



Gemeinde Wenslingen

Kanton Basel-Landschaft

Zonenvorschriften Siedlung

Zonenreglement Siedlung

Nachführungsreglement (Stand RRB Nr. 0360 vom 15. März 2016)

Erstfassung:

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

Erstellung: SD Prüfung: AB Freigabe: AB

Nachführung:

18. April 2016

SR

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Auftragsnummer:

69.003

Bearbeitung:

EB / FH

Version:

Nachführungsreglement, RRB Nr. 0360

Datum:

18. April 2016

Kontrolle / Freigabe:

INHALTSVERZEICHNIS	<u>Seite</u>
1. ERLASS	5
2. EINLEITUNG	5
2.1 Zweck, Geltungsbereich	5
3. ZONENTABELLE	6
4. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	7
4.1 Bauliche Nutzung	7
4.1.1 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	7
4.1.2 Bebauungsziffer	7
4.1.3 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	8
4.1.4 Parzellierung über- oder unternutzte Parzellen	8
4.1.5 Nutzungsübertragung	8
4.2 Gebäudeprofil	9
4.2.1 Gewachsenes Terrain	9
4.2.2 Fassadenhöhe	9
4.2.3 Gebäudehöhe	9
4.2.4 Abgrabungen am Gebäude	9
4.2.5 Versetzte Geschosse	10
4.2.6 Höhere Bauteile	10
4.2.7 Gebäudelänge	10
4.2.8 Schwierige topographische Verhältnisse	10
4.2.9 Dachform	10
4.2.10 Material und Farbe der Dächer	11
4.3 Umgebungsgestaltung	11
4.3.1 Geländeänderungen	11
4.3.2 Naturnahe Gestaltung	11
4.3.3 Lagerplätze	12
4.3.4 Reklameeinrichtungen	12
4.3.5 Umgebungsplan	12
4.3.6 Stützmauern und Einfriedigungen	12
4.4 Schützenswerte Einzelobjekte	13
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 Gefahrenzone Überschwemmung	15
5. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN	16
5.1 Kernzonen	16
5.1.1 Zweck	16
5.1.2 Kernzonenarten	16
5.1.3 Zulässige Nutzung in den Kernzonen	16
5.1.4 Kernzone K2b: Weitergehende Bestimmungen	17
5.1.5 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	17

5.1.6	Vorabklärung	17
5.1.7	Abbrüche	18
5.1.8	Gebäudekategorien	18
5.1.9	Geschützte Bauten	18
5.1.10	Erhaltenswerte Bauten	18
5.1.11	Übrige Bauten	18
5.1.12	Dachgestaltung und Dachaufbauten	19
5.1.13	Garagerampen	20
5.1.14	Grenzabstände	20
5.1.15	Gestaltungsrichtlinien	20
5.2	Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	20
5.2.1	Nutzungsart in Wohnzonen	20
5.2.2	Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	20
5.2.3	Dachgestaltung und Dachaufbauten in Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	21
5.3	Gewerbezone	21
5.3.1	Nutzungsart in Gewerbezone	21
5.3.2	Angrenzende Zonen	21
5.3.3	Abgrabungen	22
5.3.4	Weitere Massnahmen	22
5.4	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	22
5.5	Überlagernde Schutzzone Freihaltung	22
6.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	23
6.1	Vollzug	23
6.2	Fachkommission	23
6.3	Beiträge an Gestaltungen, Bauten und Bauteilen sowie Aussenräumen in den Kernzonen	24
6.4	Ausnahmen von den Zonenvorschriften	24
6.5	Bestandesgarantie für bestehende Bauten	24
6.6	Aufhebung früherer Beschlüsse	25
6.7	Inkrafttreten	25
	BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG	26

ORIENTIERENDE BEILAGEN

Beilage 1: Darstellungen zum Gebäudeprofil (zur Orientierung)

Beilage 2: Gestaltungsrichtlinien gemäss Art. 5.1.15

Beilage 3: Beiträge an gestalterische Elemente im Ortskern gemäss Art. 6.3

Beilage 4: Arbeit Fachkommission, Vorabklärung 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 zulässig. Dabei darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden (Messpunkt ab tiefstem Punkt der Abgrabung). (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).

