

Gemeinde Wenslingen

Zonenreglement Siedlung

Proj.Nr. 53.5.504

7. November 2005

SUTTER
Ingenieur- und Planungsbüro AG

Hooland 10, 4424 Arboldswil
Rufsteinweg 1, 4410 Liestal

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

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. ERLASS	4
2. EINLEITUNG	4
2.1 Zweck, Geltungsbereich	4
3. ZONENTABELLE	5
4. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	6
4.1 Bauliche Nutzung	6
4.1.1 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	6
4.1.2 Bebauungsziffer	6
4.1.3 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	7
4.1.4 Parzellierung über- oder unternutzte Parzellen	7
4.1.5 Nutzungsübertragung	7
4.2 Gebäudeprofil	8
4.2.1 Gewachsenes Terrain	8
4.2.2 Fassadenhöhe	8
4.2.3 Gebäudehöhe	8
4.2.4 Abgrabungen am Gebäude	8
4.2.5 Versetzte Geschosse	9
4.2.6 Höhere Bauteile	9
4.2.7 Gebäudelänge	9
4.2.8 Schwierige topographische Verhältnisse	9
4.2.9 Dachform	10
4.2.10 Material und Farbe der Dächer	10
4.3 Umgebungsgestaltung	11
4.3.1 Geländeänderungen	11
4.3.2 Naturnahe Gestaltung	11
4.3.3 Lagerplätze	11
4.3.4 Reklameeinrichtungen	11
4.3.5 Umgebungsplan	12
4.3.6 Stützmauern und Einfriedigungen	12
4.4 Schützenswerte Einzelobjekte	12
4.5 Immissionsschutz	13
4.6 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	13
4.7 Parkierung	13
4.8 Energiesparende Massnahmen	14
4.9 Antennenanlagen	14
4.10 Ortsbildschutzzone Siedlungsrand	14
4.11 Bereich Hochwasserschutz	14
5. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN	15
5.1 Kernzonen	15
5.1.1 Zweck	15
5.1.2 Kernzonenarten	15
5.1.3 Zulässige Nutzung in den Kernzonen	16
5.1.4 Kernzone K2b: Weitergehende Bestimmungen	16

5.1.5	Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	16
5.1.6	Vorabklärung	17
5.1.7	Abbrüche	17
5.1.8	Gebäudekategorien	17
5.1.9	Geschützte Bauten	17
5.1.10	Erhaltenswerte Bauten	18
5.1.11	Übrige Bauten	18
5.1.12	Dachgestaltung und Dachaufbauten	18
5.1.13	Garagerampen	19
5.1.14	Grenzabstände	19
5.1.15	Gestaltungsrichtlinien	19
5.2	Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	19
5.2.1	Nutzungsart in Wohnzonen	19
5.2.2	Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	20
5.2.3	Dachgestaltung und Dachaufbauten in Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	20
5.3	Gewerbebezonen	20
5.3.1	Nutzungsart in Gewerbebezonen	20
5.3.2	Angrenzende Zonen	21
5.3.3	Abgrabungen	21
5.3.4	Weitere Massnahmen	21
5.4	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	21
5.5	Überlagernde Schutzzone Freihaltung	22
6.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	22
6.1	Vollzug	22
6.2	Fachkommission	23
6.3	Beiträge an Gestaltungen, Bauten und Bauteilen in den Kernzonen	23
6.4	Ausnahmen von den Zonenvorschriften	24
6.5	Bestandesgarantie für bestehende Bauten	24
6.6	Aufhebung früherer Beschlüsse	24
6.7	Inkrafttreten	24
BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG		25
Gemeinde		25
Kanton		25

ORIENTIERENDE BEILAGE

1. Erläuterungen und Veranschaulichungen zu den Bauvorschriften
2. Veranschaulichung Gestaltungsrichtlinien gemäss Art. 5.1.15
3. Beiträge an gestalterische Elemente im Ortskern gemäss Art. 6.3
4. Ablauf Vorabklärung, Arbeit Fachkommission Ortskern gemäss Art. 5.1.6 und 6.2

ABKÜRZUNGEN

RBG:	kantonales Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998
RBV:	Verordnung zum RBG vom 27. Oktober 1998
EG ZGB	Kantonales Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 30. Mai 1911
tTp	Tiefster Terrainpunkt
hTp	höchster Terrainpunkt

1. ERLASS

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

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

Sämtliche unterstrichene Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der RBV vom 27. Oktober 1999 und sind deshalb **nicht** Gegenstand des Reglementbeschlusses. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ verwiesen.

