

Zonenvorschriften Siedlung

Zonenreglement Siedlung

Einwohnergemeindeversammlung vom 30. März 2011
Urnenabstimmung vom 26. Juni 2011

Regierungsratsbeschluss Nr. 329 vom 6. März 2012

Nachführungsreglement inkl.

- ***RRB Nr. 524 vom 25. April 2017 (Mutation – Bauteile auf dem Dach in Kernzonen)***
- ***RRB Nr. 2022-1339 vom 6. Sept. 2022 (Mutation Bauzonendimensionierung)***

Aufbau des Reglementes als Beispiel

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

Beispiel



Beispiel



§ 4 Bebauungsziffer (Auszug)

- ¹ Alle Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 30° a. T. zulässig und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonisieren.
- ² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.0 m. Der Mindestabstand zum First beträgt 1.0 m (vertikal gemessen). Die Dachhaut muss vor dem Dachaufbau durchgezogen werden.

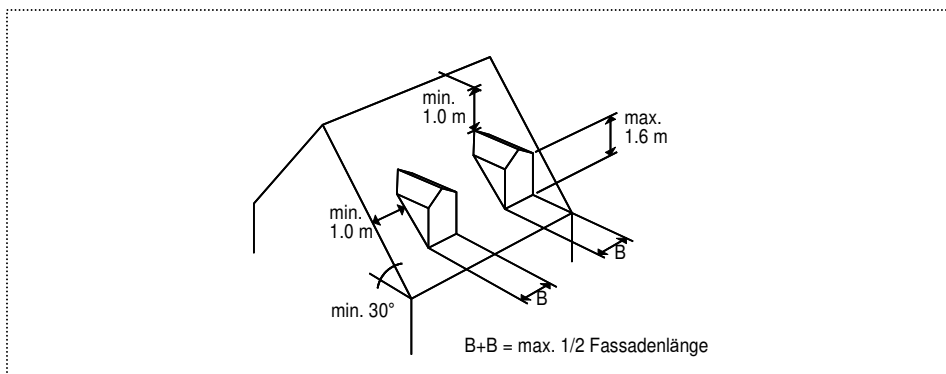
§ 21 Abs. 1 RBG

Linke Seite für:

Prinzipskizzen

Prinzipskizzen sind Visualisierungen der Reglementsbestimmungen und haben keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit.

Beispiel



S+R/EB

S:\ArchivDaten\PDF-Archiv\Kilchberg\Raumplanung\ZVS\Nachführungsreglement_Worddatei_CAD\Nachführungsreglement_Stand_RRB_2022_1339_vom_20220906.docx

Bearbeitung:



Auftragsnummer: 33-018
Verfasser: EB
Datum: 04.04.2012
Kontrolle / Freigabe:
Nachführung: 03.02.2023

Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen Bund

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986

Gesetzliche Grundlagen Kanton

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

Abkürzungen

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

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

Baureife der Grundstücke

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

Nutzung der Grundstücke

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

Abstandsvorschriften

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

Bau- und Strassenlinien

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

Sondernutzungsplanung

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

Anforderungen an Bauten und Anlagen

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

Ausstattung der Bauten und Anlagen

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

Behindertengerechte Bauweise	RBG § 108	--
Bestandesgarantie		
Besitzstandsgarantie	RBG § 109 und § 110	--
Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften		
Härtefall	RBG § 111	RBV § 85
Erschliessung	RBG § 112	RBV § 85
Abstände	RBG § 113	RBV § 85
Revers	RBG § 114	RBV § 85
Baubewilligungsverfahren		
Bewilligungserfordernis	RBG § 120	RBV § 94
Bauten und Anlagen unter Bewilligungspflicht der Gemeinde	--	RBV §§ 92 – 93
Gesuche	RBG § 124	RBV §§ 86 – 88
Anwendbares Recht	RBG § 125	--
Publikation und öffentliche Auflage	RBG § 126	RBV § 89
Behandlungsdauer	RBG § 128	--
Erteilung der Baubewilligung	RBG § 129	--
Beginn der Bauarbeiten	RBG § 130	--
Widerruf	RBG § 131	--
Erlöschen	RBG § 132	--
Beschwerdeverfahren		
Beschwerderecht	RBG § 133	RBV §§ 95 – 97
Baurekurskommission	RBG § 134	--

Inhaltsverzeichnis

Seite

A.	Erlass	1
B.	Einleitung	1
	§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
	§ 2 Rechtliche Wirkung	1
C.	Allgemeine Vorschriften	2
C.1	Allgemeine Bauvorschriften	2
	§ 3 Parzellenfläche für die bauliche Nutzung	2
	§ 4 Bebauungsziffer (BZ)	2
	§ 5 Ermittlung des Gebäudeprofils	3
C.2	Vorschriften zur Gestaltung der Bauten	4
	§ 6 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	4
	§ 7 Behindertengerechte Bauweise	5
	§ 8 Dachformen / Dachgestaltung	5
	§ 9 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	5
	§ 10 Antennenanlagen / Sonnenenergieanlagen / Reklamen	5
	§ 11 Energiesparende Massnahmen	6
C.3	Vorschriften und Empfehlungen zur Gestaltung der Umgebung	6
	§ 12 Naturwerte	6
	§ 13 Umgebungsplan	6
	§ 14 Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützmauern	7
	§ 15 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas	7
C.4	Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen	8
	§ 16 Quartierplanungen	8
D.	Zonenspezifische Bestimmungen	9
D.1	Zonentabelle	9
	§ 17 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	9
D.2	Kernzonen	10
	§ 18 Allgemeine Vorschriften in den Kernzonen	10
	§ 19 Kernzone K2 / Kernzone Ergänzung KE2	10
	§ 20 Hofstattbereich	11
	§ 21 Vorplatzbereich	11
	§ 22 Architektonische Gestaltung, Einfügung in den Kernzonen	12
	§ 23 Dachformen / Bauteile auf dem Dach in den Kernzonen	13
	§ 24 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen	14
	§ 25 Geschützte Bausubstanz	14
	§ 26 Erhaltung Bauvolumen und Gebäudestellung	15
D.3	Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen	15
	§ 27 Wohnzonen	15
	§ 28 Wohn- / Geschäftszone WG2	15
	§ 29 Einliegerwohnungen in den Zonen W1, W2 und WG2	15
D.4	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	16
	§ 30 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	16

D.5	Uferschutzzone	16
	§ 31 Uferschutzzone	16
D.6	Schutzobjekte / Schutzzonen	17
	§ 32 Erhaltenswerte Einzelobjekte.....	17
	§ 33 Archäologische Schutzzone.....	17
E.	Schlussbestimmungen	18
	§ 34 Vorinformation und Vorabklärungen	18
	§ 35 Beratende Kommission	18
	§ 36 Vollzug	18
	§ 37 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	19
	§ 38 Ausnahmen allgemeiner Art.....	19
	§ 39 Aufhebung früherer Beschlüsse.....	19
	§ 40 Inkrafttreten, Anpassung	19
F.	Beschlüsse	20

A. ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998 sowie die dazugehörige Verordnung (RBV) vom 27. Oktober 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Kilchberg 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

¹ Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- dem Zonenplan Siedlung 1:1000
- dem Zonenreglement Siedlung

² Zweck

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

³ Geltungsbereich

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

Ausserhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

§ 2 Rechtliche Wirkung

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

² Den Zonenvorschriften beigelegt sind die Aufnahmekarte Ortskern / Naturwerte sowie allfällige Vollzugshilfen und ergänzende Richtlinien. Diese Dokumente haben wegleitenden Charakter und sind für die Behörden im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften Siedlung richtungsweisend.