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Geländeänderungen (Art. 4.3.1) und über die Gestaltung in den Kernzonen (Art. 5.1.15).

⁹ § 8 Abs. 1 RBV

¹⁰ § 8 Abs. 2 RBV

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 Abtragungen 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 Widerkehr 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 Widerkehr 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 In den Wohnzonen (W1, W2, WG2) sind nur Dächer aus mattem Material (Rot- und Brauntöne sowie dunkle Grautöne) 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 Miststöcke.

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 Baubewilligungsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan verlangt werden. Dieser muss Aussagen 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 gestellt werden.¹¹

² Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen 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 Nachbargrundstücken.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 Zivilgesetzbuch.¹⁵

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)

4.4 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 Veränderungen vorgenommen werden.

³ Im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen sind diese Elemente und deren Umgebung in eine dorfbildtypische Gestaltung einzubeziehen.

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

¹⁶ § 87 Abs. 1 RBG

¹⁷ § 87 Abs. 2 RBG

¹⁸ § 70 Abs. 1 RBV

¹⁹ § 70 Abs. 2 RBV

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.

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 Gefahrenzone Überschwemmung

¹ Geltungsbereich / Allgemeine Bestimmungen

In den im Zonenplan bezeichneten Gefahrenzonen Überschwemmung können Bauten, Terrainveränderungen, Gartengestaltungen, Einfriedigungen, etc. den Hochwasserabfluss beeinträchtigen. Die Gefahrenzonen sind bezeichnet als Areale mit geringer Gefährdung und Areale mit mittlerer Gefährdung.

Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in den Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der Naturgefahren hinreichend schützen.

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

Es wird empfohlen den Gemeinderat vorzeitig über Vorhaben in den Gefahrenzonen zu informieren.

Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien erlassen.²⁰

² Bauten und Anlagen

In der Gefahrenzone Überschwemmung sind Bauten und Anlagen so zu bauen und anzulegen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Darunter fallen auch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen wie Garten- und Aussenraumgestaltungen, Geländeänderungen, Einfriedigungen etc. Insbesondere sind im Bereich der Gefahrenzone „mittlere Gefährdung“ neue Bauten und Anlagen²¹, die den raschen Abfluss bei Hochwasser behindern und zu einem Rückstau führen, nicht gestattet.²²

Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

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

Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

²⁰ Kommentar (orientierend) zu Ziff. 4.11 Abs. 1: Die Reinigung der öffentlichen Gewässer ist Aufgabe der Einwohnergemeinde (§ 12 kant. WBauG). Reinigung: Regelmässige Entfernung und Entsorgung von Unrat, Geschwemmsel und angeschwemmten Bäumen sowie insbesondere die Freihaltung von Einlaufrechen während Hochwasserereignissen.

²¹ Kommentar (orientierend): Darunter fallen z.B. Aufschüttungen, Mauern, (engmaschige) Zäune, Warendepots etc., die quer zum Abflusskorridor verlaufen.

²² Der Regierungsrat präzisiert die Formulierung (letzter Satz) wie folgt: Neue Bauten und Anlagen in der Gefahrenzone "mittlere Gefährdung" sind zugelassen, wenn dadurch der rasche Abfluss bei Hochwasser nicht behindert wird, keine bestehenden Bauten und Anlagen neu gefährdet werden oder sich die Gefährdung für bestehende Bauten und Anlagen dadurch nicht massgeblich erhöht. (RRB Nr. 0360 vom 15.03.2016)

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

³ Einfriedigungen im Bereich der Gefahrenzonen sind bewilligungspflichtig²³.

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.²⁴

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.

