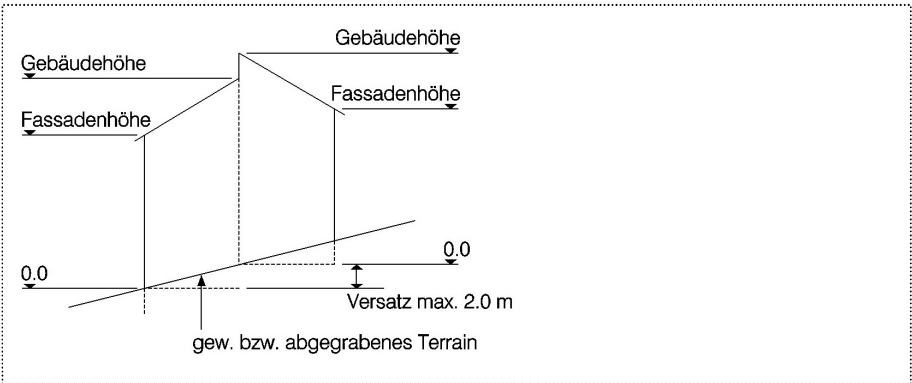
Messpunkt Gebäudehöhe



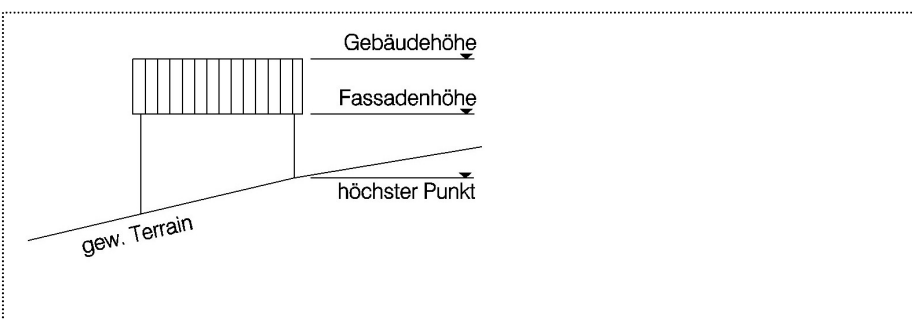
Aufschüttung



Versetzte Geschosse



Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei Nebenbauten



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

Sockelgeschoss in der Wohnzone W1a und W1b dürfen in geneigtem Gelände bis max. 3.0m in Erscheinung treten.

⇒ siehe Prinzipskizze nebenstehend

§ 18 Gebäudelänge

¹ Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die Seitenlänge des kleinstmöglichen umschriebenen Rechteckes eines zur baulichen Nutzung zählenden Baukörpers. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten in der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

² Für Bauten und Bauteile, welche frei von der Bebauungsziffer sind (gemäss § 10 Abs. 2 ZR), gilt keine Längenbeschränkung.

Das maximale Nutzungsmass gemäss § 10 Abs. 2d, 2f, 2g ZR definieren das zulässige Gebäudevolumen.

§ 19 Antennenanlagen / Reklamen

¹ Antennenanlagen

Radio- und Fernsehgeräte sind grundsätzlich an die Gemeinschafts-Antennenanlage der Gemeinde anzuschliessen.

Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Antennenanlagen sind so anzuordnen und auszugestalten, dass sie nicht dominieren. Sie müssen mit der entsprechenden Fassaden- bzw. Dachfläche harmonieren. Der Gemeinderat entscheidet über deren Zulassung. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien erlassen.

Die Bewilligungspflicht für Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang stützt sich auf § 92, Abs. 1 RBV > kleines Baubewilligungsverfahren, Erteilung Baubewilligung durch den Gemeinderat.

² Reklamen

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

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

§ 20 Energieanlagen / Energienutzung

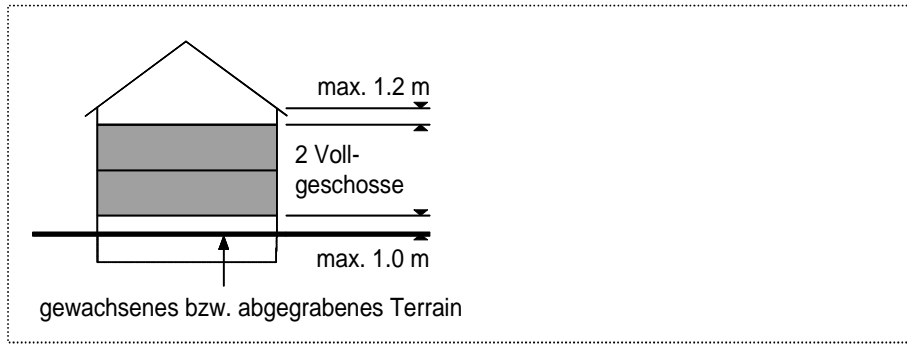
¹ Bauten und Anlagen zur Energienutzung bzw. -gewinnung wie Wintergärten, Energiedächer, Sonnenkollektoren, freistehende Wärmepumpen u.a.m. sind zulässig, sofern sie sich optimal in die Umgebung oder in die Dachlandschaft bzw. in den Baukörper integrieren und sich auf das Orts- und Strassenbild nicht störend auswirken.

² Sonnenkollektoren sind nur innerhalb von Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sowie in der Kernzone und an Bauten, welche unter Schutz stehen, bewilligungspflichtig.

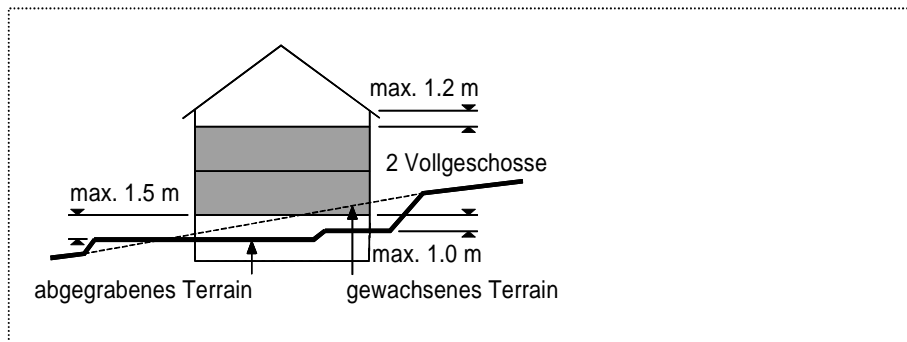
Die Bewilligungspflicht § 120 RBG, § 94 RBV.

