



Zonenreglement Siedlung

Nachführungsreglement 2000



VORBEMERKUNGEN

Mit Bezug auf den gültigen Zonenplan Siedlung und die entsprechenden Mutationen wird das dazugehörige Reglement gemäss nachfolgendem Inhalt geändert.

Die mit den bisherigen Zonenvorschriften übereinstimmenden Reglementsteile sind nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses und unterliegen nicht dem Planaufgabe- und Einspracheverfahren.

Die nicht mehr übernommenen Reglementsteile werden hiermit aufgehoben.

Für sämtliche raumplanerische Aussagen ausserhalb des Baugebietes sind die Zonenvorschriften Landschaft massgebend.

Bezüglich Wasserdruckverhältnisse wird auf das Generelle Wasserversorgungsprojekt GWP verwiesen.

Bezüglich kanalisationstechnischen Angelegenheiten wird auf den Generellen Entwässerungsplan GEP verwiesen.

Im Anhang zu diesem Reglement sind die als massgebend erklärten Zonenreglementsnormalien des Kantons abgedruckt.

Der Anhang enthält auch die Richtlinie „Massvorschriften für Dachaufbauten in der Kernzone, AND / AOR 1989“.

MASSGEBENDE BESCHLÜSSE

Für den rechtsgültigen Reglements Inhalt wird auf folgende massgebende Beschlüsse verwiesen:

- Zonenreglement Siedlung vom Oktober 1991
EGV-Beschluss vom 24. März 1992; RRB Nr. 2434 vom 28. Juni 1992
- Zonenreglement Siedlung, Mutation Revision 1999
EGV-Beschluss vom 27. April 1999; RRB Nr. 55 vom 4. Januar 2000



INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
ALLGEMEINES	
Art. 1 Bestandteile	4
Art. 2 Geltungsbereich	4
ZONENEINTEILUNG UND VORSCHRIFTEN	
Art. 2 A Zoneneinteilung	4
Art. 3 Bauvorschriften	4
Art. 4 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ÖW)	6
Art. 5 Quartierplanungen	6
Art. 6 Lärm-Empfindlichkeitsstufen (Lärm ES)	6
ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN	
Art. 7 Höhere Bauweise in der Kernzone (K2)	8
Art. 8 Dorfkernerhaltung (K2)	8
Art. 9 Dachaufbauten und Dachgestaltung in der Kernzone (K2)	8
Art. 10 Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren in der Kernzone (K2)	9
Art. 11 Gebäudelängen (W1, WG2)	9
Art. 12 Dachform und Dachneigungen (K2, W1, WG2)	9
Art. 13 Dachaufbauten in den Wohnzonen (W1, WG2)	10
Art. 14 Nutzungsfreiheit Garagen, Windfänge und Wintergärten (K2, W1, WG2)	10
Art. 15 Abgrabungen am Sockelgeschoss (K2, WG2)	10
Art. 16 Gebäudehöhe Gewerbezone (G1/G2, G3)	11
Art. 17 Lagerplätze Gewerbezone (G1/G2, G3)	11
Art. 18 Landwirtschaft und Kleingewerbe in der Bauzone (K2, WG2)	11
SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art. 19 Vollzug	12
Art. 20 Ausnahmen	12
Art. 21 Besitzstandgarantie	12
Art. 22 Aufhebung früherer Beschlüsse	12
Art. 23 Inkrafttreten	12
BESCHLÜSSE	13
ANHANG	

Massgebende Zonenreglementsnormalien ZR 3/63 bis ZR 8/63

Massvorschriften für Dachaufbauten in der Kernzone, AND / AOR 1989



Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 2. Oktober 1989 sowie das kantonale Baugesetz (BauG) vom 15. Juni 1967 erlässt die Gemeinde folgende Zonenvorschriften Siedlung:

ALLGEMEINES

Art. 1 BESTANDTEILE

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenreglementsnormalien ZR 3/63 bis ZR 8/63
- Zonenreglement Siedlung
- Zonenplan Siedlung Massstab 1:2000

Art. 2 GELTUNGSBEREICH

Diese Zonenvorschriften Siedlung finden Anwendung innerhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung.