Diese Bestandteile sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchprüfungen, Aussenraumgestaltung etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet (siehe § 36 Abs. 3 ZR).

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

C.1 Allgemeine Bauvorschriften

§ 3 Parzellenfläche für die bauliche Nutzung

¹ Massgebende Parzellenfläche

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

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

³ Liegen Parzellenteile in verschiedenen Zonen, so ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. Die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen, wenn die Baute dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung trägt.

⁴ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

§ 46 Abs. 1 RBV

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

§ 46 Abs. 2 RBV

§ 50 Abs. 1 RBV

§ 4 Bebauungsziffer (BZ)

¹ Definition

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

² Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a) Nicht begehbare, vorspringende Dächer bis zu max. 1.5 m Ausladung.
- b) Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Pergolen, ungedeckte Sitzplätze usw.
- c) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- d) Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden und Aussenwandstärken von über 35 cm bei Neubauten.
- e) Bauten unter dem gewachsenen Terrain bzw. in den Hang gebaut, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.

§ 47 Abs. 1 RBV

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

§ 47 Abs. 2 RBV

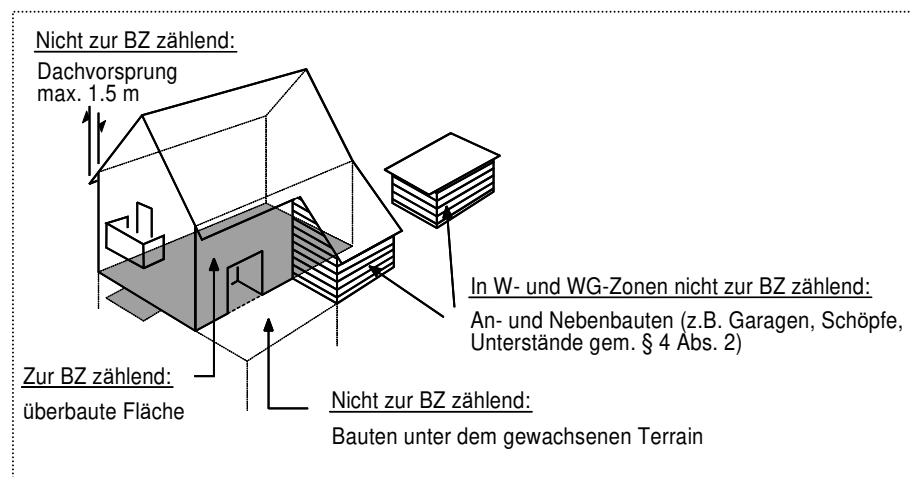
Im Sinne einer Steigerung der Wohnqualität, der Verbesserung des Energiehaushaltes und der Schaffung von Anreizen für die Erstellung von Nebenbauten und Infrastrukturanlagen (Garagen etc.) sind die aufgelisteten Bauten und Bauteile frei für die Berechnung der Bebauungsziffer.

Bebauungsziffer

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

Bauten dürfen z.B. nur im Zugangsbereich in Erscheinung treten.

Bebauungsziffer



- f) **An- und Nebenbauten in Wohnzonen, Wohn-/ Geschäftszone,**
Unbeheizte An- und Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, überdeckte Sitzplätze, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV:
- Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH)
bis max. 5 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 35 m² Grundfläche.
 - Bei Mehrfamilienhäusern (MFH)
bis max. 5 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 15 m² Grundfläche pro Wohnung.

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

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

Massgebende Parzellenfläche siehe § 3 ZR

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

*Garagenfreifläche gem. Abs. f) An- und Nebenbauten
EFH/ ZFH: max. 5 % der Parz.-Fläche bzw. max. 35 m².
MFH: max. 5 % der Parz.-Fläche bzw. max. 15 m²/WE.*

§ 5 Ermittlung des Gebäudeprofils

¹ Sockelgeschosshöhe

Die Oberkante der Sockelgeschosssdecke (OK roh Boden Erdgeschoss = Messpunkt Sockelgeschosshöhe) darf maximal 1.0 m über dem höchsten und max. um das in den Zonenspezifischen Bestimmungen (§ 17 ZR) angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

Sockelgeschosshöhe

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

² Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschosssdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

Bei Pultdächern darf die pulthöhe seitige Fassadenhöhe um maximal 2.0 m erhöht werden.

³ Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschosssdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

Gebäudehöhe

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

⁴ Abgrabungen am Sockelgeschoss

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges zulässig, d.h. das Sockelgeschoss darf nur bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges in Erscheinung treten.

Nur für Garagen, Eingänge und Abstellplätze sind Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes bis max. 3.0 m Höhe auf einer Fassadenlänge von maximal 8.0 m gestattet.

Abgrabungen sind in Beachtung einer ästhetischen Geländeeinpassung vorzunehmen.

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

Abgrabungen

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

⁵ Versetzte Geschosse

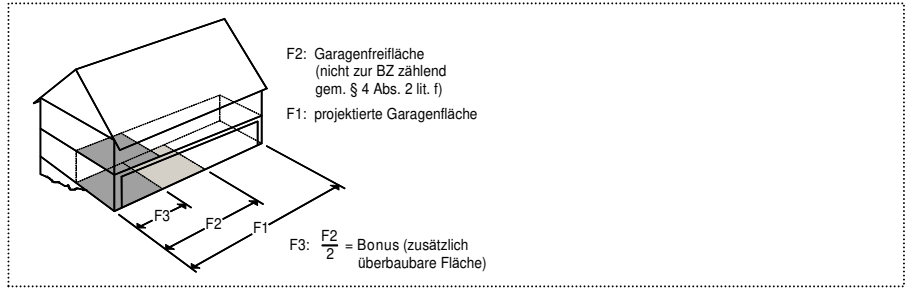
Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau separat eingehalten werden. Die Sockelgeschosshöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsene bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf max. 2.0 m betragen.