Vollgeschosszahl

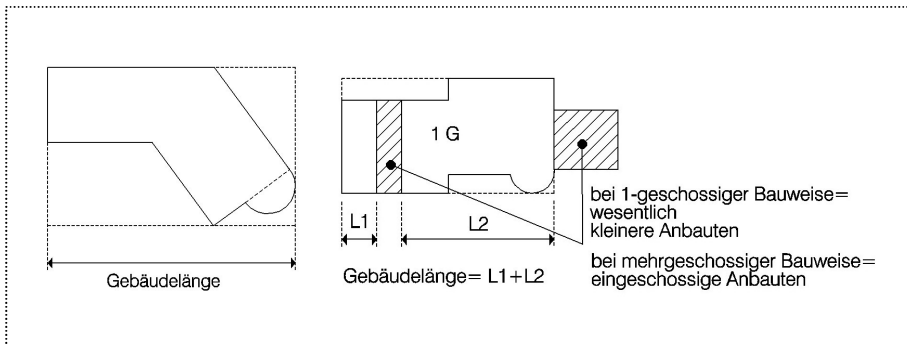
Flaches Gelände



Geneigtes Gelände



Gebäuelänge



³ Die Bebauungsziffer kann für Bauten, welche mindestens den Minergie-P-Standard erreichen, um 1% (absolut) erhöht werden.

⁴ Der Qualitätsstandard (Minergie-P) ist mit den Baugesuchsunterlagen im nötigen Detaillierungsgrad nachzuweisen.

Minergie-P-Standard, kann im Vergleich zum Minergie-Standard als „erhöhte Anforderung“ bezeichnet werden. Bei Passivhäusern wird auf eine statische Heizung (Radiatoren, Fussbodenheizung) verzichtet. Der Restwärmebedarf wird direkt über die kontrollierte Lüfterneuerung (Luftheizung) gedeckt.

C5. Dachgestaltung

§ 21 Dachformen

Die zulässigen Dachformen sind in den Zonenspezifischen Bestimmungen (§ 31 ZR) für alle Bauzonen definiert. Über die Zulassung von Unterformen der zulässigen Dachformen entscheidet der Gemeinderat. Er kann für die zulässigen Unterformen ergänzende Richtlinien erlassen.

§ 22 Dachaufbauten und Dachfenster > Allgemeine Vorschriften / Einpassung

¹ Alle Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 30° a.T. bzw. in der Kernzone von 35° a.T. zulässig und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonisieren.

² Dachaufbauten, liegende Dachfenster und ähnliche Belichtungsöffnungen in der Dachhaut müssen in Art, Grösse und Anordnung in diese integriert sein und mit den darunter liegenden Fassaden harmonisieren. Unter den Aufbauten ist die Dachhaut in hinreichender Breite (jedoch mind. 1 m) durchzuziehen. Bei architektonisch überzeugenden Lösungen kann von der letztgenannten Massnahme abgewichen werden. Als Fensterbänder zusammengefasste Dachaufbauten sind nicht erwünscht.

³ Für die Dimensionierung und Anordnung der Dachaufbauten in der Kernzone sind die Massrichtlinien gemäss Anhang 1 sowie § 39 ZR massgebend. In den übrigen Bauzonen sind die Massrichtlinien gemäss Anhang 2 einzuhalten.

Dachneigung für Hauptbauten in der Kernzone mind. 35° a.T.

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

Massvorschriften für Dachaufbauten im Kern siehe auch § 39 ZR und Anhang 1.

Massvorschriften in den übrigen Zonen siehe Anhang 2

§ 23 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte W- und WG-Zonen

Dacheinschnitte in den W- und WG-Zonen werden nur gestattet, wenn sie als überdeckte Einschnitte ausgebildet, ästhetisch gut gestaltet sind und sich harmonisch in die Dachlandschaft einpassen. Es gelten die Massrichtlinien im Anhang 2 sinngemäss.

Massvorschriften siehe Anhang 2.

Dacheinschnitte in der Kernzone siehe § 39 Abs. 5 ZR.

C6. Autogaragen, Abstellplätze

§ 24 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas

¹ Die minimale Zahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998 sowie der dazugehörigen Verordnung. Für die Dimensionierung von Parkieranlagen gelten die Normalien der VSS.

² Offene Abstellplätze sollen unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Sontanvegetation geeignet ausgestaltet werden. Bei Sammelparkplätzen von über 6 Abstellplätzen sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige Bäume zu pflanzen.

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

Ersatzabgabe: § 107 RBG.

VSS = Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute

C7. Gestaltung der Umgebung

§ 25 Aufschüttungen, Abgrabungen

¹ Alle durch bauliche Massnahmen bedingten Veränderungen müssen sich optimal dem gewachsenen Terrain angleichen.

² Terrinaufschüttungen und Abgrabungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain die maximale Höhe bzw. Tiefe von 2.00 m (lotrecht ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen (ausgenommen Strassenbau).

³ Die Gebäude müssen sich in die Topographie einfügen. Für Abgrabungen am Gebäude gelten zudem die Bestimmungen von § 11 ZR.

⁴ In Geländewannen, in sehr steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen oder kanalisations-technischen Gründen kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten und bei der Baubewilligungsbehörde eine entsprechende Ausnahme beantragen.

Gewachsenes Terrain § 8 RBV.