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

2. EINLEITUNG

2.1 Zweck, Geltungsbereich

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

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

2

Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

3

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

4

Die im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellten Teile dienen zur Erläuterung. Sie sind anderweitig rechtsgültig geregelt.

3. ZONENTABELLE

Zonenart	Zonenbezeichnung	zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in % (Art. 4.1.2)	zulässige Fassadenhöhe in m ab tiefstem (tTp) bzw. ab höchstem (hTp) Terrainpunkt (Art.4.2.2)	zulässige Gebäudehöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt (Art. 4.2.3)	zulässige Gebäudelänge in m (Art. 4.2.7)	zulässige Dachform und min. Dachneigung für Hauptgebäude; für Nebengebäude siehe Art. 4.2.9 Abs. 4	Dachaufbauten
Kernzone	K2a	frei	45	7.5 1)	15.5	frei	Satteldach min.40°	zulässig Art.5.1.12
	K2b	frei	40 ²⁾	7.5 1)	15.5	frei	Satteldach min.40°	zulässig Art.5.1.12
Wohnzone	W1	frei	30	tTp: 6.5 hTp: 4.5	10.5	25	Satteldach min.25°	zulässig Art.5.2.3
	W2	frei	30	7.5 1)	12.0	25	Satteldach min.25°	zulässig Art.5.2.3
Wohn-/ Geschäftszone	WG2	frei	30	7.5 1)	12.0	30	Satteldach min.25°	zulässig Art.5.2.3
Gewerbezone	G	Art. 5.3.1	frei	frei	12.5	frei	frei	innerhalb Gebäudeprofil

¹⁾ In diesen Zonen ist nur die Fassadenhöhe ab tiefstem Terrainpunkt massgebend.

²⁾ Gilt lediglich für Parzellen mit bestehenden Bauten; möglich sind Anbauten bis zu einem Drittel der Grundfläche der bestehenden Baute, sofern die Bebauungsziffer nicht überschritten wird; siehe Bestimmungen Art. 5.1.4.

4. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

4.1 Bauliche Nutzung

4.1.1 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

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

2

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

3

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

4

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

4.1.2 Bebauungsziffer

1

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.⁴

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute Nebenbauten wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Balkone, Schöpfe, usw. bis zu einer Gesamtfläche von:
40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit.
20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten.
- b. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung.
- c. Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw..
- d. in den Hang integrierte Bauten (Garagen, Unterstände, etc.), die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen.

¹ § 46 Abs. 1 RBV

² § 46 Abs. 2 RBV

³ § 46 Abs. 3 RBV

⁴ § 47 Abs 1 RBV

3

Wintergärten und andere der temporären Wohnnutzung dienende Räume werden zur überbauten Fläche hinzugerechnet.

4.1.3 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

1

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

2

Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

4.1.4 Parzellierung über- oder unternutzte Parzellen

1

Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt (Regelbauweise, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, Quartierplan), muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden.⁶

2

Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden.⁷

3

Sofern im Rahmen der Zonenvorschriften die bauliche Nutzung erhöht wird, hat der Gemeinderat auf Antrag des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin im Einvernehmen mit der Baubewilligungsbehörde zu überprüfen, ob die Baubeschränkungen aufzuheben sind.⁸

4.1.5 Nutzungsübertragung

1

Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein benachbartes, d.h. angrenzendes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor Erteilung der Baubewilligung der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug vorzulegen ist.

2

Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, die vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

⁵ § 50 Abs. 1 RBV

⁶ § 51 Abs. 1 RBV

⁷ § 51 Abs. 2 RBV

⁸ § 51 Abs. 3 RBV

4.2 Gebäudeprofil

4.2.1 Gewachsenes Terrain

1

Als gewachsenes Terrain gilt:

- a. der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder
- b. der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.⁹

2

Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.¹⁰

4.2.2 Fassadenhöhe

1

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten respektive höchsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion) auf der Traufseite. Sie darf den in der Zonentabelle (Art. 3) angegebenen Wert nicht überschreiten (siehe Abbildung in orientierender Beilage).