ZONENEINTEILUNG UND VORSCHRIFTEN

Art. 2 A ZONENEINTEILUNG

Das Siedlungsgebiet gliedert sich wie folgt:

1

Bauzonen erster Etappe im Sinne Art. 15 RBG:

- K2 : Kernzone im Sinne des kantonalen Baugesetzes ^{siehe Erwägungen RRB}
- W1 : Wohnzone im Sinne des kantonalen Baugesetzes
- WG2 : Wohn-/Geschäftszone im Sinne des kantonalen Baugesetzes
- G1/G2, G3 : Gewerbezone im Sinne des kantonalen Baugesetzes
- ÖW : Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Sinne des kantonalen Baugesetzes

2

Nutzungszone zweiter Etappe im Sinne Art. 18, Abs. 2 RBG:

Die Nutzungszone zweiter Etappe gilt als Reservefläche, die bis zum Planungshorizont nicht beansprucht wird. Bis zu einer Umwandlung in eine bedarfsgerechte Nutzungszone bleibt dieses Gebiet der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten, wobei nichts unternommen werden darf, was eine spätere bauliche Nutzung erschwert.

Art. 3 BAUVORSCHRIFTEN



	Zonenbezeichnung und Immissionsschutz gemäss ZR 3/63 und ZR 4/63				
	K2	W1	WG2	G1 / G2	G3
zulässige Vollgeschosszahl	2	1	2	frei	frei
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	gemäss ZR 4/63	gemäss ZR 4/63
zulässige Bebauungsziffer in % gemäss ZR 5/63	50 ¹⁾	30	35	frei	frei
zulässige Nutzungsziffer in % gemäss ZR 5/63	frei	frei	frei	frei	frei
zulässige Sockelgeschosshöhe in m gemäss ZR 6/63	1.5	3.0	1.5	frei	frei
zulässige Fassadenhöhe in m gemäss ZR 6/63	6.0	3.5	6.0	frei	frei
zulässige Gebäudehöhe in m gemäss ZR 6/63	16.0	8.0	11.0	9.0 Art. 16	12.0 Art. 16
zulässige Gebäudelänge in m	frei	25	36	frei	frei
zulässige Dachform und Dachneigung	Sattel und Krüppelwalm mit Würge mind. 45°	frei ausg. Pult + Flachd. mind. 20°	frei ausg. Pult + Flachd. mind. 25°	frei	frei
zulässige Dachaufbauten gemäss ZR 7/63	zulässig	zulässig	zulässig	²⁾ zulässig innerhalb Gebäudeprofil	²⁾ zulässig innerhalb Gebäudeprofil
Massgebende Ergänzungsbestimmungen (siehe Art.)	7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 18	11, 12, 13, 14	11, 12, 13, 14, 15, 18	16, 17	16, 17

1) Innerhalb der Kernzone gilt hinter einer Bautiefe von 30 m eine reduzierte Bebauungsziffer von 35%. Die mit 50% überbaubare Bautiefe wird ab jener Gemeinde- oder Kantonsstrasse (Parzellengrenze) gemessen, die das Grundstück erschliesst.

2) Ausnahmen gemäss ZR 6/63



Art. 4 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN (ÖW)

In dieser Zone dürfen nur öffentliche Bauten und Anlagen gemäss den im Zonenplan angegebenen Zweckbestimmungen erstellt werden.

Art. 5 QUARTIERPLANUNG

1

Die Erstellung von Quartierplänen im Sinne von § 29 bis § 34 des Baugesetzes ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Die Quartierplanfläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten.

2

Quartierplanungen können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten, wenn dadurch der entsprechende Zonencharakter nicht gestört wird. Besondere Beachtung ist dabei folgenden Kriterien zu schenken:

- Wohnqualität
- Nachbarliche Beeinträchtigung, Immissionen
- Ortsbild
- Landschaftsbild
- Erschliessung
- Energie
- Ökologie

3

Quartierpläne sind als Entwurf durch die kantonalen Instanzen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Baugesetz.

Art. 6 LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFEN (LÄRM ES)

1

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) festgelegt.

2

Innerhalb des Baugebietes sind die Lärm-Empfindlichkeitsstufen wie folgt zugeordnet:

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)	Empfindlichkeitsstufe (Lärm ES)
Wohnzone W1	II
Wohn-Geschäftszone WG2	II
Kernzone K2	III
Gewerbezone G1 / G2 / G3	III
Öffentliche Werke und Anlagen ÖW	III

Die Abgrenzung der Empfindlichkeitsstufen ist mit den Zonengrenzen identisch.



Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung:

In Nutzungszonen nach Artikel 14 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a) die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- b) die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- c) die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- d) die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Belastungsgrenze gemäss Anhang 3 Lärmschutzverordnung:

Empfindlichkeitsstufen	Belastungs – Grenzwerte					
	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	Lr in dB (A)		Lr in dB (A)		Lr in dB (A)	
ES I	50	40	55	45	65	60
ES II	55	45	60	50	70*	65
ES III	60	50	65	55	70*	65
ES IIII	65	55	70	60	75*	70

* für Schiesslärm jeweils 5 dB (A) höher

Die PLANUNGSWERTE finden Anwendung bei der Bewilligung neuer Anlagen, sowie bei der Erschliessung von bestehenden Bauzonen.

Die IMMISSIONSGRENZWERTE sind grundsätzlich bei bestehenden, lärmigen Anlagen und bei der Bewilligung neuer Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen einzuhalten.

Die ALARMWERTE bilden ein massgebendes Kriterium für die Beurteilung der Dringlichkeit von Sanierung bestehender Anlagen.

Lr = BEURTEILUNGSPEGEL gemäss den Vorschriften der LSV

ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN



Die in Klammern angegebenen Zonenbezeichnungen zeigen, für welche Zonen diese Ergänzungsbestimmungen massgebend sind.

Art. 7 HÖHERE BAUWEISE IN DER KERNZONE (K2)

1

Wird in der Zone K2 ein Altbau ersetzt, so darf der Baukubus des Neubaus gleich gross sein, wie derjenige des Altbaues. Eine Überschreitung der zonengemässen Stockwerkzahl und Bebauungsziffer sowie Abweichungen von den Gebäudeprofilvorschriften sind dabei zulässig.

2

Sämtliche Bauten müssen sich in ihrem Erscheinungsbild dem Ortskern anpassen.

Art. 8 DORFKERNERHALTUNG (K2)

1

Die Ausscheidung der Kernzone und die weiteren auf die Kernzone bezogenen Ergänzungsbestimmungen bezwecken die Erhaltung des Ortskernes als massgebendes Element des Dorfbildes.

2

Sämtliche baulichen Veränderungen (Umbauten, Neubauten, Strassenbauten und Umgebungsgestaltungen) sollen das Erscheinungsbild des Dorfkernes erhalten, ergänzen und verbessern. Bei äusseren Umbauten sind störende Fassadenteile nach Möglichkeit zu korrigieren und in eine zurückhaltende architektonische Form- und Farbgebung überzuführen. Ist nach Beurteilung der zuständigen kantonalen Amtsstellen ein Abbruch unumgänglich, so ist ein Neubau am alten Standort gemäss vorbestandener Gebäudeform aufzubauen. Die Bewilligung des Neubaus ist nur zu erteilen, wenn dadurch eine architektonisch und städtebaulich gleichwertige oder bessere Lösung entsteht.

3

Bei sämtlichen baulichen Veränderungen, Restaurierungen, Umbauten und Neubauten kann der Gemeinderat im Rahmen des Bewilligungsverfahrens und in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen entsprechende Auflagen machen.

Art. 9 DACHAUFBAUTEN UND DACHGESTALTUNG IN DER KERNZONE (K2)

1

Bezüglich Anordnung, Grösse, Form und Abmessung von Dachaufbauten sowie über Material und Farbe der Dacheindeckung wird in Abweichung von ZR 7/63 in jedem Einzelfall in Absprache mit dem Gemeinderat durch die Bewilligungsbehörde entschieden. Die „Massvorschriften für Dachaufbauten in Kernzonen, AND / AOR, Okt. 1989“ gelten dabei als wegweisende Richtlinien.