§ 26 Umgebungsgestaltung, Umgebungsplan

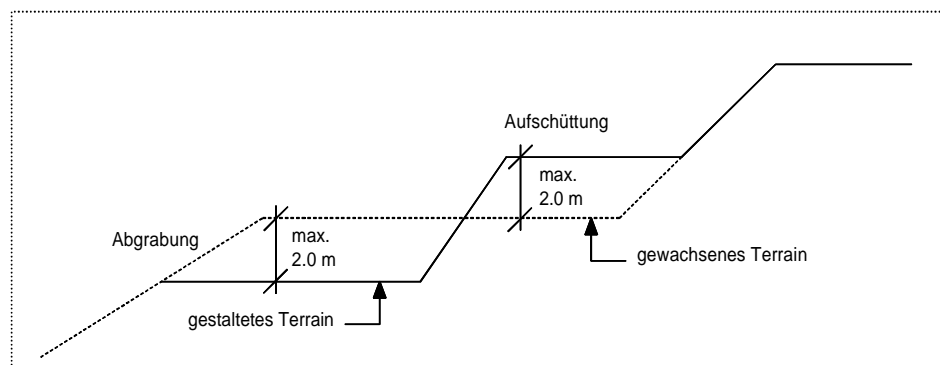
¹ Mit den Baubewilligungsakten kann der Gemeinderat einen Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 verlangen. Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

² Der Umgebungsplan beinhaltet das gewachsene und das neu gestaltete Terrain inkl. die bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke im Grenzbereich und zeigt alle Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern, Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten, Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern, sowie die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich, etc. auf.

³ In den Baugesuchsplänen (inkl. Umgebungsplan) sind die wichtigsten Höhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) einzutragen.

Auf ausserhalb des Siedlungsperimeters liegenden Parzellenteilen dürfen keine Terrainveränderungen, private Garteneinrichtungen, Schwimmbassins etc. erstellt werden. Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone regelt das eidgenössische Raumplanungsgesetz RPG.

**Abgrabungen und
Aufschüttungen**



§ 27 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

Das geordnete Aufstellen von öffentlichen Sammelstellen für Altstoffe und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist in allen Zonen des Siedlungsgebietes an dafür geeigneten Stellen gestattet.

§ 28 Kinderspielplätze, Freiflächen und Einstellräume

¹ Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen und bei Ausnahmeüberbauungen gemäss §§ 28, 29 ZR sind abseits von Strassen, Zufahrten und Abstellplätzen zweckmässig ausgestattete Freiflächen und Spielplätze für Kinder zu erstellen und dauernd zu erhalten.

² Bei Mehrfamilienhäusern sind zudem geeignete Abstellflächen oder -räume für Velos, Mofas, Kinderwagen und Spielgeräte zu schaffen.

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

C8. Ausnahmeüberbauungen

§ 29 Quartierplanungen

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Er kann die Erstellung von Quartierplänen verlangen, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.

² Die Quartierplanfläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

³ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

⁴ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- die häusliche Nutzung des Bodens
- die Wohnqualität
- die Einpassung in die Nachbarschaft
- das Ortsbild
- das Landschaftsbild
- die Verkehrs- und Fusswegerschliessung
- die Parkierungsordnung
- die Lärmimmissionen
- die Erstellung eines Energiekonzeptes für Heizung, Warmwasser, evtl. Bauweise in Minergiestandard und anderes,
- die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze)
- die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich

Die nebenstehenden Kriterien sollen eine wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

Leitfaden „Energie in der Ortsplanung“ (Amt für Raumplanung, Amt für Umweltschutz und Energie, öffentliche Baselbieter Energieberatung, Juni 2005)

Genehmigungsbehörde für Konzepte im Bereich Energie, Entsorgung etc. ist auf Stufe Quartierplanbearbeitung / Baugesuch der Gemeinderat.

⁵ Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung von Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes.

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

§ 30 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in der Zone W1a bei Wohnüberbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist.

§ 50 RBG.

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

² Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m². In Abweichung zu § 31 ZR sind folgende Maximalmasse zulässig:

Es wird empfohlen, Gebäude im Minergiestandard zu realisieren.

Zonenkriterien	Zone W 1a
Wohnungszahl pro Baukörper	max. 6
Bebauungsziffer	max. 26 %
Gebäuelänge	max. 26.0 m

³ Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Hauptfirstrichtung, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Der Plan ist verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung.

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

Wohnhygienische, architektonische und ortsbauliche Prüfung der Überbauung.

D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D1. Zonentabelle

§ 31 Zoneneinteilung und Zonenkriterien

	Zone K2	Zone W1a	Zone W1b	Zone WG2
Max. Vollgeschosszahl (VG)	2 VG	1 VG (+SG) ¹	1 VG (+SG) ¹	2 VG
Max. Wohnungszahl pro Baukörper	frei	4	2	frei
Max. Bebauungsziffer	36 %	24 %	24 %	24 %
Max. Fassadenhöhe	8.0 m	6.8 m	6.8 m	8.0 m
Max. Gebäudehöhe	15.5 m	10.5 m	10.5 m	11.5 m
Max. Gebäudelänge	frei	24.0 m	24.0 m	28.0 m
Zul. Dachform für Hauptbaukörper	Satteldach	Sattel-, Walm-, Pultdach	Sattel-, Walm-, Pultdach	Sattel-, Walm-, Pultdach
Dachneigung für Hauptbaukörper	mind. 35° a.T.	mind. 20° a.T.	mind. 20° a.T.	mind. 20° a.T.
Dachaufbauten	zulässig gemäss § 21, § 39 ZR und Anhang 1	zulässig gemäss § 21 ZR und Anhang 2	zulässig gemäss § 21 ZR und Anhang 2	zulässig gemäss § 21 ZR und Anhang 2
Zul. Dachform für Nebengebäude bis 35m ² Grundfläche	Pult- oder Satteldach	frei	frei	frei
Dachneigung für Nebengebäude	mind. 20° a.T.	frei	frei	frei
Dacheinschnitte	zulässig gemäss § 39 ZR und Anhang 1	zulässig gemäss § 22 ZR und Anhang 2	zulässig gemäss § 22 ZR und Anhang 2	zulässig gemäss § 22 ZR und Anhang 2
Lärm-Empfindlichkeits-Stufe	III	II	II	II

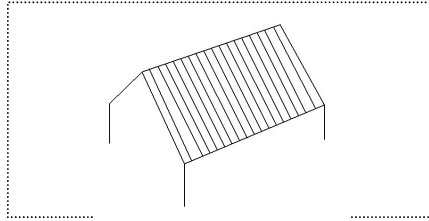
a.T. = alte Teilung (Vollkreis 360°)

Fussnote

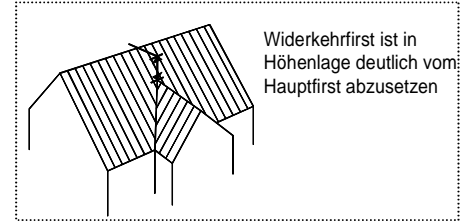
¹ SG: Sockelgeschoss darf in geneigtem Gelände in Erscheinung treten.