2

In Zonen, die Fassadenhöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt das niedrigere Niveau der Fassadenoberkante für den ganzen Baukörper. Für versetzte Geschosse gelten die Ausnahmebestimmungen gemäss Art. 4.2.5 (siehe Abbildung in orientierender Beilage).

4.2.3 Gebäudehöhe

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

4.2.4 Abgrabungen am Gebäude

1

Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude sind bis zu 1.50 m Höhe und bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs zulässig (siehe Abbildung in orientierender Beilage).

2

Abgrabungen von über 1.50 m Höhe sind für Garagen und Eingänge bis zu einer maximalen Kronenbreite von 8 m gestattet (siehe Abbildung in orientierender Beilage).

⁹ § 8 Abs. 1 RBV

¹⁰ § 8 Abs. 2 RBV

3

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Geländeänderungen (Art. 4.3.1) und über die Gestaltung in den Kernzonen (Art. 5.1.15).

4.2.5 Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen Terrain gemessen (siehe Abbildung in orientierender Beilage).

4.2.6 Höhere Bauteile

Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

4.2.7 Gebäudelänge

1

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes (siehe Abbildung in orientierender Beilage).

2

Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen (siehe Abbildung in orientierender Beilage).

3

Um nicht ins Dorfbild passende monotone Baukuben zu verhindern, kann der Gemeinderat zu Händen der Bewilligungsbehörde beantragen, dass über 17 m lange, geradlinige Fassaden- und Dachflächen mindestens einmal, und zwar Fassadenflächen um mindestens 1 m (horizontal) und Dachflächen um mindestens 0.5 m (vertikal gemessen) abgesetzt oder gegliedert werden.

4.2.8 Schwierige topographische Verhältnisse

Bei schwierigen topographischen Verhältnissen, bei Aufschüttungen grosser Geländewannen, wenn infolge Strassenbau der natürliche Terrainverlauf wesentlich verändert wurde und aus kanalisationstechnischen Gründen können bei den zulässigen Fassadenhöhen, Gebäudehöhen und Abgrabungen am Gebäude Ausnahmen bewilligt werden.

4.2.9 Dachform

1

Die zulässige Dachform für die Hauptgebäude ergibt sich aus den Bauvorschriften gemäss Zonentabelle (Art. 3).

2

Die Breite von Wiederkehr oder Quergiebel darf in allen Zonen maximal die Hälfte der Länge des Hauptdaches betragen (siehe Abbildung in orientierender Beilage).

3

In den Kernzonen K2a und K2b sind Satteldächer mit Wiederkehr oder Quergiebel im Normalfall auf die strassenabgewandte Seite zu orientieren. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat über die Gebäudeorientierung. Kreuzgiebelartige Dachformen sind in den Kernzonen nicht erlaubt. (siehe Abbildung in orientierender Beilage).

4

Ausserhalb der Kernzonen ist die Dachform für eingeschossige An- und Nebenbauten wie Garagen, Wintergärten, Pergolen, Velounterstände u.ä. frei. Innerhalb der Kernzonen sind neben dem Satteldach auch Pultdächer möglich, sofern sie vom Hauptgebäude abgeschleppt sind. In jedem Fall müssen sie ästhetisch befriedigen und haben sich der baulichen Umgebung anzupassen.

5

Ausserhalb der Kernzonen können über eingeschossigen Haupt- und Nebenbauten Terrassen von einer Fläche bis zu 30 m² eingerichtet werden. Diese Terrassen müssen einen baulichen und funktionalen Zusammenhang (Erschliessung) mit dem Obergeschoss des Hauptbaues aufweisen (siehe Abbildung in orientierender Beilage).

6

Innerhalb der Kernzonen sind im Weiteren die Bestimmungen gemäss Art. 5.1.12 zu beachten.

4.2.10 Material und Farbe der Dächer

1

Im Interesse des Dorf- und Landschaftsbildes sind in den Wohnzonen nur Dächer aus mattem Material (Rot- und Brauntöne) zugelassen. Das Dachmaterial selbst ist frei. Wintergärten dürfen mit Glas eingedeckt werden.

2

In den Kernzonen sind matte Tonziegel in Rot- und Brauntönen zu verwenden.