⁶ Erhöhte Bauteile

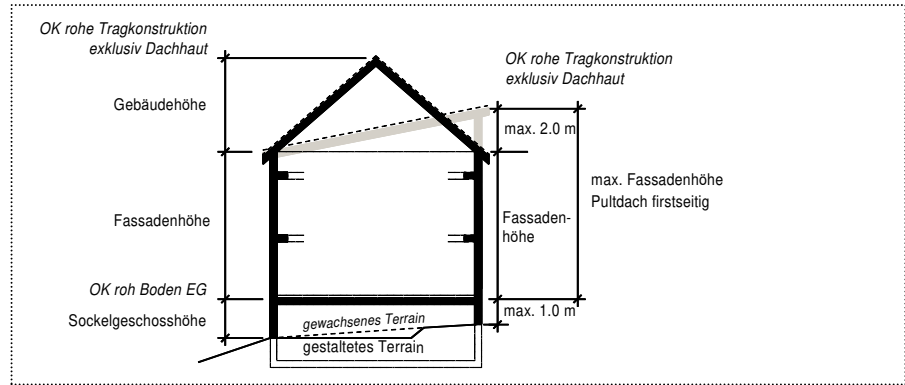
Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

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

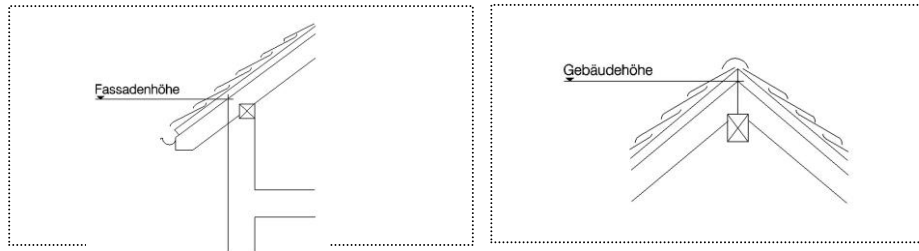
Freifläche für Garagen



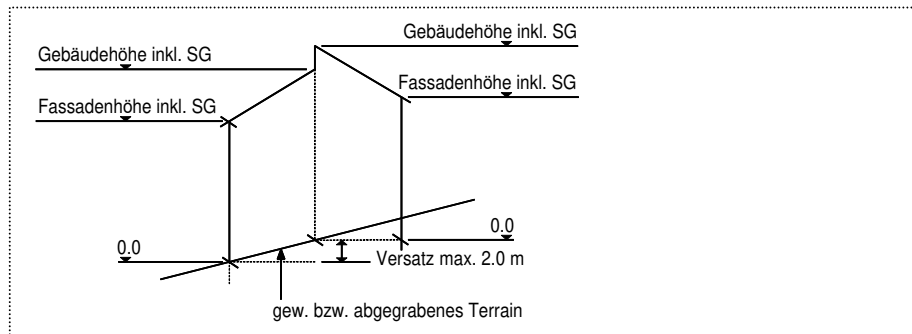
Sockelgeschoss- / Fassaden- / Gebäudehöhe



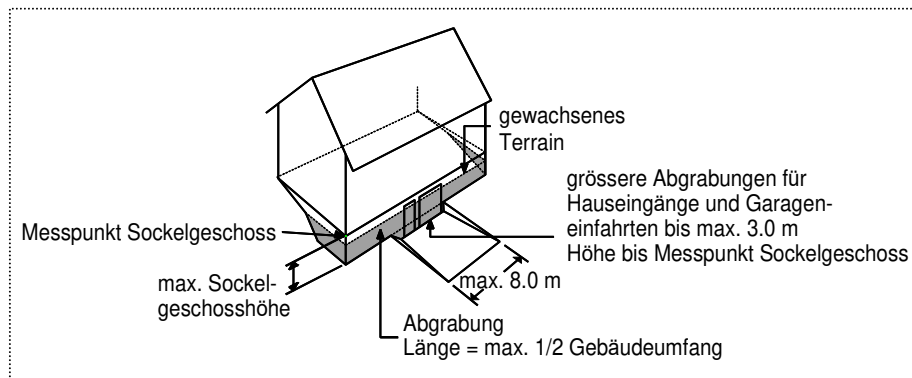
Messpunkte Fassaden- / Gebäudehöhe



Versetzte Geschosse



Abgrabungen am Sockelgeschoss



7 Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei An- und Nebenbauten in Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

Die Fassadenhöhe angebaute oder freistehender Nebenbauten darf maximal 3.5 m, die Gebäudehöhe maximal 5.5 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus.

Gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains darf die maximale Fassadenhöhe 5.0 m und die maximale Gebäudehöhe 7.0 m betragen. Bei Nebenbauten mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

8 Gebäudelänge

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

9 Zusammengebaute Gebäudegruppe

Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss § 17 (Zonentabelle) nicht überschritten werden; Anbauten und Zwischengebäude werden mitgerechnet. Ist der Raum zwischen zwei oder mehreren Gebäuden oder Gebäudegruppen geringer als 3.0 m, so bestimmt sich die Gebäudelänge aufgrund der Summe der einzelnen Gebäudelängen zuzüglich der Zwischenräume.

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

Fassaden- / Gebäudehöhe Nebenbauten

*⇒ Prinzipskizze nebenstehend
Massvorschriften für An- und Nebenbauten in den Kernzonen siehe § 20 ZR.*

Gebäudelänge

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

z.B. An- und Nebenbauten mit Flachdach und geringer Grundfläche zählen bei eingeschossiger Bauweise nicht zur Gebäudelänge.

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

Zusammengebaute Gebäudegruppen

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

C.2 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten

§ 6 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

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 Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung.

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

Diese Bestimmung in § 6 Abs. 1 ZR konkretisiert § 104 RBG bzw. ist als Ergänzung anzuwenden.

2 Umgebungsgestaltung

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

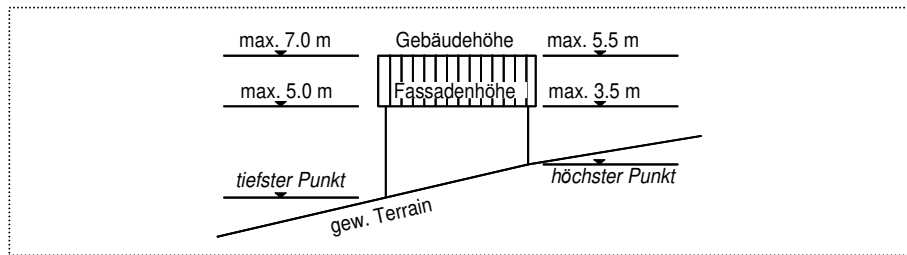
Empfehlung: Zur Steigerung der Wohnqualität sind in einem verhältnismässigen Ausmass zur Wohnfläche Freiräume wie Balkone, Veranden, Sitz- und Spielplätze zu erstellen.

3 Dachbegrünung

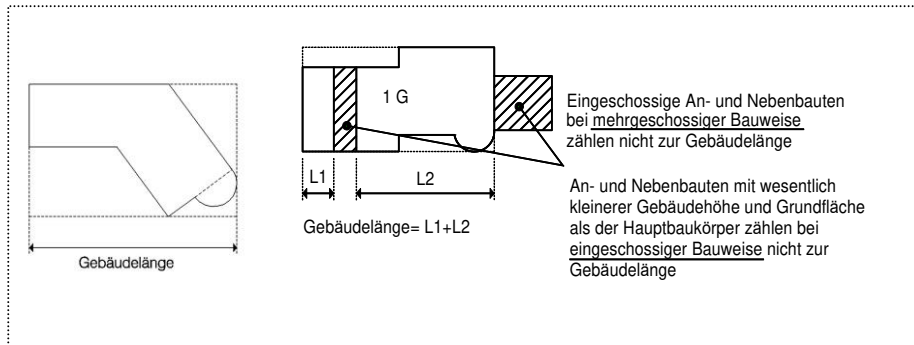
Flachdächer müssen im Sinne des ökologischen Ausgleichs und des Gewässerschutzes als Standorte für eine naturnahe extensive Vegetation ausgebildet und begrünt werden, sofern sie nicht als begehbare Fläche (z.B. Dachterrasse) genutzt werden. Für die Begrünung ist aus ökologischen Gründen eine Samenmischung mit einheimischen Arten zu verwenden.