**Dachformen
Hauptbauten**

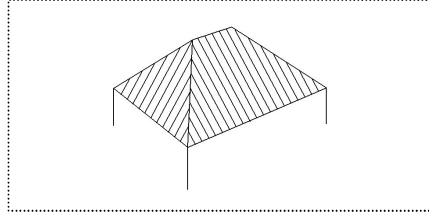
Satteldach



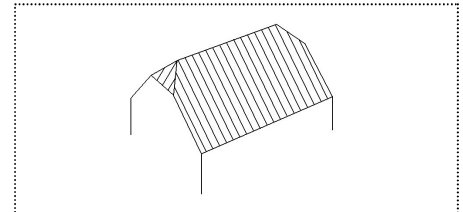
Satteldach mit Widerkehr



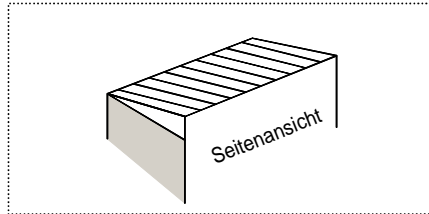
Walmdach



Krüppelwalmdach



Pultdach



D2. Kernzone

§ 32 Ergänzende Bestimmungen zu der Kernzone - Geltungsbereich

Die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften sind neben der Kernzone auch für die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen innerhalb des Dorfkerns (öW+A-Zonen mit grauer Schraffur) anzuwenden.

§ 33 Sinn und Zweck

Die ergänzenden Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Strassenbildes im alten Dorfkern. Sie dienen dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

§ 34 Nutzungsart

¹ Die Kernzone umfasst architektonisch und ortsbaulich wertvolle Ortskernteile, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert sowie kerngerecht baulich weiterentwickelt werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe (ausgenommen gewerblich-industrielle, bodenunabhängige Zucht- und Mastbetriebe), öffentliche Bauten und Anlagen, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

² Zonenspezifische Bestimmungen und Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe sind in der Zonentabelle in § 31 ZR festgelegt.

§ 35 Einpassung und architektonische Gestaltung

¹ Neu-, Um- und Anbauten, Renovation und Restaurierungen sowie die Umgebungsgestaltung haben hinsichtlich Situation, kubischer Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbgebung den dörflichen und ortsüblichen Charakter aufzuweisen. Hiezu steht dem Gemeinderat, im Sinne von § 51 des Zonenreglements, ein verbindliches Mitspracherecht zu.

² Neue kleinvolumige eingeschossige Hauptbauten sind nicht gestattet.

³ Dächer sind mit ortsüblichen Ziegeln, in Farbe der baulichen Umgebung angepasst, zu bedecken.

⁴ Fensterflächen sind mit Sprossen zu versehen.

Kernzone

Kernzone

Kernzone

§ 22 Abs. 1 RBG.

Kernzone

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

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen ist auch das Kriterium "Lebensraum geschützter Arten" zu beachten.

⁵ Baubereich

Der Baubereich auf Parzelle 26 definiert die Lage einer künftigen Hauptbaute, welche für das Ortsbild von Bedeutung ist. Die traufseitige Fassade ist zwingend auf die im Zonenplan definierte kantonale Gestaltungsbaulinie zu stellen.

Für den Neubau sind Situierung, Gebäudeabmessungen, Firstrichtung, wichtige Stilelemente des ursprünglichen Originals gestützt auf § 43 ZR (Erhaltung Bauvolumen und Gebäudestellung) richtungsweisend.

Siehe auch Abbruchbewilligung vom 27.11.2006, Baugesuch Nr. 2038/2006.

§ 36 Vorplatzbereich / Vorzonen

¹ Die nicht überbaubaren Vorplatzbereiche sowie Vorzonen der Gebäude mit ihren Hausgärten, Mergel- und Pflasterbelägen sind bezüglich Gestaltung und Materialwahl dem heutigen Dorfcharakter anzupassen.

² Grünanlagen und Vorgärten dürfen eingefriedet werden. Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 1.20 m ab fertigem Terrain nicht überschreiten. Sie sind in ortsüblicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen und Sockelmauern).

³ Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig. Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

Kernzone

Vorplatzbereiche bezeichnen die Areale zwischen Bau- und Strassenlinie.

§ 37 Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen

¹ Das Abbrechen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.

² Die Abbruchbewilligung kann von der Erteilung der Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau abhängig gemacht werden.

Kernzone

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

§ 38 Bauliche Nutzung des bestehenden Bauvolumens

Bestehendes Bauvolumen kann umgenutzt oder ausgebaut werden, auch wenn die maximale Baubauungsziffer, das zulässige Gebäudeprofil und die zulässige Geschoszahl bereits überschritten ist.

Kernzone

Bestandesgarantie § 109, 110 RBG.

§ 39 Bauteile auf dem Dach**¹ Anordnung**

Dachaufbauten sind in der Regel nur im Bereich des ersten Dachgeschosses zulässig. Im zweiten Dachgeschoss sind in einem beschränktem Mass Kleingauben (Dreiecks- und Halbmondgauben, etc.) zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Einpassung (§ 35 Abs. 1 ZR).

Kernzone

Vorschriften für Dachaufbauten siehe § 21, 22 ZR sowie Anhang 1.

² Gestaltung

Die Gestaltung der Dachaufbauten richtet sich nach den im Anhang 1 enthaltenen Massrichtlinien für Dachaufbauten im Ortskern. Bei geschützten bzw. erhaltenswerten Bauten, sind Abweichungen von diesen Massrichtlinien in Zusammenarbeit mit der zuständigen kantonalen Fachinstanz möglich.

³ Einpassung

Die Anordnung und Gestaltung der Dachaufbauten bzw. der liegenden Dachfenster muss ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren. Bedachungen sowie Einfassungen von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern sind bezüglich Material und Farbe den Hauptdächern anzupassen.