4.3 Umgebungsgestaltung

4.3.1 Geländeänderungen

1

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.5 m nicht überschreiten. Geländeänderungen sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu vermessen.

2

Abgrabungen und Aufschüttungen in der Gewerbezone unterliegen keiner Restriktion. Davon ausgenommen sind die Bereiche entlang des Waldrandes, wo die kantonalen Bestimmungen anzuwenden sind.

3

Für Abgrabungen am Gebäude gilt Art. 4.2.4.

4.3.2 Naturnahe Gestaltung

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben, insbesondere durch

- die Erhaltung bestehender Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze)
- die Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten (Neupflanzungen)
- die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Plätzen, Parkplätzen und Gartenflächen (Kies, Mergel, Rasengittersteine, etc.)
- die Erhaltung und Förderung von Kalk-Bruchsteinmauern

4.3.3 Lagerplätze

1

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

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

4.3.4 Reklameeinrichtungen

1

Die Errichtung, Abänderung und Erweiterung von Plakatwänden und Reklameeinrichtungen unterliegen der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat.

2

Reklameeinrichtungen sind nur zulässig, wenn das Dorfbild nicht beeinträchtigt wird.

4.3.5 Umgebungsplan

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern kann im Bau-
bewilligungsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan verlangt werden. Dieser muss Aussa-
gen machen über Terraingestaltungen, Mauern, Garteneinrichtungen, Bepflanzungen, Art der
Beläge und interne Erschliessung.

4.3.6 Stützmauern und Einfriedigungen

1

Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen, dürfen an die
Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze ge-
stellt werden.¹¹

2

Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedi-
gungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.¹²

3

Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2,5 m
überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargundstücken.¹³

4

Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.¹⁴

5

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivil-
gesetzbuch.¹⁵

4.4 Schützenswerte Einzelobjekte

1

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

2

Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Ver-
änderungen vorgenommen werden.

3

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

¹¹ § 92 Abs. 1 RBG

¹² § 92 Abs. 2 RBG

¹³ § 92 Abs. 3 RBG

¹⁴ § 92 Abs. 4 RBG

¹⁵ § 92 Abs. 5 RBG, (-> § 80 und 81 EG ZGB)

4.5 Immissionsschutz

1

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.¹⁶

2

Bestehende Betriebe und Anlagen, die durch Veränderungen in ihrem Betrieb oder ihrer Nutzung dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften nicht mehr entsprechen, können geschlossen werden, sofern Immissionen wie Lärm, Rauch, Erschütterungen und Geruch nicht durch weniger einschneidende Massnahmen auf das zonenkonforme Immissionsmass reduziert werden können.¹⁷

4.6 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

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

2

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

3

Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist im Zonenplan mit entsprechenden Signaturen gekennzeichnet.

4.7 Parkierung

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11/2 der RBV.¹⁸

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.¹⁹

3

Falls die gemäss RBV § 70 erforderlichen Parkplätze nicht erstellt werden können, hat die Bauherrschaft der Gemeinde gestützt auf RBG § 107 eine Ersatzabgabe für die nicht realisierbaren Parkplätze zu entrichten.

¹⁶ § 87 Abs. 1 RBG

¹⁷ § 87 Abs. 2 RBG

¹⁸ § 70 Abs. 1 RBV

¹⁹ § 70 Abs. 2 RBV

4.8 Energiesparende Massnahmen

Um längerfristig den Energiebedarf und den Schadstoffausstoss zu senken, sind im Zusammenhang mit Neubauten, baulichen Veränderungen und Sanierungen von haustechnischen Anlagen folgende Empfehlungen zu berücksichtigen:

- Nutzung von erneuerbaren Energiequellen (Holz, Sonnenenergie, Biogas, etc.).
- Nutzung von Abwärme- und Wärmequellen (Abwasser, Grundwasser, Umgebungswärme, etc.).
- Erstellung von Wärmeverbundanlagen und Nahwärmesystemen.
- Durchführung von Nachisolationen an der Gebäudehülle.
- Anwendung von umweltschonenden Technologien.

4.9 Antennenanlagen

1

Die Errichtung von Antennenanlagen unterliegt der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat.

