**Kanton Basel-Landschaft**

**Gemeinde …**

**Teilzonenreglement Siedlung „Ortskern“**

Exemplar Inventar-Nr.

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. vom:

Planauflage:

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin / der Präsident: Die Gemeindeverwalterin /

 der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr.: vom

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr.: vom

Bearbeitung Datum

**Teilzonenreglement Siedlung „Ortskern“**

Die Einwohnergemeinde … erlässt, gestützt auf § 2, § 5 Absatz 1 sowie § 18 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Teilzonenvorschriften Siedlung „Ortskern“, bestehend aus dem Teilzonenplan Siedlung „Ortskern“ und dem Teilzonenreglement Siedlung „Ortskern“.

**§ 1 Zweck**

Die Teilzonenvorschriften Siedlung „Ortskern“ bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung alter Ortskerne innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Umbauten, Ersatzneubauten sowie Neubauten.

**§ 2 Grundsätze der Gestaltung**

Im Ortskern sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und erhaltenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Zudem ist bei der kubischen und typologischen Gestaltung und der Situierung der Bauten besonders auf die ortstypischen städtebaulichen Strukturen des Ortskernes Rücksicht zu nehmen und ein einheitliches Erscheinungsbild der Überbauung anzustreben. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

* Situierung der Gebäude
* Kubische Erscheinung der Baukörper
* Dach- und Fassadengestaltung
* Material- und Farbwahl
* Umgebungsgestaltung

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen vermeiden zu können, wird den Bauinteressenten empfohlen, bei Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung frühzeitig mit der Gemeinde sowie den kantonalen Fachstellen Kontakt aufzunehmen, insbesondere mit der Kantonalen Denkmalpflege.

## SCHUTZBESTIMMUNGEN

## § 3 Schutzkategorien

Es werden folgende Schutzkategorien unterschieden[[1]](#footnote-2):

* geschützte Bauten (Substanzschutz)
* erhaltenswerte Bauten (Volumen- und Strukturschutz)
* Bauten mit Situationswert (Volumenschutz)

Für Bauten, welche einer Schutzkategorie zugewiesen sind, gilt das Grenz- oder Näherbaurecht im bestehenden Umfang als erteilt.

## § 4 Geschützte Bauten

Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen.

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

## § 5 Erhaltenswerte Bauten

Diese Bauten sind zu erhalten. Ihre Lage, ihr Volumen und ihre Gliederung sind für das Ortsbild von Bedeutung.

Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Dabei sind Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Die wichtigsten Stilelemente sind zu erhalten.

Ersatzneubauten sind nur dann möglich, wenn diese bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich sind. Für Ersatzneubauten gelten die Anforderungen an Renovationen und Umbauten sinngemäss. Die wichtigsten Stilelemente sind wiederzuverwenden.

## § 6 Bauten mit Situationswert

Diese Bauten haben eine raumbildende Funktion. Bei Renovationen und Umbauten hat eine Verbesserung der äusseren Erscheinung zu erfolgen.

Für Ersatzneubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Ersatzneubauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Von der im Teilzonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss respektive den Gebäudeabmessungen kann abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt.

## § 7 Geschützte Brunnen und Wegkreuze

Die im Plan bezeichneten Brunnen und Wegkreuze sind geschützt. Wegkreuze sind an ihren Standort gebunden.

## § 8 Geschützte Bäume

Geschützte Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum gefällt werden müssen, so ist an demselben Standort ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

## BESTIMMUNGEN ZU DEN BAUTEN

**§ 9 Nutzungsvorschriften in der Kernzone**

Für Neubauten in der Kernzone gelten folgende Vorschriften:

* Vollgeschosszahl …
* Wohnungszahl pro Baukörper …
* Überbauungsziffer … %
* Ausnützungsziffer … %
* Fassadenhöhe … m
* Gebäudehöhe … m

Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen des Ortskernes Rücksicht zu nehmen.

## § 10 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

In den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen gelten die Vorschriften der Kernzone sinngemäss. Die Nutzung richtet sich nach dem im Teilzonenplan vorgegebenen Zweck.

**§ 11 Dächer**

Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 50° gestattet. Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln, vorzugsweise mit ziegelroten Biberschwanzziegeln, einzudecken. Zur Belichtung sind punktuell Glasziegel möglich. Trauf- und Ortgangdetails sind feingliedrig auszubilden.

Für Klein- und Anbauten sind auch andere Schrägdachformen zulässig.

## § 12 Bauteile auf dem Dach

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.

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Pro Dachfläche sind nicht mehr als zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.). Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.

Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig.

Parabolantennen etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

## § 13 Massvorschriften für Dachaufbauten

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

* Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte

Frontfläche 1.8 m2

* Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte

Frontfläche 0.5 m2

* Eingeschnittene Dachterrassen

Frontfläche 2.5 m2

* Dachflächenfenster

Lichtfläche 0.3 m2

* Gesamtflächen für Dachflächenfenster

Lichtfläche 2 % der zugehörigen Dachfläche

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

## BESTIMMUNGEN ZU DEN FREIRÄUMEN

## § 14 Vorplatzbereich

Mögliche Nutzungsarten sind Gärten, Freiflächen und private Parkierungsflächen. Bestehende Vorgärten sind zu erhalten.

Feste Bauten aller Art und die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern sind nicht gestattet.

Die Vorplätze sind ortsüblich zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge. Ortsuntypische Materialien wie Verbundsteine und Pflastersteine aus Beton sind nicht zulässig. Ein Grossteil der Fläche der Vorplätze ist als Grünfläche auszuweisen.

Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0.9 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen (z.B. Mauern aus kleinformatigen Steinen und Staketenzäune).

## § 15 Hofstattbereich

Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Ortskerns. Er ist überwiegend als Grünfläche zu erhalten bzw. zu gestalten.

Folgende unbewohnte Kleinbauten und Einrichtungen sind zugelassen:

* Schöpfe
* Gewächshäuser
* Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussencheminée, Gartenpavillon, Sitzplatz, Pergola

Nicht zugelassen sind Schwimmbecken.

Maximal 5 % des Hofstattbereiches können überbaut werden. Die Kleinbauten sind als eingeschossige Bauten mit einer max. Grundfläche von 20 m2, einer minimalen Dachneigung von 10° und einer maximalen Fassadenhöhe von 3.5 m auszuführen.

Der Charakter des Hofstattbereiches darf durch bauliche Massnahmen nicht beeinträchtigt werden.

**§ 16 Übrige Freiräume**

Die Freiräume sind ortstypisch und im Sinne der überlieferten räumlichen Gliederung zu gestalten. Soweit nicht die Interessen des Ortsbildes entgegenstehen, ist im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Durchgrünung des Siedlungsraumes eine naturnahe Bepflanzung mit weitgehend einheimischen und standortgerechten Arten zu wählen.

## § 17 Garagenrampen

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

Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

## § 18 Stützmauern

Grossformatiges Mauerwerk (Zyklopenmauerwerk und Blockwurf) ist für Stützmauern nicht gestattet.

# ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

## § 19 Baugesuche

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor der Baueingabe die Fachkommission der Gemeinde und die Kantonale Denkmalpflege zu konsultieren.

Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten (Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster, Umgebungsplan etc.) beantragen.

## § 20 Öffentliche Beiträge

Für kommunal geschützte und erhaltenswerte Bauten kann die Gemeinde Beiträge gewähren. Bezugsberechtigt ist, wer durch bauliche Veränderungen einer Liegenschaft zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes beiträgt. Die Gemeinde erlässt diesbezüglich Ausführungsvorschriften.

## § 21 Erläuterungen zur Gestaltung

Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Ortskern Richtlinien erlassen.

Beispiele solcher Richtlinien sind:

* Verkehrsberuhigungs- und Strassengestaltungskonzepte
* Vorgaben zur Gestaltung von Vorplatz- und Hofstattbereichen
* Vorgaben zur Farbgebung
* Architektonische Richtlinien

## § 22 Vollzugsbehörde

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

Für den Vollzug einzelner Vorschriften kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.

## § 23 Beratende kommunale Fachkommission

Zur Beurteilung von Bauvorhaben setzt der Gemeinderat eine beratende Fachkommission ein, die mehrheitlich aus auswärtigen unabhängigen Architektur- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Kommission.

## § 24 Ausnahmen

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

## § 25 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle früheren, mit diesen Teilzonenvorschriften Siedlung „Ortskern“ im Widerspruch stehenden Reglemente und Pläne werden aufgehoben, insbesondere:

* …
* …

## § 26 Inkrafttreten

Die von der Gemeinde beschlossenen Teilzonenvorschriften Siedlung „Ortskern“ treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Oktober 2015/ARP/OP/KD

aktualisierte Ausgabe, basierend auf der Ausgabe der Wegleitung „Ortskernplanung“ von Dezember 2002

1. Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen am Äussern und im Innern sind hierbei nur mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege zulässig. [↑](#footnote-ref-2)