⁴ Dachflächenfenster

Einzelne liegende Dachfenster zu Belüftungszwecken mit einer Glasfläche von max. 0.30 m² pro Fenster sind zugelassen. Die Gesamtflächen der Dachflächenfenster darf 2% der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Deren Anordnung hat sich jedoch auf die weniger einsehbare Dachfläche zu beschränken und ist mit dem Gemeinderat und der kantonalen Fachstelle festzulegen. Dabei ist eine Mischung von liegenden Dachfenstern und Dachaufbauten auf derselben Dachfläche nicht zulässig.

⁵ Dacheinschnitte

Dacheinschnitte in der Kernzone werden nur gestattet, wenn sie als überdeckte Einschnitte ausgebildet, ästhetisch gut gestaltet sind und sich harmonisch in die Dachlandschaft einpassen. Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit seitlich offenen Schlepp-, oder Giebeldächern zu versehen. Es gelten die Massrichtlinien im Anhang 1 sinngemäss.

Massvorschriften siehe Anhang 1.

⁶ Sonnenenergieanlagen

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

Bewilligungspflicht § 94 Abs. 1e RBV.

⁷ Belichtung der Giebelwände

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

Zurückhaltend in Erscheinung tretende Giebelbelichtungen sind erlaubt.

⁸ Ausnahmen

Auf Antrag des Gemeinderates kann die Bewilligungsbehörde Ausnahmen von den Vorschriften über Mindestfensterflächen (§ 73 Abs. 1 der RBV) gewähren, wenn dadurch eine gute Einpassung von Dachaufbauten in die Dachlandschaft sichergestellt ist.

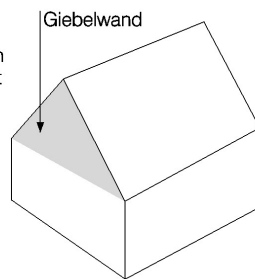
§ 40 Ausnahme von Dachformen bei Nebenbauten

Wo es die Nutzung des Daches von Nebenbauten als Grünfläche oder als in die Gartenanlage integrierte Terrasse zulässt, kann der Gemeinderat eine entsprechende Ausnahme von den in den Zonenspezifischen Bestimmungen festgelegten Dachformen beantragen. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über die allgemeine Einpassung (§ 35 Abs. 1 ZR).

Kernzone

Belichtung der Giebelwände

Vollflächig "sichtbare" Verglasungen der Giebelwand sind nicht gestattet



§ 41 Unterteilung in verschiedene Gebäude-Kategorien

¹ Die Bauten der Kernzone werden in drei Kategorien eingeteilt, in

- Geschützte Bausubstanz
- Erhaltung Bauvolumen und Gebäudestellung
- Übrige Bauten

² Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan dargestellt.

Kernzone

§ 42 Geschützte Bausubstanz

¹ Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig. Sind zufolge höherer Gewalt Bauten zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

² Bei den mit einem braunen Punkt bezeichneten Gebäuden handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Änderungen im Innern und Äussern sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Die anderen Bauten dieser Kategorie unterstehen dem Schutz durch die Gemeinde.

Kernzone

§ 43 Erhaltung Bauvolumen und Gebäudestellung

¹ Die Lage und das Volumen dieser Bauten spielen im gewachsenen Dorfbild eine wichtige Rolle. Ihre Grundsubstanz ist zu erhalten resp. zu verbessern. Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau Situierung, Gebäudeabmessung, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden.

² An- und Umbauten sind in anspruchsvoller Gestaltung auszuführen und dürfen die bauliche Substanz des Hauptbaukörpers nicht störend beeinträchtigen.

Kernzone / Bauernhofzone

§ 44 Übrige Bauten

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

² Bei Renovationen und Umbauten ist – soweit erforderlich – eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

³ Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.

⁴ Wenn Bauten in der Kernzone als Anbauten an die bestehenden Hauptbauten erstellt werden, so dürfen diese mit zwei Vollgeschossen mit Schrägdachform von mind. 20° realisiert werden. Es darf jedoch keine störende Wirkung auf das Ortsbild entstehen. Die Anbauten haben sich dabei dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

Kernzone

Die im Zonenplan definierten kantonalen Gestaltungsbaulinien entlang Kantonsstrasse werden in einem separaten Verfahren durch den Kanton festgelegt.

D3. Wohn- und Wohn- / Geschäftszone

§ 45 Wohnzonen

¹ 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.

² Zonenspezifische Bestimmungen und Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe sind in der Zonentabelle in § 31 ZR festgelegt.

§ 21 Abs. 1 RBG

Nicht störende Betriebe sind z.B.: Kleinere Läden, kleinere Büro- und Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Ateliers

Massvorschriften für Dachaufbauten siehe § 21, 22 sowie Anhang 2 ZR.

§ 46 Wohn- / Geschäftszonen

¹ Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

² Zonenspezifische Bestimmungen und Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe sind in der Zonentabelle in § 31 ZR festgelegt.

§ 21 Abs. 2 RBG.

Wenig störende Betriebe sind z.B.: Läden, Geschäfts- und bürohäuser, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

Massvorschriften für Dachaufbauten siehe § 21, 22 sowie Anhang 2 ZR.

D4. Übrige Zonen / Objekte

§ 47 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

¹ 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.

² In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Bauten, Anlagen und Werke erstellt werden, welche die Voraussetzungen von § 24 RBG erfüllen.

³ Die Nutzung dieser Zonen richtet sich nach der im Zonenplan vorgesehenen Zweckbestimmung.

⁴ Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die Allgemeine Einpassung § 5 ZR in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.

⁵ Bei den öW+A-Zonen mit brauner Schraffur gemäss Zonenplan sind die Gestaltungsvorschriften der Kernzone anzuwenden.

⁶ Die Bepflanzung der öW+A-Zonen hat naturnah mit einheimischen, standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen.

⁷ In den öW+A-Zonen gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung.

§ 24 RBG.

§ 48 Bauernhofzone

¹ Die Bauernhofzone soll die Existenz von einzelnen Landwirtschaftsbetrieben innerhalb des Baugebietes sichern.

² Gestattet sind die landwirtschaftliche Bodennutzung und die dazu notwendigen Betriebsbauten, Anlagen und Einrichtungen. Ferner ist erlaubt, Wohnraum für den Bewirtschafter und seine Familie, für Personen mit ihren Angehörigen, die hauptberuflich im Betrieb arbeiten sowie für die abtretende Generation bereitzustellen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des eidg. Raumplanungsgesetz (Art. 16 ff RPG).