2

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

4.10 Ortsbildschutzzone Siedlungsrand

1

Entlang des im Zonenplan bezeichneten Gebietes ist der Siedlungsrand sensibel. Die Sicht auf den Ortskern aus der Landschaft ist noch vorhanden. Es besteht eine ökologische Vernetzung zwischen den Freiräumen im Dorf und der Landschaft. Die im Zonenplan ausgeschiedenen Bereiche besitzen den Charakter einer überlagernden Ortsbildschutzzone gemäss RBG § 29 Abs. 2 lit.g.

2

Im Bereich des sensiblen Siedlungsrandes sind Neubauten innerhalb des Siedlungsgebietes und in der angrenzenden Landwirtschaftszone mit besonderer Rücksicht auf die bestehende Struktur und Einsicht in das betroffene Gebiet zu erstellen. Es ist Art. 5.1.5 insbesondere dessen Abs. 2 zu berücksichtigen.

3

Vor allfälligen Bauvorhaben ist der Gemeinderat zu informieren. Dieser bestimmt in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen und unter Würdigung der lokalen Verhältnisse über allfällige Massnahmen zum Schutze des Siedlungsrandes.

4.11 Bereich Hochwasserschutz

1

In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich können Bauten, Terrainveränderungen, Gartengestaltungen, Einfriedigungen, etc. den Hochwasserabfluss beeinträchtigen. Der Bereich ist unterteilt in ein äusseres und in ein inneres Gebiet. Das innere Gebiet stellt den eigentlichen Korridor für einen allfälligen Hochwasserabfluss dar.

2

Aus den Gründen des Hochwasserschutzes unterstehen im bezeichneten Bereich alle Kleinbauten, Gartengestaltungen, Geländeänderungen, Einfriedigungen, etc. der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat. Im Korridor Hochwasserabfluss sind keine Veränderungen gestattet, es sei denn, es wird nachgewiesen, dass dadurch die Situation verbessert wird.

3

Alle Gesuche sind an den Gemeinderat zu richten. Darin sind alle relevanten Angaben zum Vorhaben aufzuführen. Der Gemeinderat prüft in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen das Gesuch und bestimmt über allfällige Massnahmen. Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien erlassen.

4

Der Gemeinderat wird ermächtigt, in besonders hochwassergefährdeten Bereichen (Abflusskorridor) Freihaltenservitute auf den entsprechenden Parzellen einzurichten und diese im Grundbuch eintragen zu lassen.

5. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN

5.1 Kernzonen

5.1.1 Zweck

1

Die Kernzonen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und die subtile Erneuerung des alten Ortskernes innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

2

Zur Umsetzung dieses Zweckes sorgt der Gemeinderat für einen angepassten Anreiz (siehe Art. 6.3).

5.1.2 Kernzonenarten

1

Es wird zwischen folgenden zwei Kernzonenarten unterschieden:

- Kernzone K2a (alter Dorfkern)
- Kernzone K2b (ehemalige Spezialzone Landwirtschaft)

Die beiden Arten sind im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet.

2

Wo nicht anders vermerkt gelten die Bestimmungen für die Kernzonen für beide Kernzonenarten. Die Bestimmungen zur baulichen Nutzung sind in der Zonentabelle (Art. 3) aufgeführt.

5.1.3 Zulässige Nutzung in den Kernzonen

1

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.²⁰

2

Als mässig störende Betriebe gelten publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, Landwirtschaftsbetriebe, Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen. Immissionen verursachende Schweinemast und ähnliche Betriebe sind nicht erlaubt.

5.1.4 Kernzone K2b: Weitergehende Bestimmungen

1

In der Kernzone K2b sind Erweiterungen bestehender Gebäude zusätzlich auch für Wohnzwecke bis zu einem Drittel der bestehenden Gebäudefläche möglich, sofern die in der Zonentabelle aufgeführten Bebauungsziffer nicht überschritten wird und die Zwecke der Schutzzone Freihaltung (Art. 5.5) nicht beeinträchtigt werden.

2

Von der heutigen Bebauung losgelöste neue Gebäude sind vorwiegend für landwirtschaftliche Zwecke möglich (z.B. Schopf, Gartenhaus, etc.). Diese dürfen nicht nachträglich umgenutzt werden. Die Gemeinde führt ein entsprechendes Verzeichnis.