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

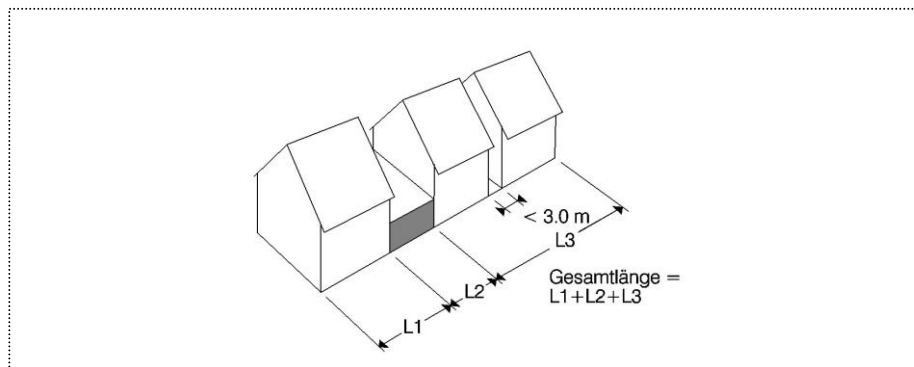
Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei Nebenbauten



Gebäuelänge



Zusammengesetzte Gebäudegruppe



§ 7 Behindertengerechte Bauweise

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

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

§ 8 Dachformen / Dachgestaltung

¹ Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 17 ZR für alle Bauzonen definiert. Über zulässige Unterformen der Dachformen kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien erlassen.

Prinzipskizzen Dachformen siehe Skizzen zu § 17 ZR.

² Der First bei geneigten Dächern muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

*Firstanordnung
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

³ Die Farbe der Bedachung ist derjenigen der Umgebung bzw. dem Ortsbild anzupassen. Das Eindeckmaterial muss matt sein.

§ 9 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

¹ Alle Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 30° a. T. zulässig und müssen mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.

Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagendokument für Dachlandschaften im Ortskern hilfreich. Weitere Bestimmungen für die Kernzonen siehe § 23 ZR.

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

*Abstände Dachaufbauten
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

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

*Fronthöhe Dachaufbauten
⇒ Prinzipskizze nebenstehend*

§ 10 Antennenanlagen / Sonnenenergieanlagen / Reklamen

¹ Antennenanlagen

Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Antennenanlagen sind so anzuordnen und auszugestalten, dass sie mit der entsprechenden Fassaden- bzw. Dachfläche harmonieren.

Bei Neubauten sind Radio- und Fernsehgeräte möglichst an die Grossgemeinschafts-Antennenanlagen (GGA) anzuschliessen.

Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Die Gemeinde kann ergänzende Richtlinien erlassen.

Der Gemeinderat entscheidet nur über die Zulassung von Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang, § 92 Abs 1 RBV, über alle übrigen Antennenanlagen befindet der Kanton.

² Energieanlagen

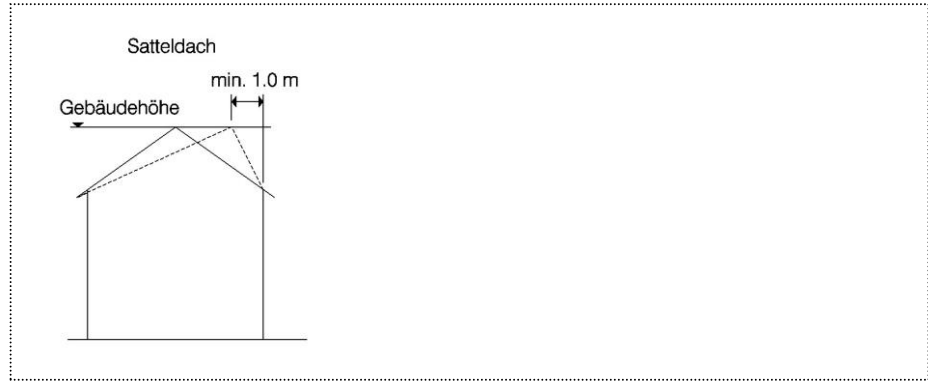
Bauten und Anlagen zur Energienutzung bzw. –gewinnung sind zulässig.

³ Reklamen

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

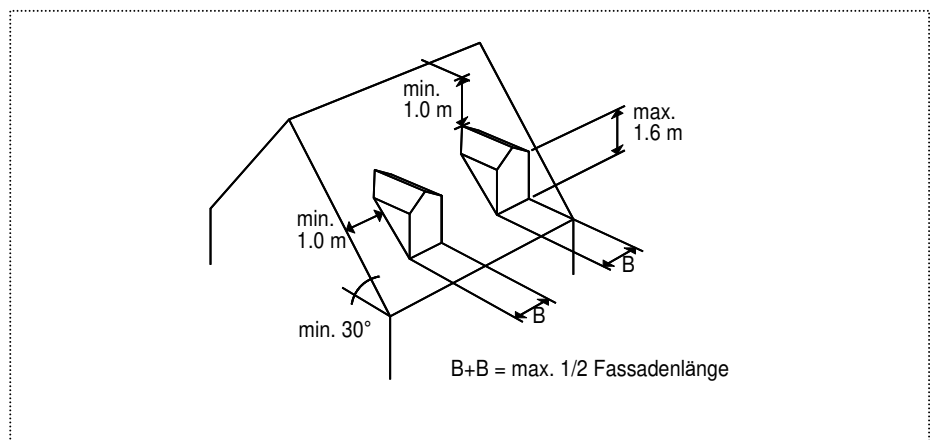
Reklamen siehe § 105 RBG sowie kant. Verordnung über Reklamen. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat. Ergänzende Bestimmungen für Reklamen im Kern siehe unter § 22, Abs. 6 ZR.

Firstanordnung

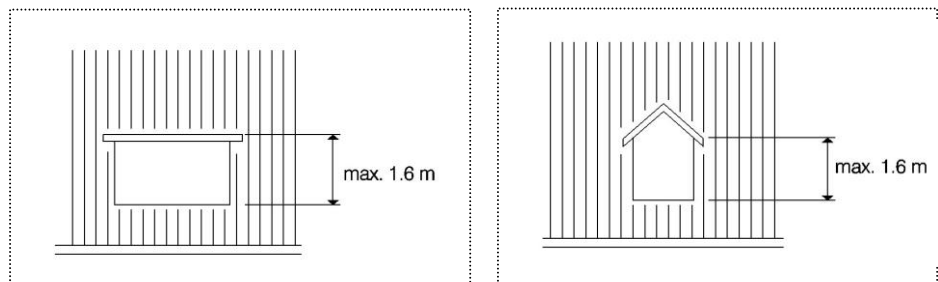


Dachaufbauten

Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten



Dachaufbau mit Darstellung der Fronthöhe beim Satteldach



§ 11 Energiesparende Massnahmen

Bei Neubauten, baulichen Veränderungen und Sanierungen an bestehenden Bauten sollen nach Möglichkeit die Zielsetzungen für eine effiziente Energienutzung sowie eine Minimierung der Umweltbelastung beachtet werden.