2

Die Dachaufbauten müssen mit den übrigen Gebäudeteilen, insbesondere mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren und sich dem Dorfbild anpassen.



Art. 10 **DACHFLÄCHENFENSTER, SONNENKOLLEKTOREN IN DER KERNZONE (K2)** SIEHE ERWÄGUNGEN RRB

1

Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und ähnliche, die Dachgestaltung beeinflussende Einrichtungen können in der Kernzone nur unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden.

2

Der Entscheid erfolgt durch Beurteilung jedes Einzelfalles in Absprache mit dem Gemeinderat durch die Bewilligungsbehörde. Es sind dabei nachfolgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Harmonische Verteilung innerhalb der Dachfläche ohne Beeinträchtigung anderer Dachelemente. Genügende Abstände zu First und Dachrändern.
- Gute Einpassung in die Ebene der Dachhaut. Keine störenden Montage- und Installationseinrichtungen.
- Anpassung bezüglich Farbe und Struktur an die Dacheindeckung.

3

Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren dürfen das Dorfbild nicht beeinträchtigen.

Art. 11 **GEBÄUDELÄNGEN (W1, WG2)**

1

Bei Gebäudelängen über 18.00 m in der Zone W1 respektive über 24.00 m in der Zone W2 muss die Fassadenflucht mindestens um 2.50 m in der Tiefe und / oder Höhe versetzt werden. Eine Abknickung um mindestens 15 Grad gilt als Versatz.

2

Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise müssen nicht zur Gebäudelänge zählende An- und Zwischenbauten eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und wesentlich kleinere Grundflächen aufweisen als der Hauptbaukörper.

Art. 12 **DACHFORM UND DACHNEIGUNGEN (K2, W1, WG2)**

1

In der Zone W1 sind auch parallel zum Hang geneigte Pultdächer mit min. 20 Grad Neigung zulässig, wenn die bestehende Terrainneigung des Hanges steiler als 40 % ist.

2

In der Kernzone K2 sind für nicht Wohnzwecken dienende Nebengebäude auch flachere Dachneigungen bis min. 25 Grad zugelassen. Für angebaute Nebengebäude sind ausgenommen auf der Strassenseite auch vom Hauptgebäude abgeschleppte Pultdächer bis min. 25 Grad zugelassen.

3



In den Zonen W1 und WG2 sind für nicht Wohnzwecken dienende Nebengebäude bis 40 m² überbaute Fläche auch flachere Dachneigungen und Flachdächer zugelassen. Für angebaute Nebengebäude bis 40 m² überbaute Fläche sind auch vom Hauptgebäude abgeschleppte Pultdächer möglich.

Art. 13 DACHAUFBAUTEN IN DEN WOHNZONEN (W1, WG2)

Für Dachaufbauten in den Zonen W1 und WG2 gelten nachfolgende Abweichungen von ZR 7/63:

- Die maximale Frontbreite pro Aufbau beträgt 6.00 m.
- Bei unterteilten Aufbauten darf das Total der Frontbreiten 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- Der seitliche Abstand zur Giebelwand darf bis auf minimal 1.00 m verkleinert werden.

Art. 14 NUTZUNGSFREIHEIT GARAGEN, WINDFÄNGE UND WINTERGÄRTEN (K2, W1, WG2)

1

Für Garagen, Windfänge und Wintergärten wird in Abweichung von ZR 8/63 nachfolgende Nutzungsfreiheit gewährt:

Die nicht zur überbauten Fläche zählende Gesamtfläche von Garagen, Windfängen und Wintergärten darf für Ein- und Zweifamilienhäuser höchstens 25 m² und für Mehrfamilienhäuser höchstens 12.5 m² pro Wohnung betragen. Bei Windfängen ist ein maximaler Flächenanteil von 4 m² (beim Einfamilienhaus) respektive 10 m² (beim Mehrfamilienhaus) nutzungsfrei. Bei Wintergärten ist ein maximaler Flächenanteil von 15 m² pro Wohnung oder Einfamilienhaus nutzungsfrei.

2

Diese Nutzungsfreiheit ist mit folgenden Bedingungen verbunden:

Als Windfänge gelten nur unbeheizte, vor der isolierten Gebäudehülle angeordnete Eingangspartien.