3

Tangiert eine Gebäudeerweiterung oder allfällige Parkierungsflächen den Rand der Schutzzone Freihaltung (siehe Art. 5.5), so ist die Erweiterung möglich, wenn deren Zwecke nicht beeinträchtigt werden.

5.1.5 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung

1

In den Kernzonen sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen (Umbauten, Neubauten, Renovationen, Strassenbauten und Umgebungsgestaltungen) müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, damit eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung, die Material- und Farbwahl, sowie die Umgebungsgestaltung.

2

Zum Schutz des Ortsbildes sind die in den Kernzonen vorhandenen typischen Hofstatt-, Vorplatz und Vorgartenbereiche zu erhalten. Die Vorplatz- und Vorgartenbereiche sind in ihrer Gestaltung vom Strassenbereich abzusetzen (Bepflanzung, Naturstein- und Trockenmauern, Belagswahl, Holzzäune usw.).

3

Die Vorplätze und Vorgärten sind von festen Bauten aller Art freizuhalten. In Randbereichen kann von diesem Grundsatz abgewichen werden, falls dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild entsteht und eine Kompensation angeboten wird. Der Gemeinderat kann ergänzende

²⁰ § 22 Abs. 1 RBG

Richtlinien erlassen. Die in der orientierenden Beilage aufgeführte Strukturskizze der Aussenraumgestaltung gilt als richtungsweisend. Bezüglich Lagerplätze gilt Art. 4.3.3.

4

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

5.1.6 Vorabklärung

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, im Rahmen einer Vorabklärung Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen zu prüfen. (Ablauf des Verfahrens siehe orientierende Beilage 4).

5.1.7 Abbrüche

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen.²¹

5.1.8 Gebäudekategorien

1

Die Bauten der Kernzonen sind in folgende Kategorien unterteilt:

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Übrige Bauten

Die Lage dieser Bauten ist im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet.

2

Schutzobjekte, die unabhängig dieser Zonenvorschriften unter kantonalem Denkmalschutz stehen, sind im Zonenplan zur Orientierung eingezeichnet. An diesen Bauten oder Bauteilen sind Veränderungen jeglicher Art nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

5.1.9 Geschützte Bauten

1

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

²¹ § 120 Abs. 2 RBG

5.1.10 Erhaltenswerte Bauten

1

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

2

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

5.1.11 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 vom vorhandenen Gebäudeumriss und den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Dorfbildes liegt.

5.1.12 Dachgestaltung und Dachaufbauten

1

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

2

Für Bauteile auf dem Dach gelten folgende Vorschriften:

- Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen. Pro Dach sind jeweils nur zwei Arten von Aufbauten zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).
- Dacheinschnitte sind zu überdachen und nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig
- Dachflächenfenster sind horizontal auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.
- Bezüglich Antennen gilt Art. 4.9
- Bezüglich Dachformen gilt Art. 4.2.9

3

Für Dachaufbauten sind für die einzelnen Bauteile folgende Masse richtungsweisend. Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten:

- Lukarnen in der unteren Dachhälfte; Frontfläche: 1.8 m²
- Kleingauben; Frontfläche: 0.5 m²
- Überdeckte Dacheinschnitte in der unteren Dachfläche; Frontfläche: 2.5 m²
- Dachflächenfenster; Lichtfläche: Strassenseite 0.3 m², strassenabgewandte Seite 0.5 m²
- Sonnenenergieanlagen lediglich auf untergeordneten Nebengebäuden; keine Beeinträchtigung des Ortsbildes und nur wenig einsehbar

4

Für die Anordnung der Dachaufbauten gelten folgende richtungsweisende Vorschriften:

- Die Summe der Dachaufbaulängen darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten.
- Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, von Gräten und Kehlen 1 m.
- Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden: mind. 1 m (Schrägmass).

5

Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die Orientierung des Gebäudes (Strassenseite, strassenabgewandte Seite).