Siehe auch Leitfaden "Energie in der Ortsplanung" des Kantones.

C.3 Vorschriften und Empfehlungen zur Gestaltung der Umgebung

§ 12 Naturwerte

¹ Das dem Zonenreglement beigelegte Dokument "Aufnahmekarte Ortskern / Naturwerte" zeigt unter anderem die ökologischen Werte auf. Die Aufnahmekarte Ortskern / Naturwerte dient als Grundlagendokument mit Empfehlungen zur Bewahrung und Förderung von Naturelementen insbesondere im Ortskern.

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

² Bei Um- und Neugestaltungsmassnahmen im Bereich der Vorplätze und Vorgärten im Ortskern (Kernzonen bzw. öW+A-Zone) wird empfohlen den Gemeinderat vorgängig zu informieren.

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

³ Der Gemeinderat kann Neu- und Umgestaltungsmassnahmen im Aussenraum unterstützen bzw. Empfehlungen für die Gestaltungsmassnahmen im Sinne einer ökologischen Aufwertung abgeben.

z.B. Beitrag zu Vorplätzen in Mergel etc.

⁴ Bei der architektonischen Gestaltung sind auch Gebäude oder Teile von Bauten zu beachten, die als Lebensraum und Nistplatz für geschützte Tier- und Pflanzenarten bedeutsam sind. Besonders erhaltenswerte oder förderungswürdige Lebensräume, vor allem in alten Bauten, sind:

- Zugängliche Dachstöcke und Estriche (z.B. für Fledermäuse, Schleiereule).
- Nischen- und spaltenreiche Fassaden, Mauern und Treppen (z.B. für Mauervegetation, Mauersegler, Fledermäuse).

§ 13 Umgebungsplan

¹ Bei Mehrfamilienhäusern wird empfohlen einen Umgebungsplan (Ausführungsplan) mindestens im Massstab 1:200 zu erstellen.

Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Umgebungsplan einzureichen ist. Der Umgebungsplan wird integrierender Bestandteil der Baubewilligungsunterlagen.

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

² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

- Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten.
- Spielplätze, Kompostierstellen, Abfallsammelstellen, Abstellräume für Velos und Mofas etc.
- Grünflächen, Bepflanzungen sowie Massnahmen des ökologischen Ausgleiches.
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern, Böschungen etc.

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

§ 14 Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützmauern

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.5 m nicht überschreiten. Die Staffelung von Aufschüttungen und Abgrabungen ist möglich.

² Stützmauern

Stützmauern dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten. Stützmauern sollen nach Möglichkeit als Trockenmauern, Steinkorbmauern, Hangsicherungen mit Holz oder Ähnlichem ausgestattet werden.

³ Ausnahmen

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

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

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

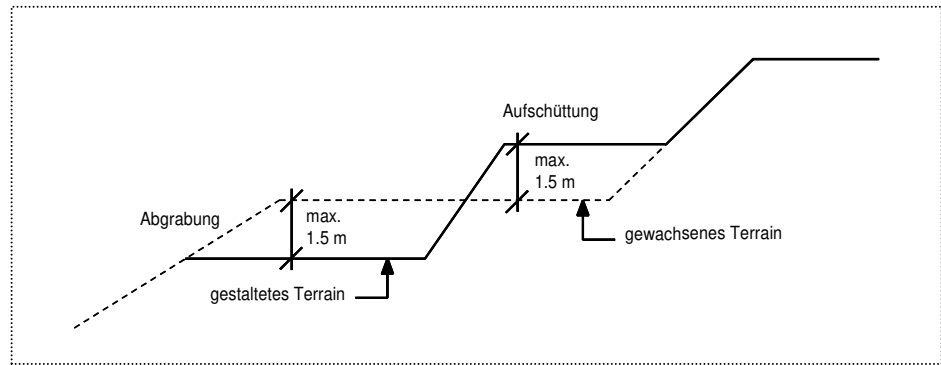
¹ Die minimale Zahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998 sowie der dazugehörigen Verordnung.

² Offene Abstellplätze müssen unversiegelt und wasserdurchlässig ausgestattet werden. Bei Sammelparkplätzen von über 10 Abstellplätzen müssen in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige Bäume gepflanzt werden.

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

Für die Dimensionierung von Parkieranlagen sind die Normalien der VSS anzuwenden. VSS = Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute

Abgrabungen und Aufschüttungen



C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen

§ 16 Quartierplanungen

¹ 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.

² Der Quartierplanperimeter 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 je nach Projekt vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

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

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

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

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

D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D.1 Zonentabelle

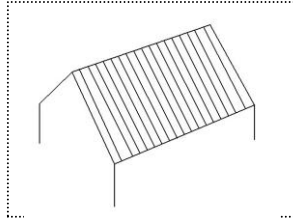
§ 17 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

	Kernzone K2	Kernzone Ergänzung KE 2	Zone W1 / W1a	Zone W2	Zone WG2
zulässige Vollgeschosszahl	2	2	1	2	2
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	frei
zulässige Bebauungsziffer in %	30 %	26 %	26 %	26 %	26 %
Zulässige Sockelgeschosshöhe	1.5 m	1.5 m	3.0 m	1.5 m	1.5 m
Zulässige Fassadenhöhe	6.5 m	6.0 m	3.5 m	6.0 m	6.0 m
Zulässige Gebäudehöhe	14.0 m	10.0 m	6.5 m	9.0 m	11.0 m
Zulässige Gebäudelänge für Hauptbauten	frei	25.0 m	20.0 m	25.0 m	25.0 m
maximale Länge einer Gebäudegruppe	frei	35.0 m	30.0 m	35.0 m	40.0 m
Zulässige Dachform Hauptbauten	Satteldach / Walmdach	Satteldach / Walmdach	Satteldach / Walmdach	Satteldach / Walmdach /	Satteldach / Walmdach
Dachneigung (a. T.)	40° - 50°	min. 35°	frei	frei	frei
Dachaufbauten	zulässig, gem. § 9, 23 ZR	zulässig, gem. § 9, 23 ZR	zulässig gem. § 9 ZR	zulässig gem. § 9 ZR	zulässig gem. § 9 ZR
Dacheinschnitte	zulässig, gem. § 9, 23 ZR	zulässig, gem. § 9, 23 ZR	zulässig gem. § 9 ZR	zulässig gem. § 9 ZR	zulässig gem. § 9 ZR
zulässige Dachform für An- und Nebenbauten	Pult- / Sattel- dach	Pult- / Sattel- dach	Pult- / Sattel- Flachdach	Pult- / Sattel- Flachdach	Pult- / Sattel- Flachdach
Dachneigung für An- und Nebenbauten	mind. 20°	mind. 20°	frei	frei	frei
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III	II	II	II

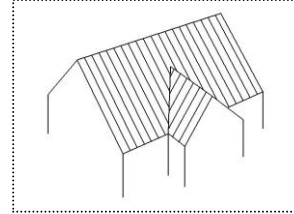
Zusätzliche Bestimmung zur W1a-Zone siehe § 27 Abs.3

**Dachformen
Hauptbauten**

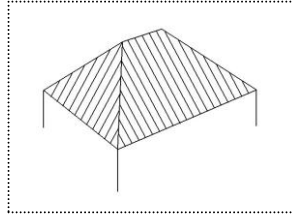
Satteldach



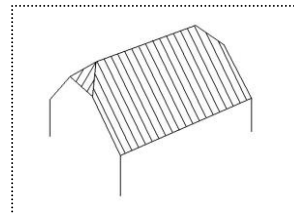
Satteldach mit Widerkehr



Walmdach



Krüppelwalmdach



D.2 Kernzonen

§ 18 Allgemeine Vorschriften in den Kernzonen

¹ Orientierung der Bauinteressierten

Dem Bauwilligen wird empfohlen, im Interesse einer rationellen Bauplanung mit der Gemeinde sowie der kantonalen Denkmalpflege frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

² Mitspracherecht

Der Gemeinderat behält sich betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sinne von § 22 ZR (Architektonische Gestaltung, Einfügung in die Kernzone) ein Mitspracherecht vor. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

³ Abbruchbewilligung

In den Kernzonen ist der Abbruch von Bauten bewilligungspflichtig. Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt.

⁴ Bereiche

Die Kernzonen werden in folgende Bereiche unterteilt;

- Bereiche für neue Hauptbauten
- Hofstattbereich
- Vorplatzbereich

siehe Erwägungen RRB

~~Mit der Erstellung von Neubauten können die Bereiche im Ausnahmefall angepasst werden.~~ Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen von den Bereichen gestatten.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

Baubewilligungspflicht § 120 RBG, Unterhaltsarbeiten und Renovationen § 92 RBV

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

Erwägung RRB Nr. 329 vom 6. März 2012: Es ist festzuhalten, dass das Anpassen von festgelegten Bereichen ohne eine Zonenplanmutation nicht möglich ist. Hingegen kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass geringfügige Abweichungen von den Bereichen bewilligt werden.

§ 19 Kernzone K2 / Kernzone Ergänzung KE2

¹ Kernzone K2

Die Kernzone K2 umfasst architektonisch und ortsbaulich wertvolle Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert sowie kerngerecht baulich weiterentwickelt werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

² Kernzone Ergänzung KE2

Die Kernzone Ergänzung KE2 bezweckt einen harmonischen baulichen Übergang von der Kernzone K2 zu den nachbarlichen Bauzonen. Die Art der Nutzung entspricht der Kernzone K2 gemäss § 19 Abs. 1 ZR.

³ Immissionsschutz

Betreffend Immissionsschutz kann der Gemeinderat im Rahmen von Baugesuchen entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen. Nicht zugelassen sind: offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Abstellplätze für Autos, Schweinemast- und bodenunabhängige Tierbetriebe usw.

⁴ Bauten entlang Parzellengrenzen

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

§ 22 Abs. 1 RBG

Erwägung RRB Nr. 329 vom 6. März 2012: Der Regierungsrat präzisiert, dass das Näherbaurecht in der Kernzone lediglich bei geschützten und erhaltenswerten Bauten als erteilt gilt. Bei Bauten also, für die im Zonenplan Gebäudegrundrisse festgelegt wurden.

5 Baubereich für neue Hauptbauten

In den ausgeschiedenen Baubereichen im Zonenplan Siedlung können neue 2-geschossige Hauptbauten erstellt werden. Es gelten die Gebäudevorschriften der Kernzone K2 bzw der Kernzone Ergänzung KE2. Für An- und Nebenbauten gelten die Gebäude-Massvorschriften von § 20 Abs.3.

6 Mobilfunkantennen

In den Kernzonen ist das Errichten von Mobilfunkantennen nicht zulässig.

⁷ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 17 ZR festgelegt.

§ 20 Hofstattbereich

¹ Der Hofstattbereich bildet als historisch gewachsener Aussenraum einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkernes. Er ist in diesem Charakter zu erhalten und soll durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.

² Zugelassen sind An- und Nebenbauten, Schöpfe, Garagen, Autoabstellplätze, landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung, Pflanzgärten, Baumgärten, Grünflächen und Garteneinrichtungen (Sitzplätze, Brunnen, Pergolen, Aussen-Cheminées und dergleichen). Neue Wohn- und Geschäftsnutzungen sind nur als Anbauten an bestehende Hauptbauten zugelassen. Alle Bauten müssen sich den strassenraumbildenden Hauptbauten unterordnen und sich harmonisch in den Hofstattbereich einfügen.

³ An- und Nebenbauten sind bis zu einer Gesamtfläche von 15 % des massgebenden Hofstattbereiches zugelassen.

Gebäude-Massvorschriften für Nebenbauten

- Fassadenhöhe: max. 2.5 m
- Gebäudehöhe: max. 5.0 m
- Zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach
- Dachaufbauten/ Dacheinschnitte: nicht zulässig

⁴ Wenn Bauten im Hofstattbereich als Anbauten an die bestehenden Hauptbauten erstellt werden, so dürfen diese mit zwei Vollgeschossen mit Schrägdachform von mind. 20° realisiert werden. Die Gebäude haben sich dabei dem Hauptkörper unterzuordnen. *siehe Erwägungen RRB*

§ 21 Vorplatzbereich

¹ Die Vorplatzbereiche sind grundsätzlich als zusammenhängende Flächen frei zu halten und zu pflegen.

² Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Die Benutzung der Vorplatzbereiche als dauernde Lagerflächen ist nicht gestattet.

³ Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen.

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

Das Gesamtnutzungsmass der zugehörigen Parzellenfläche (Bebauungsziffer von 30 %) darf nicht überschritten werden. Hofstattbereiche können jedoch gestützt auf zonenspezifische Parameter zusätzlich überbaut werden.

§ 22 Abs. 1 RBG

Die im Zonenplan Siedlung bezeichneten Hofstattbereiche können bis zu einer max. Bebauungsziffer von 15 % zusätzlich überbaut werden, auch wenn die max. Bebauungsziffer der Kernzone bereits überschritten wurde.

siehe Erwägungen RRB

Erwägung RRB Nr. 329 vom 6. März 2012: Es stellt sich grundsätzlich die Frage, wann eine Anbaute eine Erweiterung einer Hauptbaute darstellt. Der Regierungsrat vertritt die Ansicht, dass zweigeschossige Anbauten in jedem Fall als Erweiterung von Hauptbauten einzustufen sind. Insofern kann sich der Kommentar zu §20 ZRS (Bebauungsziffer im Hofstattbereich zusätzlich zur Bebauungsziffer in der Kernzone) nicht auf die Erweiterung von Hauptbauten und somit nicht auf Absatz 4 dieser Bestimmung beziehen.

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

⁶ Offene Garagenrampen im Strassenbild sind nicht zulässig.

§ 22 Architektonische Gestaltung, Einfügung in den Kernzonen

¹ Einfügung in die Umgebung

Gebäulichkeiten in den Kernzonen haben sich in der Massstäblichkeit, Gliederung und Gestaltung in die traditionelle bauliche Umgebung einzufügen.

² Materialien und Farben

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

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

³ Wintergärten in den Kernzonen

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

⁴ Fenster der Hauptfassade

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

⁵ Gestaltung der Dachlandschaften

Für die Gestaltung der Dachlandschaften sind die "Grundlagen über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern" (Grundlagendokument zur Nutzungsplanung Siedlung des ARP) richtungsweisend.

⁶ Reklamen (ergänzende Vorschriften)

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

Alle Reklamen und Werbeanlagen sind bewilligungspflichtig; mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m².

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Neu- und Umgestaltung von Aussenräumen siehe auch Bestimmungen bei § 12 ZR, Naturwerte.

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

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

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

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

Siehe auch § 10 ZR.

§ 23 Dachformen / Bauteile auf dem Dach in den Kernzonen

¹ Dachformen / Dachneigung / Firstanordnung

Dachform / Dachneigung sind in den Zonenvorschriften geregelt (§ 17 ZR). Für untergeordnete An- und Nebenbauten können Ausnahmen bei der Baubewilligungsbehörde beantragt werden.

In der Regel ist der Hauptfirst in die Gebäude-Hauptachse zu legen.

² Giebelüberstände / Belichtung der Giebelwände

An der Giebelseite sind grössere Dachüberstände unzulässig. Das Mass der Giebelüberstände darf 30 cm nicht überschreiten.

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.

³ Dachabschluss Giebelseite

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

⁴ Bauteile auf dem Dach

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

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

Als Grossgauben können Satteldach- und Schleppgauben angewendet werden.

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

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

Dachflächenfenster:

- Bei einer Kombination von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern sind die Dachaufbauten in der unteren und die Dachflächenfenster in der oberen Dachfläche anzuordnen.
- Dachflächenfenster sind in dunkler Farbgebung (z.B. Kupfer) auszuführen und in die Dachhaut zu integrieren.
- Pro Dach sind lediglich zwei Ebenen von Dachflächenfenstern zulässig.

Spiegel- und Blendwirkungen sind zu vermeiden.

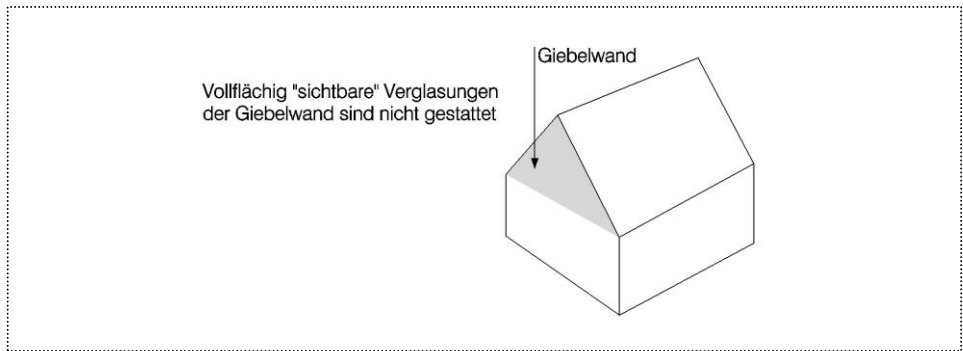
Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit seitlich offenen Schlepp-, oder Satteldächern zu versehen.

Antennenanlagen müssen in einer zurückhaltenden Art und Weise ausgestaltet sein und müssen den Gestaltungsvorschriften von § 10 ZR genügen. Zudem dürfen sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

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

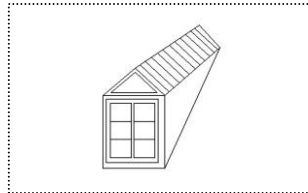
Für Solaranlagen gilt Bewilligungspflicht gemäss § 104b RBG

Belichtung der Giebelwände

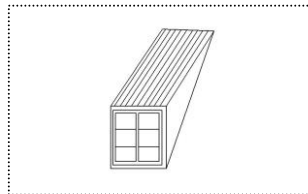


Grossgauben

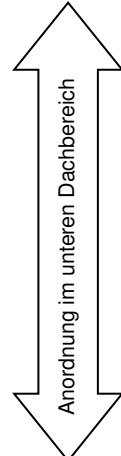
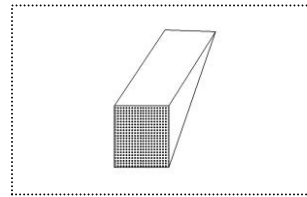
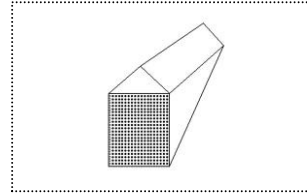
Satteldachgaube (Grossgaube)



Schleppgaube (Grossgaube)



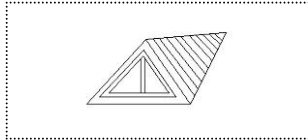
Definition der Frontfläche



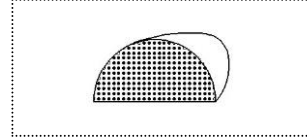
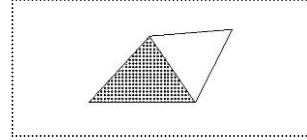
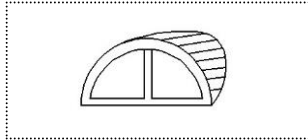
Die Frontfläche kann auch als liegendes Rechteck ausgeführt werden.

Kleingauben

Dreiecksgaube (Kleingaube)

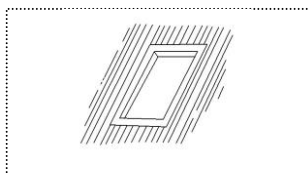


Rundgaube (Kleingaube)

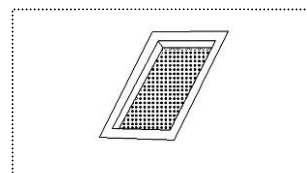


Dachflächenfenster

Dachflächenfenster



Definition der Lichtfläche



5 Massvorschriften für Dachaufbauten, Dachflächenfenster und überdeckte Dacheinschnitte

- | | | |
|---|--|-------------------------|
| • Grossgauben (Lukarnen) | Frontfläche: | max. 1.8 m ² |
| • Kleingauben | Frontfläche: | max. 0.5 m ² |
| • Überdeckte Dacheinschnitte | Frontfläche: | max. 2.5 m ² |
| • Dachflächenfenster / Glasziegel strassenseitig | Lichtfläche: | max. 0.3 m ² |
| • Dachflächenfenster / Glasziegel auf der strassenabgewandten Seite | Lichtfläche: | max. 0.5 m ² |
| • Gesamtfläche für Dachflächenfenster/ Glasziegel | Lichtfläche 2.5 % der zugehörigen Dachfläche | |

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

6 Ausnahmen

Erfüllen Dachaufbauten die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung, so kann von den allgemeinen Vorschriften in § 9 ZR bzw. von den obenstehenden Gestaltungsvorschriften abgewichen werden.

In Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den zulässigen Vorschriften beantragen.

⇒ Prinzipskizze

Bemessungsangaben mit Prinzipskizze siehe § 9 ZR.

Koordination der baulichen Gestaltung mit der kantonalen Denkmalpflege.

§ 24 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen

Bestehende geschützte und erhaltenswerte Bauvolumen im Ortskern können im Rahmen des bestehenden Volumens erneuert, umgenutzt und ausgebaut werden, auch wenn dabei die zonenmässige bauliche Nutzung, das zulässige Gebäudeprofil und die zulässige Geschosshöhe bereits überschritten ist. Vorbehalten bleiben die Vorschriften für geschützte Bausubstanz bzw. erhaltenswerte Bauvolumen (§ 25 und 26 ZR).

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

Bestandesgarantie § 109, 110 RBG

§ 25 Geschützte Bausubstanz

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

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

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

Die Aufnahmekarte Ortskern / Naturwerte 1:1000 gibt Auskunft über Bewertung von Gebäuden sowie Aussenräume etc.

§ 26 Erhaltung Bauvolumen und Gebäudestellung

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

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

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

Die Aufnahmekarte Ortskern / Naturwerte 1:1000 gibt Auskunft über Bewertung von Gebäuden sowie Aussenräume etc.

D.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

§ 27 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 sind in der Zonentabelle in § 17 ZR festgelegt.

³ In der W1a-Zone sind die Firstrichtungen von Hauptneubauten parallel zu den Höhenkurven (ungefähr parallel zur Erschliessungsstrasse) auszurichten.

§ 21 Abs. 1 RBG

Nicht störende Betriebe sind: z.B. kleinere Bürobetriebe, Etagegeschäfte (Architekturbüros, Versicherungen, Arzt, Coiffeurgeschäfte), Kinderkrippen etc.

§ 28 Wohn- / Geschäftszone WG2

¹ 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.

² Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 17 ZR festgelegt.

§ 21 Abs. 2 RBG

Wenig störende Betriebe sind: z.B. Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe (z.B.: Elektriker, Feinmechaniker, Sanitärbetriebe, kleinere Werkstätten, Ateliers etc.)

§ 29 Einliegerwohnungen in den Zonen W1, W2 und WG2

¹ Für die Realisierung einer Einliegerwohnung bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.

² In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

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

³ 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.

D.4 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

§ 30 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)

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.

§ 24 RBG

² 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.

³ Aus dem Zonenplan Siedlung ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

⁴ Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die allgemeine Einpassung (§ 6 ZR) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.

⁵ Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen. Für Bodenbefestigungen sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

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

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

D.5 Uferschutzzone

§ 31 Uferschutzzone

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

² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen grundsätzlich untersagt. Eine standortgerechte Uferbestockung ist geschützt. Vorbehalten bleiben die im öffentlichen Interesse liegenden Festlegungen und Massnahmen im Strassennetzplan.

³ 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.

§ 62 RBV: Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern.

⁴ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.

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

D.6 Schutzobjekte / Schutzzonen

§ 32 Erhaltenswerte Einzelobjekte

¹ Erhaltenswerte Brunnen / Sodbrunnen

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

² Erhaltenswerte Bäume

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

Sollte ein erhaltenswerter Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist ein gleichwertiger einheimischer und standortgerechter Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen ist die Zustimmung beim Gemeinderat einzuholen. Der Gemeinderat hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

§ 33 Archäologische Schutzzone

¹ Im Bereich der im Zonenplan Siedlung dargestellten archäologischen Schutzzonen werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet.

² Schutzziel

Archäologische Schutzzonen bezwecken den Schutz und die Pflege archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung.

³ Schutzvorschriften

Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisherige Nutzung hinausgehen.

⁴ Vor unumgänglichen Bodeneingriffen in einer Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Baselland) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet. Die Archäologie Baselland ist bestrebt, die Untersuchung in Absprache mit der Bauherrschaft durchzuführen, damit es zu keinen Bauverzögerungen kommt. Hierfür ist bei Bauvorhaben eine frühzeitige Information der Archäologie förderlich.

⁵ In archäologisch untersuchten Bereichen oder in Bereichen, in denen die archäologischen oder bauhistorischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind keine weiteren archäologischen Untersuchungen notwendig. Entsprechende Situationen müssen im Einzelfall mit der zuständigen Behörde geklärt werden.

⁶ In der im Zonenplan definierten Zone werden folgende Objekte erwartet bzw. vermutet:

Zone A: Römische Siedlung und mittelalterliche Kirche

*Rechtsgrundlage:
§ 19 RBV*

*Bei landwirtschaftlicher Nutzung:
Pflugtiefe nicht tiefer als
20 cm (§ 5 ArchVo).*

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 34 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 § 6 (Allgemeine Einpassung) ein Mitspracherecht vor, sofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Zur Beurteilung von Projekten kann bei der Baubewilligungsbehörde das Einreichen weiterer Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen beantragt 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.

In den Kernzonen ist ein Mitspracherecht in § 18 ZR geregelt.

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

§ 35 Beratende Kommission

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

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

§ 36 Vollzug

- ¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung, gestützt auf die Empfehlung der Fachkommission, die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften.
- ² Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.
- ³ Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.
- ⁴ Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung werden - soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden - wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz bestraft.
- ⁵ 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 Stätthalteramt des Kantons Basel-Landschaft (mögliche Beschwerdeführer: z.B. Einwohnergemeinde oder Private).

§ 37 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

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

§ 109 und 110 RBG.

§ 38 Ausnahmen allgemeiner Art

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen.

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

² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL. In Ergänzung dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat in steilen Hanglagen in begründeten Fällen Ausnahmen von Fassaden- und Gebäudehöhen insbesondere bei Nebenbauten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

Ausnahmen gemäss § 7 Abs. 2 RBV

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

§ 39 Aufhebung früherer Beschlüsse

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

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

- Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 336 vom 23. Januar 1973 inkl. Mutationen
- Zonenreglement Siedlung, RRB Nr. 336 vom 23. Januar 1973 inkl. Mutationen
- Lärm-Empfindlichkeitsstufen, RRB Nr. 657 vom 31. April 1998

§ 40 Inkrafttreten, Anpassung

¹ Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften 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.

F. BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	09. März 2011
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	30. März 2011
Referendumsfrist:	31. März 2011 - 29. April 2011
Urnenabstimmung:	26. Juni 2011
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 27 vom	07. Juli 2011
Planaufgabe vom	07. Juli 2011 – 08. August 2011

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Myriam Wyprächtiger

Die Gemeindeschreiberin:

Marianne Tschopp

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 329 vom 6. März 2012
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 10 vom 8. März 2012

Der Landschreiber:

Alex Achermann