Als Wintergärten gelten nur unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone), wenn Wände und Öffnungen zwischen Innenräumen und Zwischenklimaräumen gemäss BPV vollisoliert sind und die natürliche Belüftung und Belichtung gemäss BPV sowohl für die Zwischenklimaräume und die Innenräume sichergestellt sind.

Art. 15 ABGRABUNGEN AM SOCKELGESCHOSS (K2, WG2)

Wo in der Legende Sockelgeschosshöhen von weniger als 2.50 m zugelassen sind, darf pro Baukörper für Garageneinfahrten und Hauseingangspartien die halbe Fassadenlänge, jedoch mindestens eine Länge von 5 m abgegraben werden. Das Sockelgeschoss darf in diesem Bereich aber nicht mehr als 2.50 m hoch in Erscheinung treten.



Art. 16 GEBÄUDEHÖHE GEWERBEZONE (G1/G2, G3)

Die Gebäudehöhe wird in Abweichung von ZR 6/63 vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

Art. 17 LAGERPLÄTZE GEWERBEZONE (G1/G2, G3)

1

Für die im Zonenplan punktiert dargestellten Flächen der Gewerbezone gilt nachfolgende Bestimmung:

2

Im Hinblick auf die exponierte Lage der Kirche sind Lagerplätze auf der Strassen- und Bachseite mit einer abschirmenden Bepflanzung zu versehen.

Art. 18 LANDWIRTSCHAFT UND KLEINGEWERBE IN DER BAUZONE (K2, WG2)

1

vom RR nicht genehmigt

In der Kernzone und WG-Zone sind ~~landwirtschaftliche~~ und kleingewerbliche Betriebe zugelassen und betrieblich notwendige Erweiterungen gestattet, wenn die entsprechende Nutzung dem Dorfkerncharakter angepasst ist und nur wenig störende Immissionen (Immissionsstufe für Wohn- und Geschäftszone) entstehen.

2

Betreffend Immissionsschutz kann der Gemeinderat jederzeit entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

3 vom RR nicht genehmigt

~~Landwirtschaftliche~~ und gewerbliche Betriebe müssen sich in ihrem Erscheinungsbild dem Ortskern anpassen.



SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 19 VOLLZUG

1

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Zonenvorschriften. Bei vorschriftswidrigen Bauvorhaben hat er fristgemäss Einsprache zu erheben. In allen Fällen bleibt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Rechts- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die kantonalen Behörden vorbehalten. Zuwiderhandlungen werden wie solche gegen das kantonale Baugesetz bestraft.

2

Der Gemeinderat kann für den Vollzug eine Kommission einsetzen.

Art. 20 AUSNAHMEN

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen, sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles, kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen und die Bewilligungsbehörde Ausnahmen bewilligen, wenn sich keine schwerwiegenden Konflikte mit den Zielsetzungen der Zonenvorschriften ergeben, wenn die Anwendung der Vorschriften eine architektonisch und baulich vernünftige Lösung verhindert, wenn wichtige Gründe geltend gemacht werden können und in ausgesprochenen Härtefällen.

Art. 21 BESITZSTANDGARANTIE

Zonenfremde Bauten und Anlagen, die rechtmässig bewilligt wurden, können weiterbestehen.

Art. 22 AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE

Alle früheren, dem vorliegenden Zonenreglement Siedlung widersprechenden Vorschriften sind aufgehoben.

Art. 23 INKRAFTTRETEN

Die von der Gemeinde beschlossenen Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



BESCHLÜSSE

Beschluss des Gemeinderates:	13. April 1999
Beschluss der Einwohnergemeinde-Versammlung:	27. April 1999
Referendumsfrist:	28. April bis 27. Mai 1999
Urnenbestimmung:	--
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 22 vom	03. Juni 1999
Planaufgabe vom	07. Juni bis 06. Juli 1999

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Christoph Buser

Die Gemeindeschreiberin:

Christine Ferrari-Lingl

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt mit

Beschluss Nr. 2434 vom 28. Juli 1992 / 55 / 04. Januar 2000

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im

Amtsblatt Nr. 1 vom 06. Januar 2000