5.1.13 Garagerampen

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

5.1.14 Grenzabstände

Für den Ersatz bestehender Bauten entlang von Grenzen gilt in den Kernzonen das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

5.1.15 Gestaltungsrichtlinien

Für die Erhaltung und Gestaltung des Dorfkernes kann der Gemeinderat Gestaltungsrichtlinien erlassen. Diese haben keine Rechtswirkung sondern dienen als Leitbild und Empfehlung für bauliche und gestalterische Massnahmen auf den öffentlichen Flächen (Strassenraum, Verkehrs- und Parkieranlagen, Plätze, Grünflächen, etc.) und dem Privatreal (Vorplätze, Gärten, Hofstattbereich, Gebäude- und Fassadengestaltung, etc.). (siehe Beilage 2)

5.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

5.2.1 Nutzungsart in Wohnzonen

1

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.²²

²² § 21 Abs. 1 RBG

2

Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

5.2.2 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.²³

2

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

5.2.3 Dachgestaltung und Dachaufbauten in Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

1

Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind so zu dimensionieren, dass die Dachform und die betreffende Dachfläche im Verhältnis zur Grösse des Dachaufbaus vorherrschend bleiben. Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten nachfolgende Vorschriften sinngemäss.

2

Die Summe der Dachaufbaubreiten darf die halbe Dachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen gegenüber Fassadenenden, Gräten und Kehlen einen Abstand von mind. 1 m einhalten. Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand.

3

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut (mind. 0.5 m Schrägmass) durchgeführt werden. Bei Dachflächenfenstern darf die Summe der Lichtflächen (Glasfläche) maximal 8 % der korrespondierenden Dachfläche betragen.

4

Von den angegebenen Massvorschriften kann mit Zustimmung des Gemeinderates abgewichen werden, wenn dabei gesamthaft eine bessere Lösung erreicht werden kann.

5.3 Gewerbebezonen

5.3.1 Nutzungsart in Gewerbebezonen

1

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.²⁴

2

Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe.

²³ § 21 Abs. 2 RBG

²⁴ § 23 Abs. 1 RBG

3

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.²⁵

5.3.2 Angrenzende Zonen

1

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

2

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

5.3.3 Abgrabungen

Die Abgrabungen am Gebäude unterliegen in Gewerbebezonen keiner Regelung.

5.3.4 Weitere Massnahmen

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

5.4 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

1

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

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

benötigt werden.²⁶

2

Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.²⁷

3

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

²⁵ § 23 Abs. 5 RBG

²⁶ § 24 Abs. 1 RBG

²⁷ § 24 Abs. 2 RBG

4

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

5

Für erhaltenswerte Bauvolumen und schützenswerte Bausubstanzen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen der Kernzonen sinngemäss.

5.5 Überlagernde Schutzzone Freihaltung

1

Die Schutzzone Freihaltung stellt eine Zone im Sinne § 29 RBG dar. Sie überlagert die Kernzone K2b und hat nachfolgend aufgeführte Zwecke zu erfüllen. Der Gemeinderat sorgt für einen angepassten Anreiz (siehe Art. 6.3):

- Erhaltung und Pflege der bestehenden Baumgärten und Freiflächen. Diese prägen das Dorfbild stark und dienen dem ökologischen Ausgleich
- Erhaltung des überlieferten baulichen Charakters und der räumlichen Struktur (Ensemble, Korridore)
- Erhaltung und Förderung der ökologisch wertvollen Bestandteile wie Hochstamm-bäume, Ruderalflächen, Trockenmauern, Hecken etc.

2

Die vorbestandene landwirtschaftliche Nutzung (Streuobstbestand, Weide, extensive Mähwiese, etc.) ist gestattet. Weiter sind erlaubt landwirtschaftliche Erschliessungs- und Fusswege, Grünflächen, sowie Garteneinrichtungen und ähnliches im Rahmen von Art. 5.1.4.

3

Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen vorbestandener Landwirtschaftsbetriebe kann die Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Ausnahmen bewilligen, falls die Bauten in anderen Zonen begründet keinen Platz finden.

4

Die Nutzungsübertragung gemäss Art. 4.1.5 von in der Schutzzone Freihaltung liegenden Parzellen(teilen) auf benachbarte Parzellen(teile) ist nicht gestattet. Neue landwirtschaftliche Bauten innerhalb der Schutzzone dürfen nicht für Wohnzwecke umgenutzt werden.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

6.1 Vollzug

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

6.2 Fachkommission

1

Der Gemeinderat setzt für den Vollzug der Zonenvorschriften eine Fachkommission ein. Diese setzt sich aus fünf Mitgliedern zusammen. Der Gemeinderat stellt ein Mitglied. Die Mitglieder sind nach ihrer fachlichen Kompetenz auszuwählen. Es können auch nicht ortsansässige Personen in der Kommission Einsitz nehmen.