³ Neu- und Umbauten müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Bei allen baulichen Massnahmen sind die Gebäudeschutz-Bestimmungen gemäss Eintrag im Zonenplan zu beachten. Landwirtschaftliche Betriebsbauten, Anlagen und Einrichtungen sind zudem so auszuführen und zu betreiben, dass möglichst wenig Emissionen entstehen.

⁴ In der Bauernhofzone gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung.

Schutzbestimmungen Hof- und Wohngebäude siehe § 43 ZR (Erhaltung Bauvolumen und Gebäudestellung).

§ 49 Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG

¹ Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG ist eine *Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in der eine Nutzung erst später zugelassen wird.*

² Bis zur definitiven Zonenzuweisung bleibt die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere Nutzung erschweren oder verhindern könnte sowie eine spätere Zonenzuteilung präjudizieren würde.

³ Die spätere Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f darf nur aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse sowie Eignungsvoraussetzungen im Rahmen einer Zonenplanmutation erfolgen.

⁴ In der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 19 Abs. 1 lit. f RBG

Sämtliche Parzellen der Nutzungszonen gem. § 19 Abs. 1 lit. f RBG unterstehen weiterhin dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 04. Oktober 1991. Insbesondere sind die Artikel 2, 58, 61, 66, 73, BGBB bzgl. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, Erwerb, Belastungsgrenze etc. zu beachten.

Umwandlung in Bauzone:

Massgebend ist die gesetzeskonforme Dimensionierung der Bauzonen gemäss Art. 15 RPG.

§ 50 Erhaltenswerte Einzelobjekte

¹ Schutzobjekt Brunnen

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

² Erhaltenswerte Bäume

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

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

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

E1. Vollzug der Vorschriften

§ 51 Vorinformation und Vorabklärungen

¹ 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 vorzubespochen und vorabzuklären.

² Der Gemeinderat behält sich im Sinne von § 5 ZR (Allgemeine Einpassung) ein Mitspracherecht vor, sofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne, etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

Der Gemeinderat hat unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzipes alle massgebenden Interessen zu berücksichtigen und sorgfältig gegeneinander abzuwägen.

Insbesondere ist auf die Überbaubarkeit der Grundstücke zu achten (Art. 7 WEG, § 72 RBG).

Ein qualifiziertes öffentliches Interesse muss die privaten Anliegen des Gesuchstellers überwiegen.

In der Kernzone ist ein Mitspracherecht in § 35 Abs. 1 ZR geregelt.

§ 52 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er kann zur Sicherstellung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

² Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren, unter den Voraussetzungen von § 54 ZR und wo dies im Zonenreglement ausdrücklich vorgesehen ist, Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen.

⁴ Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.

⁵ 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.

⁶ 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

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

§ 53 Fachliche Beratung des Gemeinderates

Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat eine beratende Kommission einsetzen, die mehrheitlich aus kompetenten Bau- und Planungsfachleuten zusammengesetzt ist. Wenn nötig, kann diese durch auswärtige unabhängige Fachleute ergänzt werden. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Kommission.

§ 54 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 sowie des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

§ 55 Ausnahmen allgemeiner Art

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen.

² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL. In Ergänzung dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat in begründeten Fällen Ausnahmen gewähren:

- Von den Dachformen und Bedachungsmaterialien, wenn sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen, oder wenn damit nachweisbar Energie eingespart werden kann.
- Von Fassaden- und Gebäudehöhen insbesondere bei Nebenbauten in steilen Hanglagen.

³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

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

§ 56 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse inkl. ihrer Mutationen gelten als aufgehoben, insbesondere

- Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 690 vom 12. März 1996
- Zonenreglement Siedlung, RRB Nr. 690 vom 12. März 1996
- Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, RRB Nr. 690 vom 12. März 1996

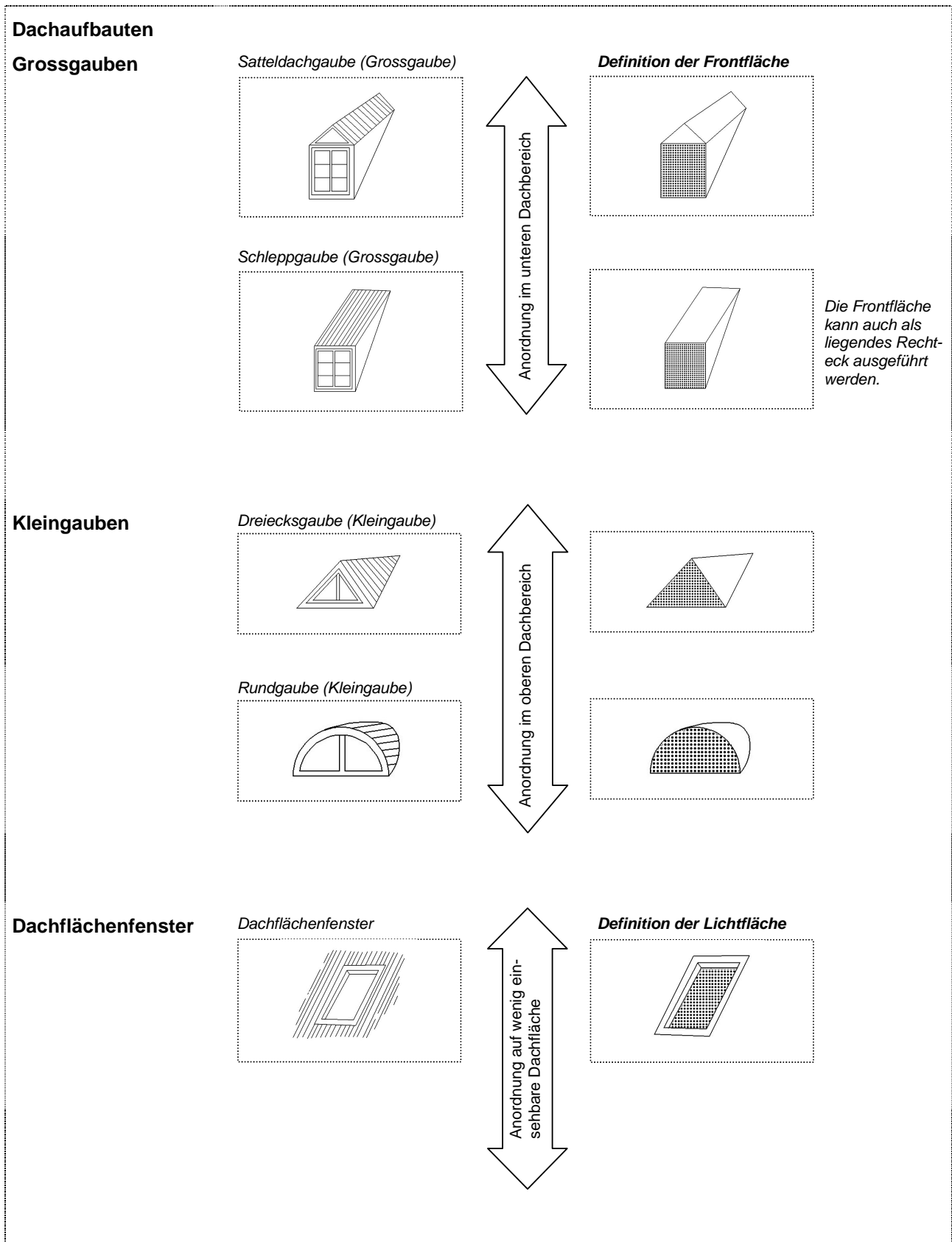
§ 57 Inkrafttreten, Anpassung

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

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

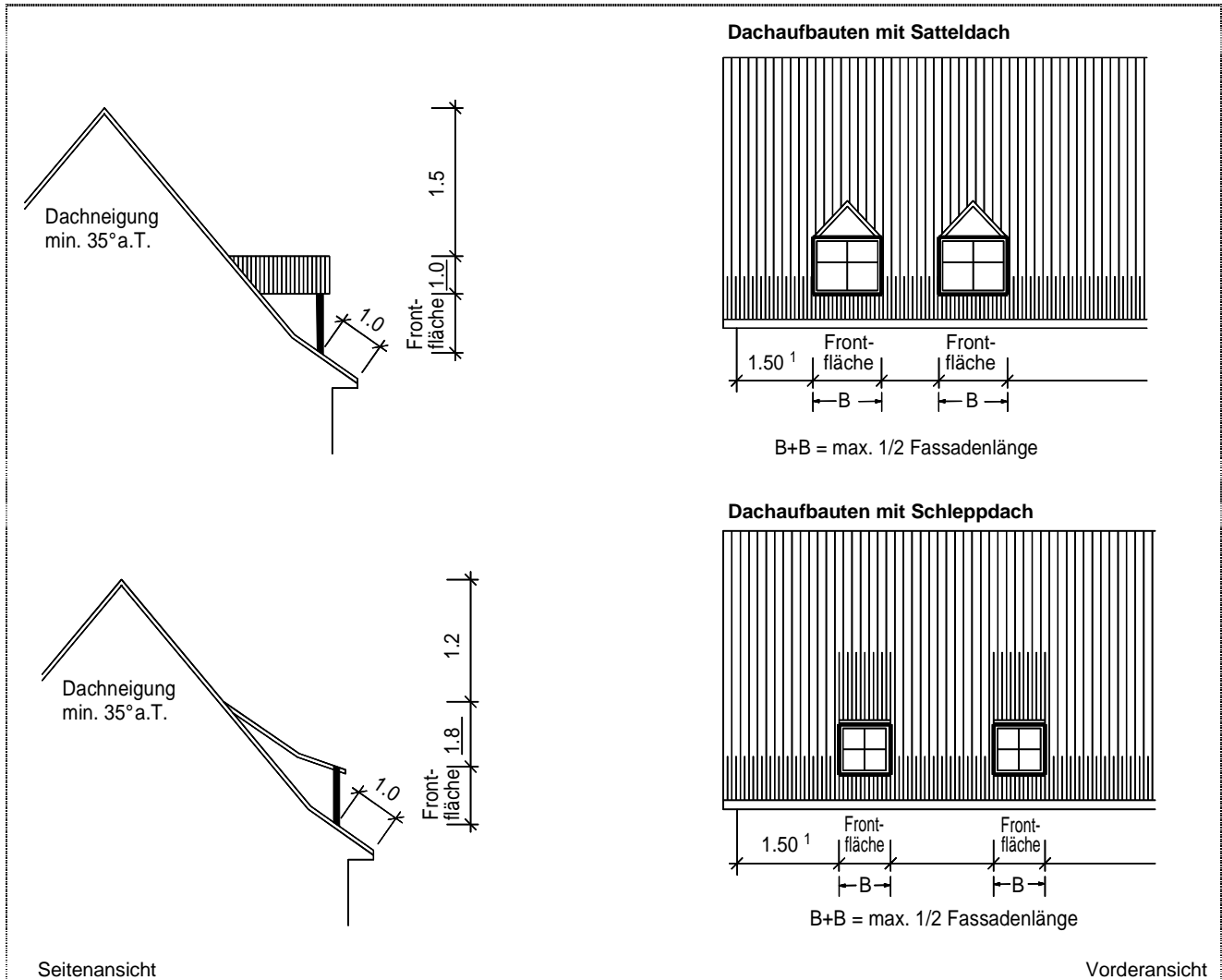
Der Planungshorizont der Zonenvorschriften beträgt gestützt auf das RPG ca. 15 Jahre.

Definition der Frontflächen / Lichtflächen im Ortskern



Massrichtlinien für Dachaufbauten im Ortskern

Unterstrichene Masse sind Maximalwerte
Nicht unterstrichene Masse sind Minimalwerte



Dachaufbauten:

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

Frontfläche:	max. 1.8 m ²
Frontfläche:	max. 0.5 m ²
Frontfläche:	max. 2.5 m ²
Summe:	max. 1/2 Fassadenlänge

Dachflächenfenster:

- Dachflächenfenster
- Gesamtfläche Dachflächenfenster

Glasfläche:	max. 0.3 m ²
Summe:	max. 2 % der Dachfläche

Abstände:

- Abstand von Fassadenenden
- Abstand vom Dachfirst bei Dachaufbau mit Satteldach
- Abstand vom Dachfirst bei Dachaufbau mit Schleppdach
- Dachhaut vor Dachaufbaute

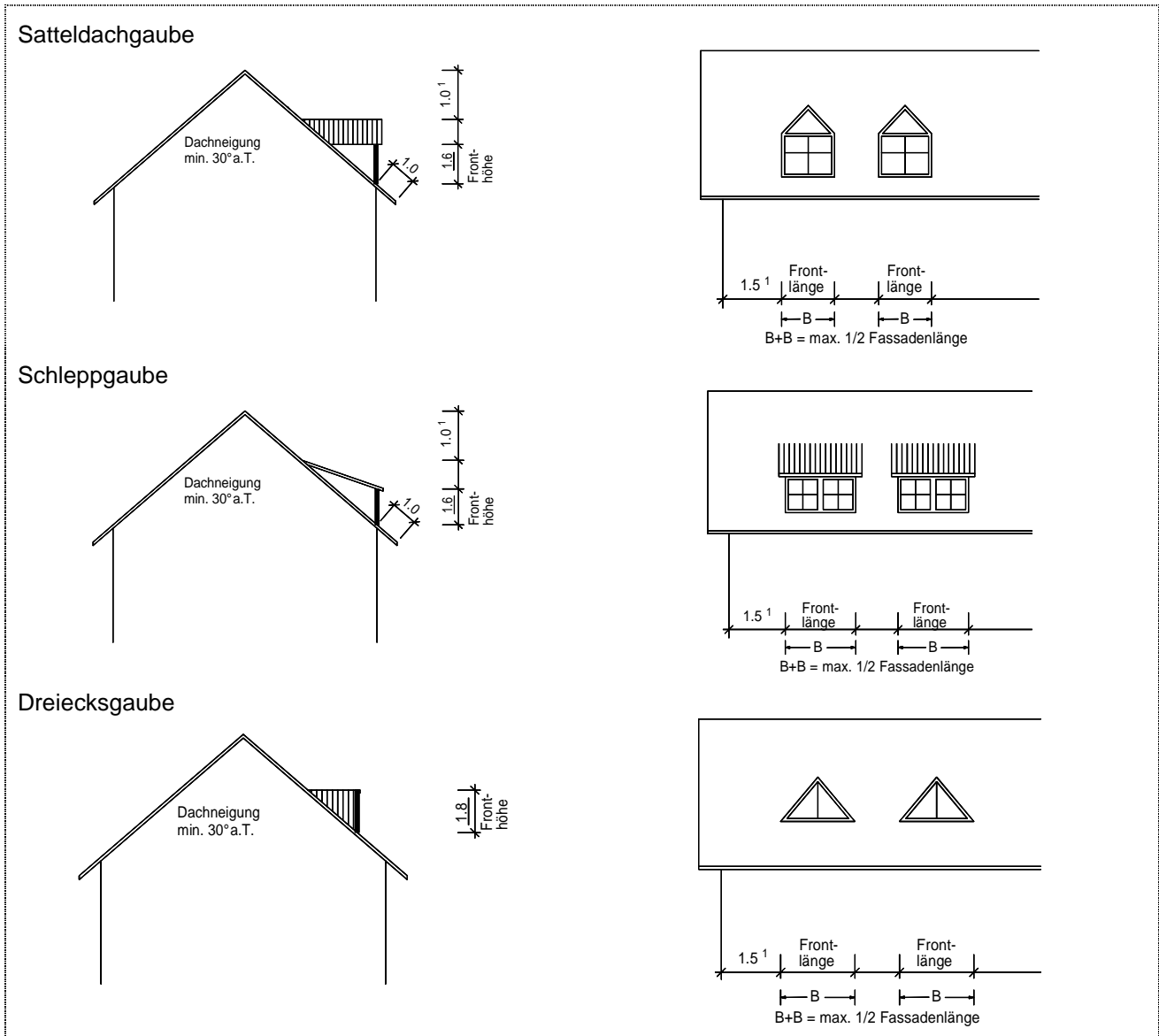
mind. 1.5 m ¹
mind. 1.5 m
mind. 1.2 m
mind. 1.0 m

¹ Bei kleinen Dachflächen und wenn eine bessere Übereinstimmung mit den darunterliegenden Fassaden erreicht wird, können diese Abstände, auf Antrag des Gemeinderates und in Verbindung mit der zuständigen kantonalen Fachinstanz, reduziert werden.

Von den oben genannten Massen oder Dachaufbautenformen kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und der kantonalen Fachstelle (kant. Denkmalpflege) abgewichen werden, wenn dabei eine architektonisch und für die erhaltenswerte Dachlandschaft gute Lösung erreicht wird.

Massrichtlinien für Dachaufbauten in den W- / WG-Zonen

Unterstrichene Masse sind Maximalwerte
Nicht unterstrichene Masse sind Minimalwerte



Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

- Sattel- oder Schleppgaube
- Dreiecksgaube
- Summe der Breiten der Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Fronthöhe: max. 1.6 m
 Fronthöhe: max. 1.8 m
 Summe: max. ½ Fassadenlänge

Abstände:

- Abstand von Fassadenenden
- Abstand vom Dachfirst
- Dachhaut vor Dachaufbaute

mind. 1.5 m¹
 mind. 1.0 m
 mind. 1.0 m

¹ Bei kleinen Dachflächen und wenn eine bessere Übereinstimmung mit den darunterliegenden Fassaden erreicht wird, können diese Abstände, auf Antrag des Gemeinderates und in Verbindung mit der zuständigen kantonalen Fachinstanz, reduziert werden.

Von den oben genannten Massen oder Dachaufbautenformen kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und der kantonalen Fachstelle (kant. Denkmalpflege) abgewichen werden, wenn dabei eine architektonisch und für die erhaltenswerte Dachlandschaft gute Lösung erreicht wird.

BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	4. August 2008
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	1. September 2008
Referendumsfrist:	2. September 2008 – 1. Oktober 2008
Urnenabstimmung:	30. November 2008
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 51 vom	18. Dezember 2008
Planaufgabe vom	5. Januar 2009 – 4 Februar 2009

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin:

E. Strub

Ch. Gerhard

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1140 vom 11. August 2009.
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 13. August 2009.

Der Landschreiber:

W. Mundschin