²³ Kommentar (orientierend): Bewilligungserfordernis, gestützt auf § 120 Abs. 1e. Raumplanungs- und Baugesetz.

²⁴ § 22 Abs. 1 RBG

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 aufgeführte 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 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.²⁵

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.

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, Geschosshöhe, 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.

²⁵ § 120 Abs. 2 RBG

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.²⁶

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.
- Dachflächenfenster auf zwei Ebenen sind ausnahmsweise strassenabgewandt und wenig einsehbar zulässig. Dabei darf die Lichtfläche in der oberen Ebene max. 0.3 m², in der unteren Ebene max. 0.5 m² betragen.
- ~~— Rücksprünge für Dachaufbauten sind auf der strassenzugewandten Seite bis max. 0.5 m möglich.²⁷~~
- Bezüglich Antennen gilt Art. 4.9
- Bezüglich Dachformen gilt Art. 4.2.9

³ Für Dachaufbauten gelten für die einzelnen Bauteile folgende Vorschriften. Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten:

- Lukarnen in der unteren Dachhälfte; Frontfläche: max. 1.8 m²
- Kleingauben; Frontfläche: max. 0.5 m²
- Überdeckte Dacheinschnitte in der unteren Dachfläche; Frontfläche: max. 2.5 m²
- Dachflächenfenster; Lichtfläche: Strassenseite max. 0.3 m², strassenabgewandte Seite max. 0.5 m²

⁴ Für die Anordnung der Dachaufbauten gelten folgende 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).

²⁶ Kommentar (orientierend): Vorschriften betreffend Solaranlagen sind in übergeordneten Gesetzgebungen geregelt, Art. 18a RPG, Art. 32a, Art. 32b RPV, § 104b RBG.

²⁷ Mit RRB Nr. 0360 vom 15. März 2016 aus dem Reglement gestrichen / nicht genehmigt.

⁶ Von den Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird.

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 Privatareal (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. ²⁸

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. ²⁹

² Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie Kleinbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

²⁸ § 21 Abs. 1 RBG

²⁹ § 21 Abs. 2 RBG

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 Gewerbezone

5.3.1 Nutzungsart in Gewerbezone

¹ Gewerbezone umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.³⁰

² Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe.

³ In den Gewerbe- und Industriezone 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.³¹

5.3.2 Angrenzende Zone

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.

³⁰ § 23 Abs. 1 RBG

³¹ § 23 Abs. 5 RBG

5.3.3 Abgrabungen

Die Abgrabungen am Gebäude unterliegen in Gewerbezonem 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. ³²

² Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind. ³³

³ Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan Siedlung eingetragen.

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)

³² § 24 Abs. 1 RBG

³³ § 24 Abs. 2 RBG

- Erhaltung und Förderung der ökologisch wertvollen Bestandteile wie Hochstammbäume, 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 protokolliert die bearbeiteten Fälle.
- 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 sowie Aussenräumen 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 oder zum Erhalt von historischen Bauelementen beiträgt oder spezielle ökologische Leistungen im Aussenraum erbringt. 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 sowie Vorplatz-/Hofstatterelemente 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 Beitragsatz 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.³⁴

³⁴ § 109 RBG

² Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.³⁵

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.

³⁵ § 110 RBG

BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG*Ursprüngliches Reglement Mutation 2014 / 2015***Gemeinde**

Beschluss des Gemeinderates:	15.03.2005	02.02.2015
Beschluss der Einwohnergemein- deversammlung:	04.05.2005	20.03.2015
Referendumsfrist:	04.05. – 03.06.2005	21.03. – 20.04.2015
Urnenabstimmung:	–	–
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt	Nr. 19 vom 12.05.2005	Nr. 32 vom 06.08.2015
Planaufgabe	12.05. – 11.06.2005	06.08. – 06.09.2015

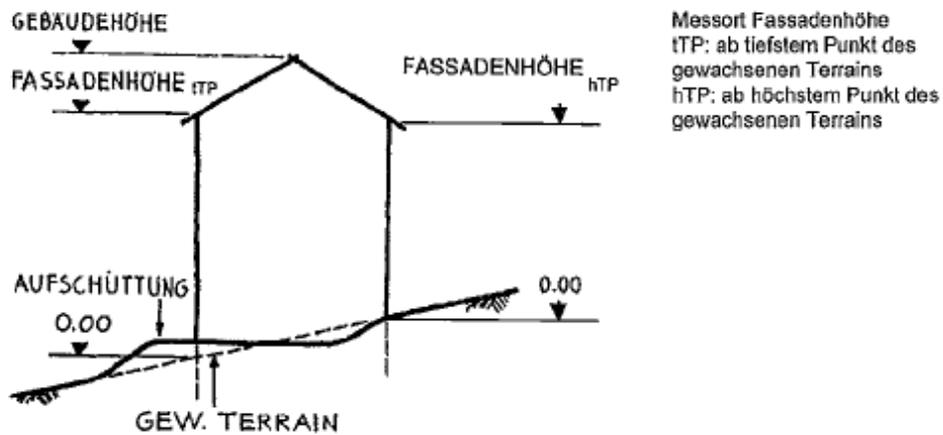
Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss	Nr.296 vom 21.02.2006 ³⁶	Nr. 0360 vom 15.03.2016
Publikation des Regierungsrats- beschlusses im Amtsblatt	Nr.8 vom 23.02.2006	Nr. 11 vom 17.03.2016

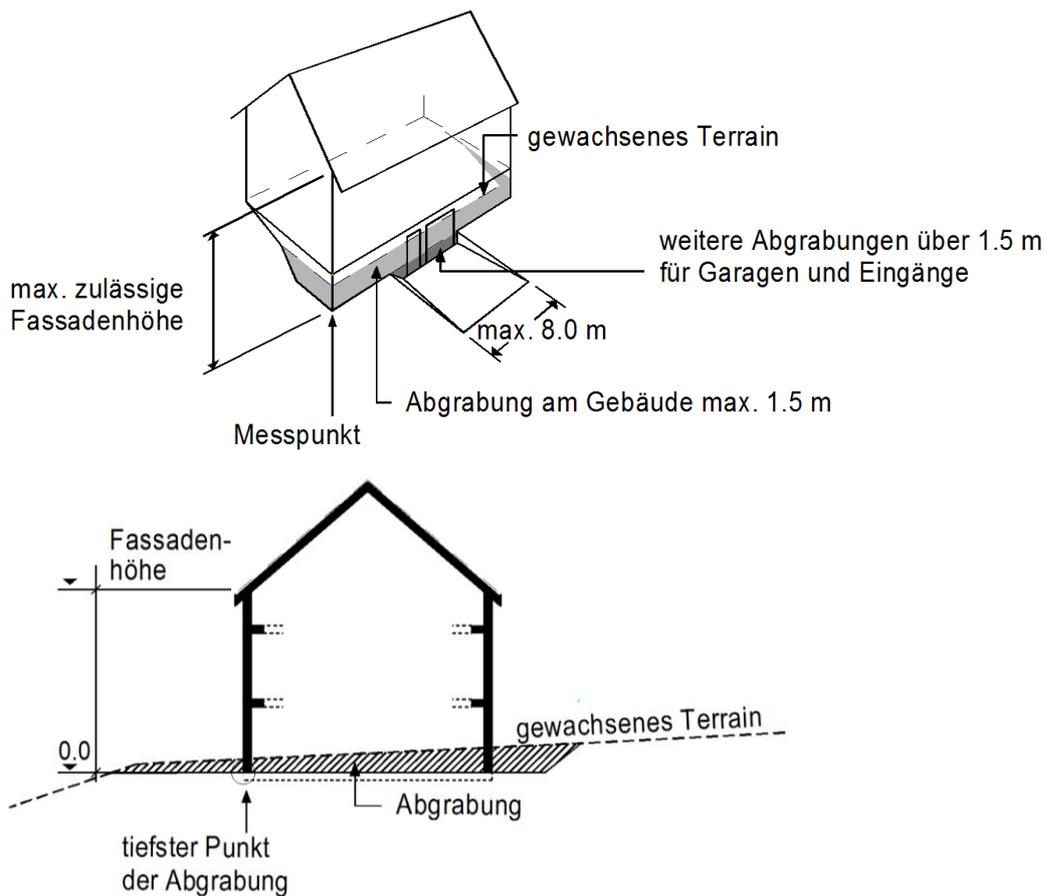
³⁶ Bzw. RRB Nr. 597 vom 24.04.2007 (Mutation Urteil Kantonsgericht zum Zonenplan Siedlung)

Beilage 1: Darstellungen zum Gebäudeprofil (zur Orientierung)

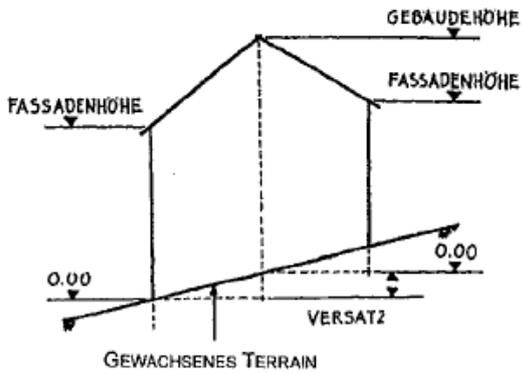
zu 4.2.2 und 4.2.3: Fassadenhöhe und Gebäudehöhe



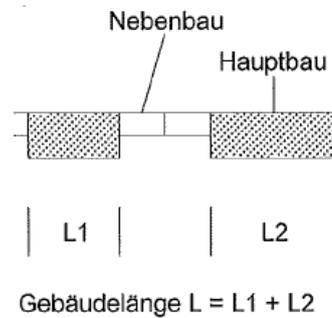
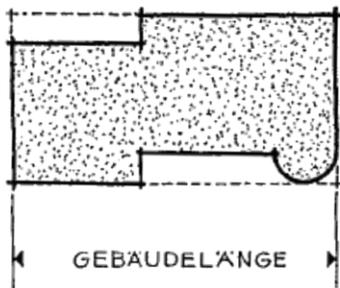
zu 4.2.4: Abrabungen am Gebäude



zu 4.2.5: Versetzte Geschosse



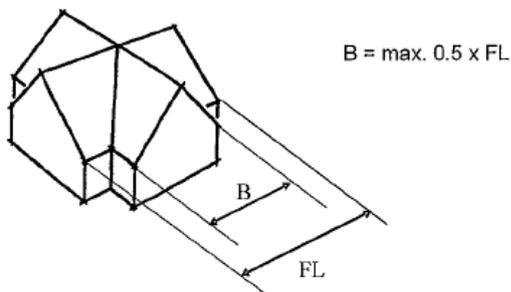
zu 4.2.7: Gebäudelänge



zu 4.2.9: Dachform

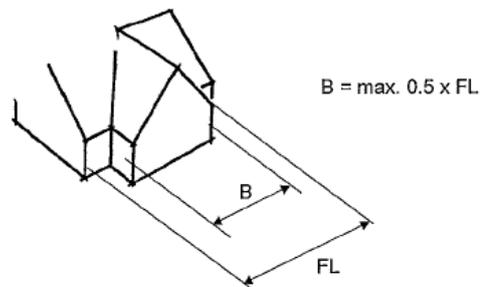
Kreuzgiebel

Ausserhalb Kernzonen gestattet



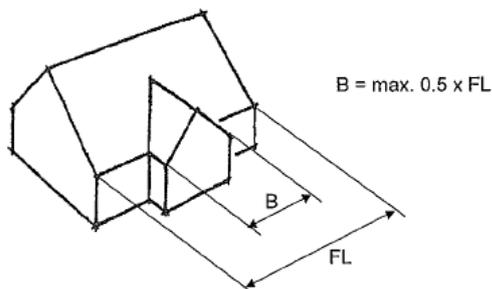
Quergiebel

In jeder Zone gestattet



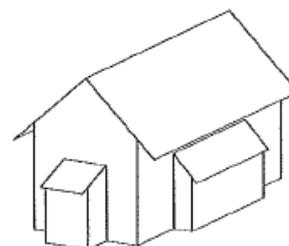
Widerkehr

In jeder Zone gestattet



Nebengebäude

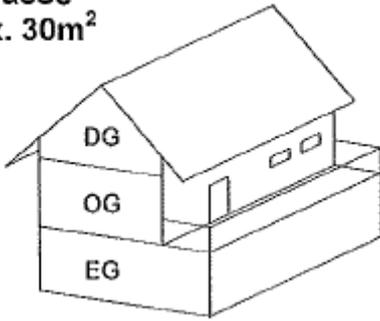
Dachform in W- und WG-Zone frei
In Kernzonen Satteldach (freistehend) oder
Pultdach abgeschleppt (angebaut)



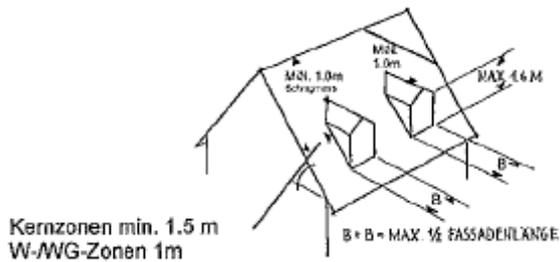
zu 4.2.9 Abs. 5: Terrassen

ausserhalb der Kernzone gestattet

Terrasse
max. 30m²

**zu 5.1.12 und 5.2.3: Dachaufbauten (Richtwert in Kernzonen)**

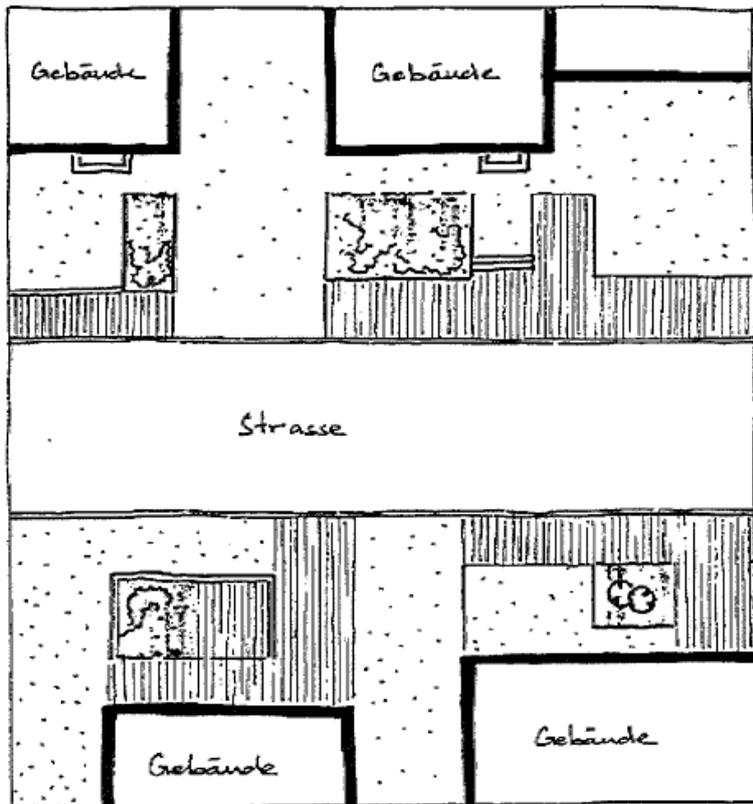
Lukarne



Gaube



Beilage 2: Gestaltungsrichtlinien gemäss Art. 5.1.15



ca. 1:200

Beläge/Oberflächen

-  sicherfährig
-  Teerbelag
-  grünflächen

Beilage 3: Beiträge an gestalterische Elemente im Ortskern gemäss 6.3

Für folgende Bauteile und Gestaltungen werden Beiträge ausgerichtet:

A. Gebäudehülle

	Beschreibung	Beitrag CHF	Einheit
1	Erneuern oder Anbringen von Holzfenstern: - mit Sprossen in Holz, Glas unterteilt - aussen aufgeklipst oder geklebt	60 30	pro Fenster
2	Erneuern oder Anbringen von Fensterläden in Holz	50	pro Laden
3a	Sanieren von bestehenden Fenstergewänden in Naturstein o- der Holz unter Erhalt der historischen Oberflächenstruktur	100	pro Fenster
3b	Ersatz von nicht sanierbaren Fenstergewänden in Naturstein nach historischem Vorbild	300	pro Fenster
4a	Sanieren von bestehenden Türgewänden in Naturstein oder Holz unter Erhalt der historischen Oberflächenstruktur	100	pro Türgewände
4b	Ersatz von nicht sanierbaren Türgewänden in Naturstein nach historischem Vorbild	300	pro Türgewände
5a	Sanieren von traditionellen profilierten Türen/Toren	400	pro Türe/Tor
5b	Erneuern von Türen und Toren nach historischem Vorbild (Ma- terial und Form)	400	pro Türe/Tor
6	Erhalten von Fassaden geschützter und erhaltenswerter Bau- ten. Erneuern des Verputzes nach historischer Machart in Ori- ginaldicke. Die Fassadenstruktur muss übernommen werden. Kein Dämmputz.	15	pro m ²
7a	Biberschwanzziegel handgemacht	40	pro m ²
7b	Biberschwanzziegel maschinell hergestellt	10	pro m ²
10	Sanieren oder Erhalten von historischen Dachstühlen	10% der Kosten oder max. gemäss ZR 6.3/5	

B. Vorplatz / Hofstatt

	Beschreibung	Beitrag CHF	Einheit
1	Pflanzen eines einheimischen hochstämmigen (Obst-)Baumes	60	pro Stück
2	Naturpflasterung (nur Vorplatz) Material Rheinwacken, Kalk- stein. Kein Granit oder Porphyr. Die Fugen müssen mit Sand verfüllt werden.	75	pro m ²
3	Hecken aus einheimischem Gehölz	10% des Pflanzenwertes (Rechnung bei- bringen)	
4	Mergelplätze als definitiver Belag	Materialkosten exklusive Transport (Rechnung beibringen)	
5	Bruchsteinmauern (handgefertigte Trockenmauern aus gelbem Kalkstein)	Materialkosten exklusive Transport (Rechnung beibringen)	
6	Beseitigen von Asphaltflächen zugunsten einer Naturstein- pflasterung oder eines Mergelbelages	Vergütung der Kosten für die Entsorgung des Materials (Rechnung beibringen)	
7	Erhalten von klassischen Bauerngärten (Strassenseite)	10% der Gestehungskosten oder max. gemäss ZR 6.3/5	

C. Weitere Bauteile

	Beschreibung	Beitrag CHF	Einheit
1	Sanieren von historischen Kachelöfen mit Originalplatten. Die ursprüngliche Funktion muss beibehalten werden.	5 – 10% der Instandstellungskosten, in Abhängigkeit der Bauart	

Diese Liste ist nicht abschliessend. Der Gemeinderat kann bei Bedarf weitere Aspekte aufnehmen.

Inkraftsetzung: Rückwirkend per 01.01.2013. Gesuche, die vor dem 01.01.2013 eingegangen sind, werden nach altem Recht behandelt.

29.01.2013, GRB 41

Beilage 4: Arbeit Fachkommission, Vorabklärung gemäss Art. 5.1.6 und 6.2