2

Die Aufgaben der Kommission sind (siehe auch orientierende Beilage 4):

- Beurteilung der ihr übertragenen Baugesuche und Antrag zuhanden des Gemeinderates
- Bei Baugesuchen in den Kernzonen, in der Ortsbildschutzzone Siedlungsrand oder in entsprechend relevanter Umgebung: Eingehende Prüfung des Einflusses auf das Ortsbild, insbesondere das Erscheinungsbild des Gebäudes in seiner baulichen Umgebung, die Veränderung des Vorplatzes und des Hofstattgebietes.
- Die Kommission kann von diesem Reglement abweichende Lösungen vorschlagen, wenn diese durch denkmalpflegerische und ortsbildschützerische Gründe rechtfertigen lassen. Die kantonale Baubewilligung bleibt vorbehalten. Die abweichenden Lösungen stellen kein Präjudiz für spätere Bauvorhaben dar.
- Die Kommission kann sich durch weitere Fachpersonen und durch die massgeblichen kantonalen Fachstellen beraten lassen.
- Die Kommission legt eine Dokumentation der bearbeiteten Fälle an. Darin sind insbesondere die vom Reglement abweichende Lösung und deren denkmalpflegerische respektive ortsbildschützerische Begründung festzuhalten.
- Als Grundlage für Bauwillige kann die Kommission erläuternde Richtlinien verfassen.
- Beratung von Bauwilligen im Rahmen einer Vorabklärung gemäss Art. 5.1.6

3

Der Gemeinderat kann für die Bearbeitung der Baugesuche durch die Kommission eine Gebühr erheben. Diese kann pauschal oder nach effektivem Aufwand der Kommission erfolgen. Die Beratung von Bauwilligen im Rahmen einer Vorabklärung gemäss Art. 5.1.6 ist kostenlos.

6.3 Beiträge an Gestaltungen, Bauten und Bauteilen in den Kernzonen

1

Die Gemeinde kann Beiträge an Umbauten und Erneuerungen von Gebäuden und deren Aussenräume in den Kernzonen ausrichten. Die Beiträge richten sich nach der Besonderheit des Objektes.

2

Beiträge an gute Gestaltungen sind möglich für Dach- und Fassadengestaltungen, Aussenraumgestaltungen, Verwendung traditioneller Baumaterialien, Renovation kunsthistorischer oder architektonischer Besonderheiten, etc. Die Gemeinde nimmt dafür jährlich Fr. 20.-- pro Einwohner ins Budget auf. Nicht verwendete Budgetbeträge verfallen.

3

Bezugsberechtigt ist, wer durch bauliche Veränderungen einer Liegenschaft zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes beiträgt. Ordentliche Unterhaltsarbeiten berechtigen nicht zum Bezug eines Beitrages.

4

Wer Beiträge in Anspruch nehmen will, meldet diese im Rahmen der Vorabklärung gemäss Art. 5.1.6 mit den notwendigen Unterlagen dem Gemeinderat an. Die Fachkommission prüft das Begehren und stellt Antrag an den Gemeinderat.

5

Die beitragsberechtigten Bauteile gehen aus der Beilage 3 hervor. Der Höchstbeitrag beträgt maximal 50 % des jährlichen Beitragsbudgets der Gemeinde. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen auf Antrag der Kommission vom einzelnen Beitragssatz und vom Gesamtbeitrag abweichen.

6.4 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

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. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 der Verordnung vom 8. Januar 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz.

6.5 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

1

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.²⁸

2

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.²⁹

6.6 Aufhebung früherer Beschlüsse

1

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

2

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

6.7 Inkrafttreten

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

²⁸ § 109 RBG

²⁹ § 110 RBG

BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	15.03.2005
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	04.05.2005
Referendumsfrist:	4.5 bis 3.6.2005
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 19 vom Planaufgabe	12.05.2005 vom 12.05 bis 11.06.2005

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr.296 vom 21. Februar 2006

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr.8 vom 23. Februar 2006

Der Landschreiber: