Gemeinde Nusshof
Kanton Basel-Landschaft

Zonenvorschriften Siedlung

Zonenreglement Siedlung

Einwohnergemeindeversammlung vom 4. Februar 2010

Aufbau des Reglementes als Beispiel

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

Beispiel ⇩

Beispiel ⇩

§ 26 Wohnzone

[1] *Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.* Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

§ 21 Abs. 1 RBG

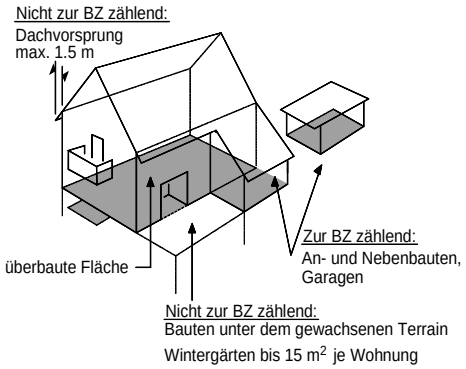
[2] Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 14 ZR festgelegt.

Linke Seite für:

Prinzipskizzen

Prinzipskizzen sind Visualisierungen der Reglementsbestimmungen und haben keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit.

Beispiel ⇩



Bearbeitung:

Stierli+Ruggli
Ingenieure+Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

In Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat

Auftragsnummer:	46.001
Verfasser:	EB
Datum:	14.10.2010
Kontrolle / Freigabe:	

Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
GwSG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985 (Bund)
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986 (Bund)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Bund)
USG (BL)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 01. Juli 2007
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Bund)
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 18. April 2007
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZR	Zonenreglement

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. ERLASS 1

B. EINLEITUNG 1
§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich 1
§ 2 Rechtliche Wirkung 1

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN 2

C.1 Allgemeine Bauvorschriften 2
§ 3 Parzellenfläche für die bauliche Nutzung 2
§ 4 Bebauungsziffer (BZ) 2
§ 5 Ermittlung des Gebäudeprofils 3
§ 6 Vollgeschosszahl 4

C.2 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten 4
§ 7 Behindertengerechte Bauweise 4
§ 8 Dachformen / Dachgestaltung 4
§ 9 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster 4
§ 10 Antennenanlagen / Sonnenenergieanlagen / Reklamen 5

C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Umgebung 5
§ 11 Grünflächenanteil / ökologischer Ausgleich 5
§ 12 Abgrabungen und Aufschüttungen 6
§ 13 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas 6

D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN 7

D.1 Zonentabelle 7
§ 14 Nutzungszonenvorschriften im Überblick 7

D.2 Kernzone 8
§ 15 Kernzonen: Allgemeine Vorschriften 8
§ 16 Kernzone: Hauptbautenbereich 9
§ 17 Kernzone Randbautenbereich 10
§ 18 Kernzone Freihaltebereich 11
§ 19 Kernzone: Hauptbauten Schutzausmass "Charakteristik" 11
§ 20 Kernzone: Hauptbauten Schutzausmass "Kubus" 11
§ 21 Kernzone: Übrige Bauten 12
§ 22 Kernzone: Baubereich für neue Hauptbauten 12
§ 23 Kernzone: Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen 12
§ 24 Kernzone: Ortsbildprägender Aussenraum 12

D.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszone 13
§ 25 Wohn- und Wohn-/Geschäftszone: Allgemeine Bestimmungen 13
§ 26 Wohnzonen 13
§ 27 Wohn- / Geschäftszone WG2 13
§ 28 Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WG2 13
§ 29 Überlagernder Freihaltebereich in den Zonen W2 und WG2 14

D.4 Zone für öffentliche Werke und Anlagen 14
§ 30 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) 14

D.5 Schutzobjekte 15
§ 31 Geschützte Naturobjekte im Siedlungsgebiet 15
§ 32 Erhaltenswerte Brunnen 15

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN 15
§ 33 Vorinformation und Vorabklärungen 155
§ 34 Beratende Kommission 16
§ 35 Vollzug 16
§ 36 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen 16
§ 37 Ausnahmen allgemeiner Art 16
§ 38 Aufhebung früherer Beschlüsse 17
§ 39 Inkrafttreten, Anpassung 17

F. BESCHLÜSSE 18

A. ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998 sowie die dazugehörende Verordnung (RBV) vom 27. Oktober 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Nusshof das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind im "Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen", auf der vordersten Seite des Reglementes aufgeführt.

B. EINLEITUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

[1] Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- dem Zonenplan Siedlung 1:1000
- dem Zonenreglement Siedlung

[2] Zweck

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

[3] Geltungsbereich

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

Ausserhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

§ 2 Rechtliche Wirkung

[1] Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

[2] Weitere Bestandteile der Zonenvorschriften können Vollzugshilfen, ergänzende Richtlinien sein. Diese Bestandteile haben wegleitenden Charakter und sind für die Behörden im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften Siedlung richtungsweisend.

Diese Bestandteile sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen, Aussenraumgestaltung etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet (siehe § 35 Abs. 3 ZR).

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

C.1 Allgemeine Bauvorschriften

§ 3 Parzellenfläche für die bauliche Nutzung

[1] **Massgebende Parzellenfläche**
Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

§ 46 Abs. 1 RBV
Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen.

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

§ 46 Abs. 2 RBV

[3] *Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. Für Überbauungen, die dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung tragen, kann der Gemeinderat die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.*

§ 50 Abs. 1 RBV

[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.

§ 4 Bebauungsziffer (BZ)

§ 47 Abs. 1 RBV

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

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

§ 47 Abs. 2 RBV

[2] **Nutzungsfreie Bauten und Bauteile**
Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

Bebauungsziffer
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

a) Nicht begehbare, vorspringende Dächer bis zu max. 1.5 m Ausladung.

b) Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Pergolen, ungedeckte Sitzplätze usw.

c) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.

d) Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden und Aussenwandstärken von über 35 cm bei Neubauten.

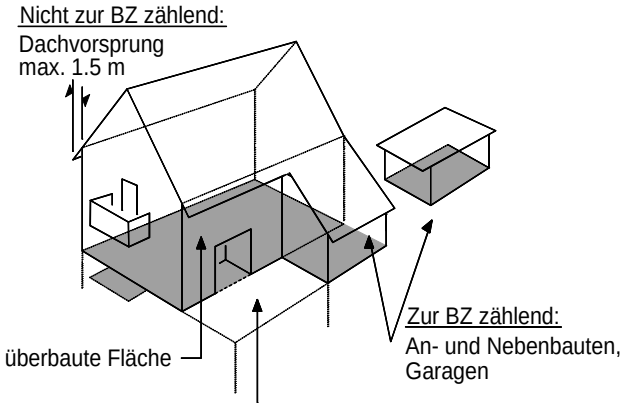
e) Bauten unter dem gewachsenen Terrain bzw. in den Hang gebaut, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.

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

f) **Wintergärten in Wohnzonen, Wohn-/ Geschäftszone**
Unbeheizte, mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn:
- die Wände und Öffnungen der hinter den Zwischenklimaräumen liegenden Innenräume voll isoliert sind,
- die natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklimaräume, als auch für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.

Bebauungsziffer

Prinzipskizze Bebauungsziffer



[3] **Garagen /An- und Nebenbauten**
Freistehende Garagen sowie An- und Nebenbauten werden zur überbauten Fläche gerechnet.

§ 5 Ermittlung des Gebäudeprofils

[1] **Fassadenhöhe**
Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. dem abgegrabenen Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante des Sparrens (rohe Dachkonstruktion, exkl. Dachhaut). Bei Pultdächern darf die pultfirstseitige Fassadenhöhe um max. 1.50 m erhöht werden.

Fassadenhöhe
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

[2] **Gebäudehöhe**
Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. dem abgegrabenen Terrain bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (OK rohe Dachkonstruktion, exkl. Dachhaut).

Gebäudehöhe
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

[3] **Bemessung Fassadenhöhe eingeschossiger An- und Nebenbauten**
Für An- und Nebenbauten ist eine Fassadenhöhe von max. 3.50m zulässig. Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Fassadenflucht.

[4] **Versetzte Geschosse**
Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Masse des Gebäudeprofils separat eingehalten werden. Die Versatzhöhe darf maximal 2.0 m betragen.

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

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

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

Gebäudelänge
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

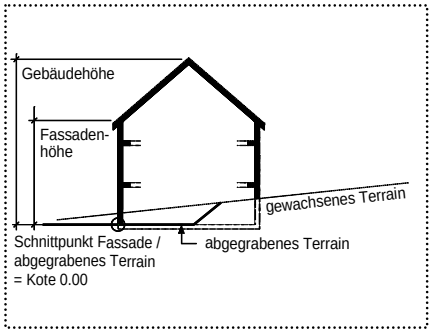
[7] **Abgrabungen am Gebäude**
Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Nur für Garagen und Eingänge sind Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Kronenbreite von maximal 8 m gestattet.

Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.

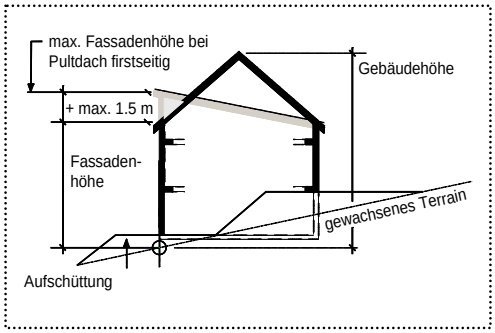
Abgrabungen und Aufschüttungen siehe § 12 ZR.

Fassaden- / Gebäudehöhe

Abgrabung

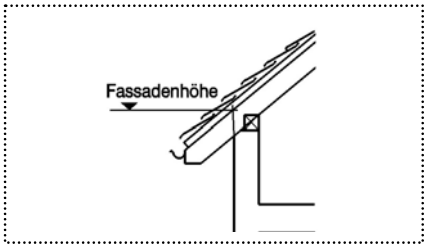


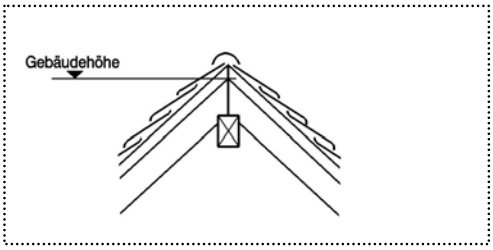
Aufschüttung



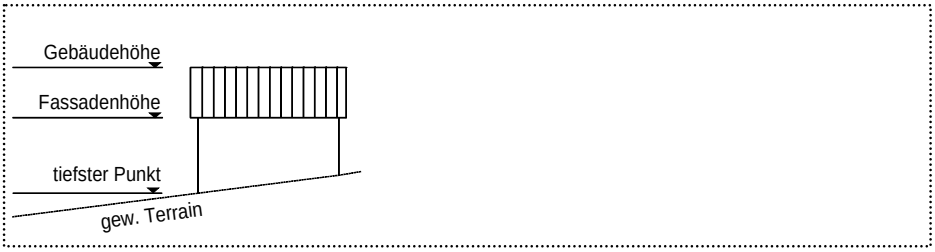
Messpunkte Fassaden- / Gebäudehöhe

Messpunkte

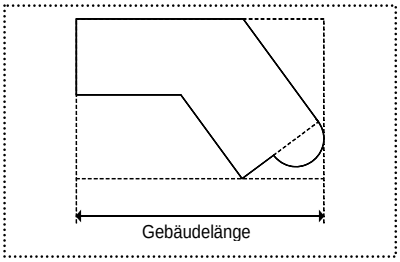


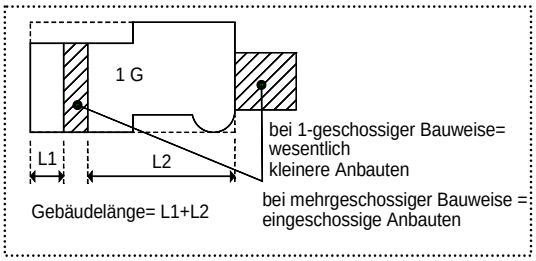


Bemessung An- und Nebenbauten

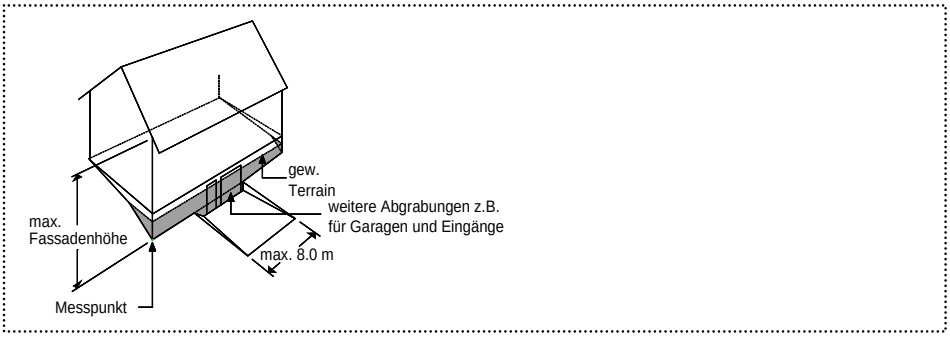


Gebäudelänge





Abgrabungen am Gebäude



§ 6 Vollgeschosszahl

[1] Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss § 14 ZR.

[2] Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits bzw. im flachen Gelände nicht mehr als 1.0 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.

C.2 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten

§ 7 Behindertengerechte Bauweise

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

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

§ 8 Dachformen / Dachgestaltung

[1] Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 14 ZR für alle Bauzonen definiert. Über zulässige Unterformen der Dachformen kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien erlassen.

Prinzipskizzen Dachformen siehe Skizzen zu § 14 ZR.

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

Firstanordnung
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

[3] Die Farbe der Bedachung soll derjenigen der Umgebung bzw. dem Ortsbild angepasst werden.

Bei Baugesuchen ist das Bedachungsmaterial anzugeben.

§ 9 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

[1] Alle Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35 ° a. T. zulässig und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.

Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagendokument für Dachlandschaft im Ortskern hilfreich (Broschüre kant. Amt für Raumplanung)

[2] Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.5 m. Der Mindestabstand zum First beträgt 1.0 m (vertikal gemessen). Die Dachhaut muss vor dem Dachaufbau durchgezogen werden.

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster ist in § 14 ZR (Zonentabelle) geregelt.

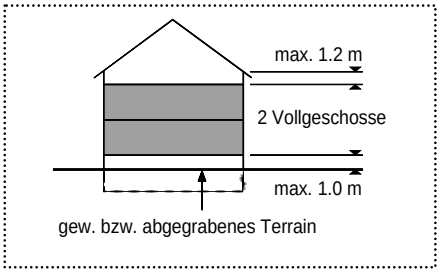
[3] Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.6 m betragen. Messpunkt für die Fronthöhe der Dachaufbaute ist der Schnittpunkt der Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand mit der Oberkante der tragenden Dachaufbau-Konstruktion.

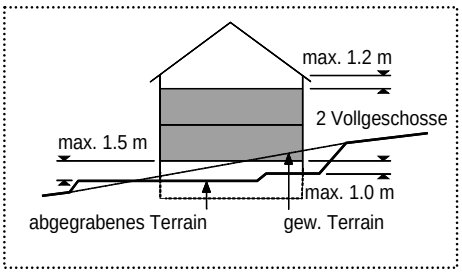
Weitere Bestimmungen für die Kernzone siehe § 16, 17 ZR

Abstände Dachaufbauten
⇒ Prinzipskizze nebenstehend
Fronthöhe Dachaufbauten
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

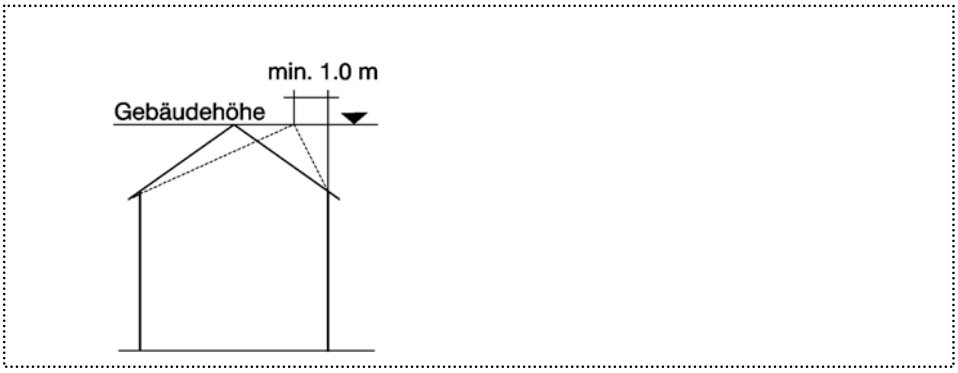
[4] Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten die Bestimmungen von § 9 Abs. 1 und 2 ZR sinngemäss.

Vollgeschosszahl



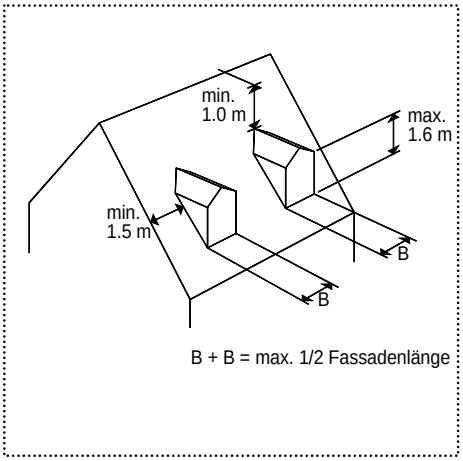


Firstanordnung

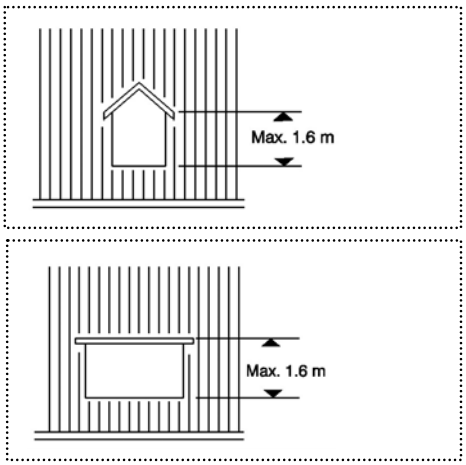


Dachaufbauten Dacheinschnitte

Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten



Dachaufbau mit Darstellung der Fronthöhe beim Satteldach



§ 10 Antennenanlagen / Sonnenenergieanlagen / Reklamen

[1] **Antennenanlagen**
Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Antennenanlagen sind so anzuordnen und auszugestalten, dass sie nicht dominieren. Sie müssen mit der entsprechenden Fassaden- bzw. Dachfläche harmonieren.
Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Die Gemeinde kann ergänzende Richtlinien erlassen.

Der Gemeinderat entscheidet über die Zulassung von Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang, § 92 Abs 1 RBV.

[2] **Energieanlagen**
Bauten und Anlagen zur Energienutzung bzw. –gewinnung wie Energiedächer, Sonnenkollektoren, freistehende Wärmepumpen u.a.m. sind mit Ausnahmen zulässig.
Sonnenkollektoren usw. dürfen keine Blendwirkung erzeugen.

Bewilligungspflichtig sind Sonnenkollektoren innerhalb der Kernzone oder an geschützten Gebäuden, in Quartierplänen und in Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan. Bewilligungspflicht § 94 RBV.

Sonnenkollektoren in Kernzonen siehe § 16 Abs. 4 ZR.

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

[3] **Reklamen**
Für das Aufstellen und Ändern von Reklameeinrichtungen gelten die kantonalen Vorschriften und Bestimmungen. Die Gemeinde kann zusätzliche Bestimmungen erlassen.

Reklamen siehe § 105 RBG sowie kant. Verordnung über Reklamen. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Umgebung

§ 11 Grünflächenanteil / ökologischer Ausgleich

[1] **Grünflächenanteil**
Die Grünflächenanteile sind in den zonenspezifischen Bestimmungen geregelt. Als Grünflächen gelten der Witterung ausgesetzte, bepflanzte und nicht entwässerte Freiflächen.

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

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

Hecken, Grün- und Gartenanlagen, ruderale, trockene Lebensräume sowie Verfestigungen mit wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Materialien gelten als anrechenbare Grünfläche.

[3] Der Gemeinderat kann in Bezug auf ökologische Ausgleichsmassnahmen ergänzende Richtlinien erlassen.

Kernzone Grünflächenanteil siehe § 17 Abs. 7 ZR.
Wohn- und Wohn-/ Geschäftszone siehe § 25 Abs. 1 ZR.

[4] Der Gemeinderat kann für Massnahmen des ökologischen Ausgleiches Beiträge sprechen.

§ 12 Abgrabungen und Aufschüttungen

[1] Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.50 m nicht überschreiten. Die Staffelung von Aufschüttungen und Abgrabungen ist möglich.

[2] Für Böschungen gilt eine maximale Neigung von 30° alter Teilung.

[3] In Geländewannen, in steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen oder kanalisationstechnischen Gründen kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten und bei der Baubewilligungsbehörde eine entsprechende Ausnahme beantragen.

Zur Vermeidung von ästhetisch unbefriedigenden Terrainüberhöhungen (potentielle nachbarrechtliche Probleme) in flachen Geländen wird eine geringere maximale Aufschüttung festgelegt.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

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

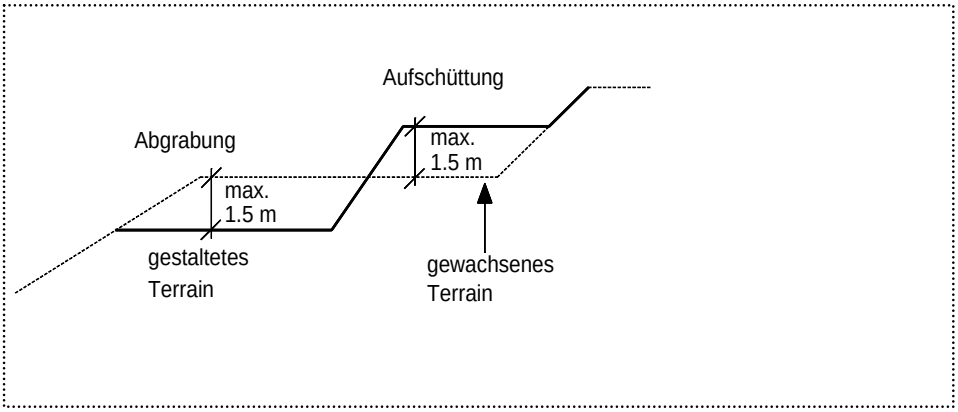
§ 13 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas

Die minimale Zahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 08. Januar 1998 sowie der dazugehörenden Verordnung. Für die Dimensionierung von Parkierungsanlagen gelten die Normalien der VSS.

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

VSS = Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute

Abgrabungen / Aufschüttungen



D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D.1 Zonentabelle

§ 14 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

	Kernzone Hauptbautenbereich	Kernzone Randbautenbereich	Wohnzone W 2	Wohn-/Geschäftszone WG 2
zulässige Vollgeschosszahl	2	1 [2)]	2	2
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei
zulässige Bebauungsziffer in %	Innerhalb Baubereichen und Altbauten frei	30 % [1)]	27 %	30 %
zulässige Fassadenhöhe	7.5 m	3.5 m	8.0 m	8.0 m
zulässige Gebäudehöhe	14.0 m	5.5 m	10.0 m	10.0 m
zulässige Gebäudelänge	frei	15.0 m	24.0 m	24.0 m
Zulässige Gebäudetypen / Bebauungsart	Hauptbauten, An- und Nebenbauten	Eingeschossige Haupt-, An- und Nebenbauten	Hauptbauten, An- und Nebenbauten	Hauptbauten, An- und Nebenbauten
zulässige Dachform Hauptbauten	Satteldach oder Satteldach mit Würge	Satteldach [2)]	Sattel- / Walm-Pultdach	Sattel- / Walm-Pultdach
Dachneigung für Hauptbauten (a. T.)	40° - 50°	mind. 20°	mind. 20°	mind. 20°
Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachflächenfenster	zulässig, gem. § 9, 16 ZR	zulässig, gem. § 9, 17 ZR	zulässig gem. § 9 ZR	zulässig gem. § 9 ZR
zulässige Dachform eingeschossige für An- und Nebenbauten	Pult- / Satteldach	Pult- / Satteldach	Pult- / Satteldach Flachdach	Pult- / Satteldach Flachdach
Dachneigung für An- und Nebenbauten (a. T)	-----	15 ° a. T.	frei	frei
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III	II	II
Grünflächenanteil	-----	Gemäss § 17 Abs. 7 ZR	Gemäss § 25 Abs. 1 ZR	Gemäss § 25 Abs. 1 ZR

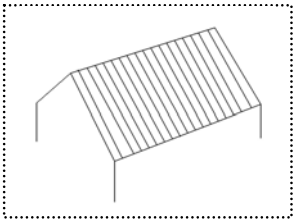
[1)] An- und Nebenbauten, welche zur Bebauungsziffer gerechnet werden, sind im Zonenplan Siedlung dargestellt.

[2)] Anbauten können gestützt auf § 17 Abs. 2 unter gewissen Voraussetzungen 2-geschossig und mit einer Schrägdachform realisiert werden.

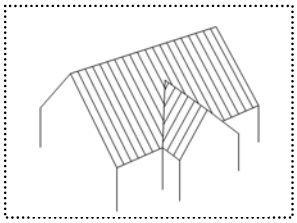
Dachformen Hauptbauten

Hauptformen

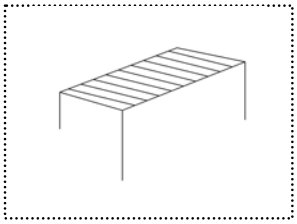
Satteldach



Satteldach mit Widerkehr



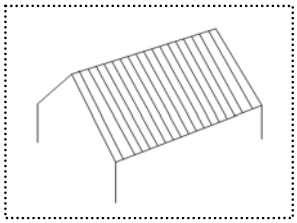
Pultdach



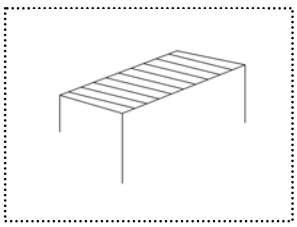
Zusätzliche Dachformen Wohn-, Wohn-/Geschäftszone

Dachformen Nebenbauten

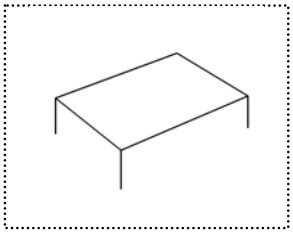
Satteldach



Pultdach



Flachdach



D.2 Kernzone

§ 15 Kernzonen: Allgemeine Vorschriften

Kernzone

[1] *Die Kernzonen umfassen architektonisch und ortsbaulich wertvolle Ortskernteile, die in ihrem Charakter erhalten werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe* wie namentlich Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Kleinbetriebe und dergleichen.

§ 22 Abs. 1 RBG

Es sind Betriebe zugelassen, mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, in der Regel auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und deren Auswirkungen nicht dauernd auftreten.

Übermässig störende Schlosserei-, Mechaniker-, Motorfahrzeug-Reparaturwerkstätten und dergleichen sind nicht gestattet.

[2] Betreffend Immissionsschutz kann der Gemeinderat entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen. Nicht zugelassen sind: offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Abstellplätze für Altautos, Schweinemast- und bodenunabhängige Tierbetriebe usw.

[3] **Geltungsbereich und Gliederung**
Die Kernzone gliedert sich in folgende Bereiche:

- Hauptbautenbereich (§ 16 ZR)
- Randbautenbereich (§ 17 ZR)
- Freihaltebereich (§ 18 ZR)
- Gebäudekategorien (§ 19 - 21 ZR)
- Baubereich für neue Hauptbauten (§ 22 ZR)
- Ortsbildprägender Aussenraum (§ 24 ZR)

Die Zonentabelle § 14 ZR gibt Auskunft über die Zonenkriterien wie Bebauungsziffer, Sockelgeschosshöhe Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Gebäudelänge u.a. mehr.

Die allgemeinen Vorschriften gelten für sämtliche Bereiche der Kernzone.

[4] **Einfügung in die Umgebung / Bedachungsmaterial / Firstanordnung**
Gebäulichkeiten in der Kernzone haben sich in der Massstäblichkeit, Gliederung und Gestaltung in die traditionelle bauliche Umgebung einzufügen.

Diese Bestimmung konkretisiert § 104 RBG bzw. ist als Ergänzung anzuwenden.

Sichtbare Garagenrampen im Strassenbild sind nicht gestattet.

Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel zu verwenden, die in Grösse, Farbe und Form herkömmlichen matten und ortsüblichem Standard entsprechen.

Der First bei geneigten Dächern, ist wenn möglichst im Sinne des ortsüblichen Satteldaches, in die Achse des Hauptbaues zu setzen.

[5] **Mitspracherecht**
Der Gemeinderat behält sich betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen in der Kernzone ein Mitspracherecht vor. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

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

[6] **Abbruchbewilligung**
In der Kernzone ist der Abbruch von Bauten bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung ist zu erteilen, wenn durch den Neubau architektonisch und ortsbaulich eine mindestens gleichwertige oder bessere Lösung mit einem bewilligungsfähigen Projekt gewährleistet wird. Die Realisierung des Neubauprojektes ist vor der Erteilung der Abbruchbewilligung sicherzustellen. Der Gemeinderat kann vor der Erteilung der Abbruchbewilligung einen Finanzierungsnachweis verlangen, welcher die Finanzierung des Neubauprojektes sicherstellt.

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

Finanzierungsnachweise z.B. in Form einer Bankgarantie

[7] **Für Ersatz-Neubauten** oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

§ 16 Kernzone: Hauptbautenbereich

Kernzone

[1] **Bezeichnung / Bebauungsart**
Die Zonenvorschriften des Hauptbautenbereichs gelten grundsätzlich für die im Zonenplan Siedlung eingetragenen Altbauten des Dorfkernes.
Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 14 ZR festgelegt.

Nutzungsart siehe § 15 Abs. 1,2 ZR

[2] **Dachformen / Dachneigung**
Dachform / Dachneigung sind in der Zonentabelle geregelt (§ 14 ZR).

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

[3] **Dachaufbauten**
Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc. werden nicht mitgerechnet). Technische Aufbauten haben sich harmonisch in die Dachlandschaft einzuordnen. Das Zusammenfassen mehrerer Öffnungen oder Gauben ist nicht zulässig.

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

Dachaufbauten sind bei normalen Dachvorsprüngen von der Fassadenflucht zurückzusetzen. Bei abgeschleppten und auf Bügen abgestützten Vordächern (mind. 1.5 m) können Gauben auf die Fassadenflucht gesetzt werden.

Dachaufbauten auf ursprünglichen Wohnbauten sind im ersten Dachgeschoss in Form von Grossgauben zulässig. Die Aufbauten sind mit quadratischen oder hochrechteckigen Öffnungsformaten auszubilden.

Als Grossgauben können Satteldach- und Schleppgauben angewendet werden.

Dachaufbauten auf ursprünglichen Wirtschaftsbauten (Ökonomiebauten) sind im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppgauben zugelassen.

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

Kleingauben sind in Form von Dreieckgauben, Halbmondgauben etc. über dem Kehlgebälk möglich. Die Basis der Kleingaube muss 2.0 (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptdaches liegen.

Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen, farblich der Dachdeckung anzupassen und in die Dachhaut zu integrieren. Sie sind auf die weniger einsehbaren Dachflächen im zweiten Dachgeschoss zugelassen. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig.

Spiegel- und Blendwirkungen sind zu vermeiden.

Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite in Form von Quergiebeln (Lukarne) oder in Form von seitlich offenen Gauben zulässig. Offene (nicht überdeckte) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

[4] **Sonnenkollektoren** dürfen nur auf wenig einsehbaren Dachflächen auf untergeordneten Nebenbauten angebracht werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Bewilligungspflicht siehe § 94 Abs. 1e RBV

[5] **Massvorschriften für Dachaufbauten, Dachflächenfenster und überdeckte Dacheinschnitte**

• Grossgauben (Lukarnen)	Frontfläche:	max. 1.8 m^2
• Kleingauben	Fronthöhe:	max. 0.6 m
	Basisbreite:	max. 1.0 m
• Überdeckte Dacheinschnitte	Basisbreite:	max. 3.0 m
• Dachflächenfenster	Rahmenmass:	max. 0.4 m^2
• Gesamtfläche für Dachflächenfenster	Lichtfläche 2% der zugehörenden Dachfläche	

Bemessungsangaben mit Prinzipskizze siehe § 9 ZR.

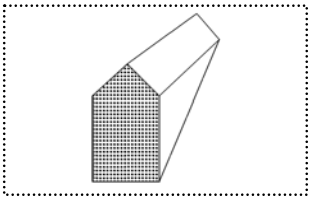
Die Bemessung erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten (Rahmenmass).

Dachaufbauten

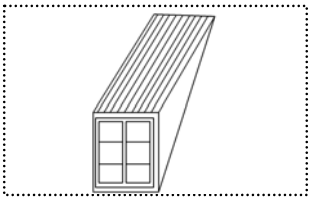
Prinzipskizze ***Definition der Frontfläche***

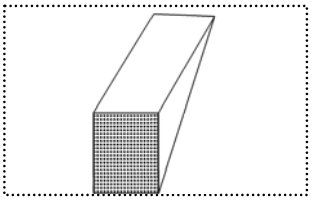
Grossgauben (Lukarnen)

Satteldachgaube (Grossgaube)



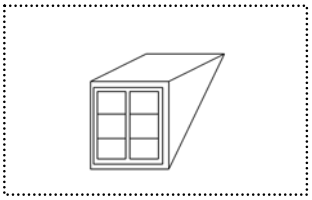
Schleppgaube (Grossgaube)

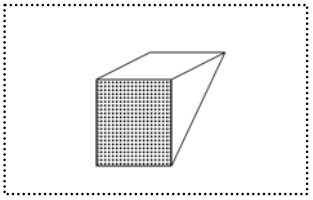




Die Frontfläche kann auch als liegendes Rechteck ausgeführt werden.

Flachdachgaube (Grossgaube)



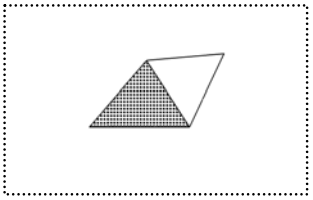


Die Frontfläche kann auch als liegendes Rechteck ausgeführt werden.

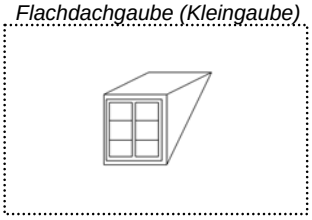
Anordnung im unteren Dachbereich

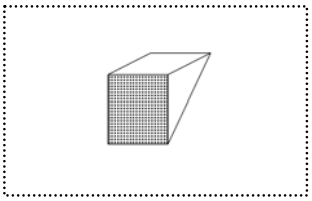
Kleingauben

Dreiecksgaube (Kleingaube)

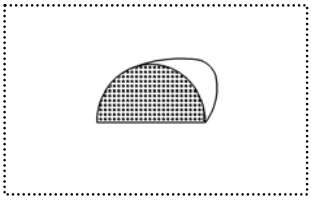


Flachdachgaube (Kleingaube)





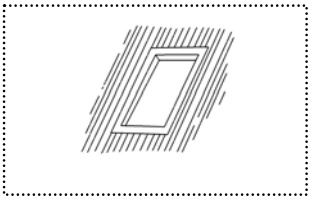
Halbmondgaube (Kleingaube)

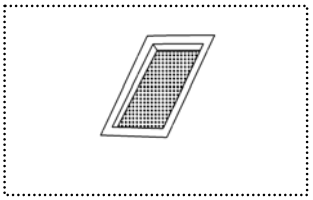


Anordnung im oberen Dachbereich

Dachflächenfenster

Liegendes Dachfenster ***Definition der Lichtfläche***





[6] **Ausnahmen**
Erfüllen Dachaufbauten die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung, so kann ausnahmsweise von den allgemeinen Massvorschriften in § 9 ZR bzw. von den obenstehenden Gestaltungsvorschriften abgewichen werden.

§ 17 Kernzone Randbautenbereich

Kernzone

[1] **Bezeichnung / Bebauungsart**
Im Randbautenbereich der Kernzone sind eingeschossige Haupt-, sowie An- und Nebenbauten zulässig. Das Abschleppen bestehender Dächer von Hauptbauten der Kernzone ist möglich.

Nutzungsart siehe § 15 Abs. 1,2

Zonenspezifische Parameter für die innerhalb des Randbautenbereiches liegende Parzellenanteile sind in der Zonentabelle in § 14 ZR festgelegt.

[2] **Anbauten an bestehende Hauptbauten**
Wenn Bauten in der Kernzone als Anbauten an die bestehenden Hauptbauten erstellt werden, so dürfen diese mit zwei Vollgeschossen mit Schrägdachform von mind. 20° realisiert werden. Es darf jedoch keine störende Wirkung auf das Ortsbild entstehen. Die Anbauten haben sich dabei dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

[3] **Dachaufbauten**
Dachform und Dachneigung sind in der Zonentabelle geregelt (§ 14 ZR). Pro Dachfläche ist jeweils nur eine Art von Dachaufbaute zugelassen (Ausnahme: Technische Aufbauten). Es sind Kleingauben und Dachflächenfenster gemäss Massvorschriften von § 16 Abs. 5 erlaubt. Alle Bauteile an und auf dem Dach müssen mit der darunterliegenden Fassade harmonieren und dürfen nicht dominant wirken. Der Einbau von Sonnenkollektoren richtet sich nach den Bestimmungen § 16 Abs. 4 ZR.

[4] **Bedachung**
Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel zu verwenden, die in Grösse, Farbe und Form herkömmlichen matten und ortsüblichem Standard entsprechen.

[5] **Sichtbare Garagenrampen** im Strassenbild sind nicht zulässig.

[6] **Stützmauern** dürfen eine maximale absolute Höhe von 1.50m nicht überschreiten

[7] **Grünflächenanteil / Freiraumgestaltung**
Die innerhalb des Randbautenbereiches liegenden Areale bzw. Parzellenanteile sind minimal zu zwei Dritteln als Grünfläche gestützt auf § 11 ZR zu gestalten und zu unterhalten.

Bei Überbauungen sind alte Baumbestände möglichst zu schonen bzw. ist die Charakteristik dieser Bestände zu wahren.

§ 18 Kernzone Freihaltebereich

Kernzone

[1] **Bezeichnung / Zweckbestimmung**
Der Freihaltebereich der Kernzone ist grundsätzlich als zusammenhängende Grün- bzw. Gartenfläche frei zu halten und zu pflegen.

[2] **Bodenverfestigung**
Die zweckgebundene Verfestigung von Teilflächen für Bautenerschliessung, die Parkierung usw. ist gestattet.
Die Verfestigung mit wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Materialien ist den versiegelnden soweit als möglich vorzuziehen.

[3] **Kleinstbauten**
Kleinstbauten in Leichtbauweise wie Gartenpavillons, Kleintierställe, Schöpfe, begehbare Treibhäuser usw. sind bis zu einer Grundfläche von 4 m² zulässig.

[4] **Dauernde Einrichtungen** der Hofraum- oder Gartengestaltung wie Brunnen, Sitzbänke, Pergolen, Spielgeräte usw. sind im Rahmen der Anforderungen der Verkehrssicherheit zulässig.

[5] **Stützmauern** dürfen eine maximale absolute Höhe von 1.50 m nicht überschreiten.

§ 19 Kernzone: Hauptbauten Schutzausmass "Charakteristik"

Kernzone

Die im Zonenplan Siedlung mit Schutzausmass "Charakteristik" angemerkten Hauptbauten sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Renovationen ist weiterzuführen:

- die prägende Konstruktionsweise bzw. die für den Bau charakteristischen Mischformen von Mauerwerk (steinsichtig, verputzt) und Holzwerk (Ständer, Riegel, Verschalungen),
- die prägende Fassadenteilung im Sinne der Geschossgliederung (bei Wohnbauten), der Öffnungscharakteristik (Öffnungstypen, Anordnung, Teilungsachsen, Leibungen) und die Flächenverhältnisse (Verhältnis der gemauerten zu den verschalten Wandflächen, Verhältnis der offenen zu den geschlossenen Fassadenflächen),
- die Dachform.

§ 20 Kernzone: Hauptbauten Schutzausmass "Kubus"

Kernzone

Die im Zonenplan Siedlung mit Schutzausmass "Kubus" angemerkten Hauptbauten können ersetz werden.

Bei Neubauten oder Umbauten ist zu wahren bzw. weiterzuführen:

- die Fassadenfluchten,
- die Grundform der Baugestalt (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Eigenheiten der Dachform wie z.B. eine Würge),
- die Bautenteilung.

§ 21 Kernzone: Übrige Bauten

Kernzone

[1] Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Bei Renovationen und Umbauten ist - soweit erforderlich - eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

[2] Es gellten die allgemeinen Vorschriften der Kernzone (§ 15 ff ZR) sowie die Bestimmungen der Kernzone (§ 14 Zonentabelle ZR).

§ 22 Kernzone: Baubereich für neue Hauptbauten

Kernzone

Baubereiche
Die im Zonenplan Siedlung ausgeschiedenen Baubereiche bilden den überbaubaren Bereich für neue zweigeschossige Hauptbauten mit der Festlegung der Hauptfirstrichtung.

Für die einzelnen, zur Ergänzung bzw. Wahrung des Siedlungsgefüges der ausgewiesenen Baubereiche für neue Hauptbauten gelten die Bestimmungen der Kernzone "Hauptbautenbereich" § 14 (Zonentabelle), sowie die Vorschriften von § 15 und § 16 ZR.

§ 23 Kernzone: Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen

Kernzone

Bestehende Bauvolumen im Ortskern können im Rahmen des bestehenden Volumens erneuert, umgenutzt und ausgebaut werden, auch wenn dabei die zonenmässige bauliche Nutzung, dass zulässige Gebäudeprofil und die zulässige Geschosszahl bereits überschritten ist. Vorbehalten bleiben die Vorschriften für Bauten des Schutzausmasses "Charakteristik" bzw. des Schutzausmasses "Kubus" (§ 19 und 20 ZR).

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

Bestandesgarantie § 109, 110 RBG

§ 24 Kernzone: Ortsbildprägender Aussenraum

Kernzone

[1] Der im Zonenplan definierte ortsbildprägende Aussenraum bildet einen besonders wertvollen Raum im Dorfkern.

[2] Bei Umgestaltungen dieses Aussenraumes ist der Dorfplatzcharakter zu erhalten und aufzuwerten. Die schutzwürdigen Objekte sind zu erhalten oder allenfalls an einem Ersatzstandort innerhalb des "ortsbildprägenden Aussenraumes" zu platzieren.

D.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszone

§ 25 Wohn- und Wohn-/Geschäftszone: Allgemeine Bestimmungen

[1] **Grünflächenanteil**
Der gemäss Bebauungsziffer nicht überbaubare Parzellenanteil ist mindestens zu zwei Drittel als Grünfläche gestützt auf § 11 ZR zu gestalten.

[2] **Stützmauern** dürfen eine maximale absolute Höhe von 1.50m nicht überschreiten

[3] Betreffend Immissionsschutz kann der Gemeinderat entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen. Nicht zugelassen sind: offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Motorfahrzeugreparaturwerkstätten und Tankstellen, Abstellplätze für Wohnwagen, Altautos und dergleichen.

§ 26 Wohnzonen

[1] *Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.* Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

§ 21 Abs. 1 RBG

[2] Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 14 ZR festgelegt.

§ 27 Wohn- / Geschäftszone WG2

[1] *Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betriebe vorbehalten sind.* Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

§ 21 Abs. 2 RBG

z.B. Laden, Büro, Versicherung, Dorfbeiz, Sanitärinstallateur, Maler u.ä.

[2] Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 14 ZR festgelegt.

§ 28 Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WG2

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

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

Nutzungswerte	Zone W2	Zone WG2
Bebauungsziffer	29 %	32 %

[3] Die in Absatz 2 festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang zugänglich ist. Die Einliegerwohnung muss unabhängig genutzt und darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.

§ 29 Überlagernder Freihaltebereich in den Zonen W2 und WG2

[1] Der Freihaltebereich in der Wohn- und Wohn- / Geschäftszone ist grundsätzlich als zusammenhängende Grün- bzw. Gartenfläche frei zu halten und zu pflegen.

[2] Die zweckgebundene Verfestigung von Teilflächen für Bautenerschliessung und für die Parkierung im Rahmen des gesetzlich geforderten Bedarfs ist gestattet.

[3] Kleinstbauten in Leichtbauweise wie Gartenpavillon, Kleintierställe, Schöpfe, begehbare Treibhäuser usw. sind bis zu einer Grundfläche von 4 m^2 gestattet.

[4] Dauernde Einrichtungen der Gartengestaltung wie Brunnen, Sitzbänke, Pergolen, Spielgeräte usw. sind zulässig.

[5] Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb des Freihaltebereichs liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.

D.4 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

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

[1] *Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.*

§ 24 RBG

[2] **Bauvorschriften**
Nutzung, Bauweise, Baumass und Bepflanzung werden unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen sowie der prägenden Eigenheiten des Orts- und Landschaftsbildes festgelegt. Die Umgebungsgestaltung hat vorwiegend naturnah mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen.

[3] **Zweck**
Aus dem Zonenplan ergibt sich, für welche öffentliche Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlage vorgesehen ist.

[4] **Besitzstand**
Die in diesen Zonen liegenden Areale bzw. Parzellenanteile hat die Gemeinde spätestens zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauten oder Anlagen unter Vorbehalte der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum zu übernehmen.

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

D.5 Schutzobjekte

§ 31 Geschützte Naturobjekte im Siedlungsgebiet

[1] **Bestand**
Der Zonenplan Siedlung bezeichnet die erhaltenswerten bzw. ergänzenden Baumstandorte.

[2] **Bestandessicherung**
Die im Zonenplan Siedlung eingetragenen Naturobjekte sind in ihrem Bestand geschützt. Im Wurzelbereich (entspricht ca. dem Baumkronenumfang) sind Abgrabungen und Erstellung von Bauten nicht zulässig.

Bei Bauvorhaben bzw. Baugesuchseingaben ist vorgängig abzuklären, dass der Wurzelbereich von geschützten Bäumen nicht tangiert wird. Es wird empfohlen eine Fachperson beizuziehen.

[3] **Unterhalt**
Der Unterhalt und die sachgemässe Pflege geschützter Bäume ist Sache der Eigentümer bzw. der Bewirtschafter.

Der Gemeinderat kann für die Pflege, für den Ersatz von altersbedingt abgehenden Bäumen sowie für Neupflanzungen Beiträge sprechen.

[4] **Beseitigung**
Die Bäume dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates beseitigt werden.

[5] **Ersatzpflanzungen**
Die im Zonenplan Siedlung eingetragenen Bäume sind nach ihrem natürlichen Abgang oder nach ihrer vorzeitigen Beseitigung an gleichwertigen Standorten durch Bäume gleicher Charakteristik (artentypische Einzel- bzw. Hofbäume) zu ersetzen.

Es ist als Baumart vorzugsweise Nussbaum, Linde oder Kastanie zu wählen.

§ 32 Erhaltenswerte Brunnen

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

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 33 Vorinformation und Vorabklärungen

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit dem Gemeinderat vorzubesprechen und vorabzuklären.

Der Gemeinderat hat unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzipes alle massgebenden Interessen zu berücksichtigen und sorgfältig gegeneinander abzuwägen.

§ 34 Beratende Kommission

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

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

§ 35 Vollzug

[1] Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften.

[2] Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.

Baubewilligungsbehörde ist, mit Ausnahme des gemäss § 92 RBV aufgeführten kleinen Baubewilligungsverfahren (Zuständigkeit Gemeinde), das kantonale Bauinspektorat.

[3] Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.

[4] Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung werden - soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden - wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz bestraft.

Bei Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften erfolgt eine Beschwerde an das Statthalteramt des Kantons Basel-Landschaft (mögliche Beschwerdeführer: z.B. Einwohnergemeinde oder Private).

[5] Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

[6] In allen Fällen bleibt die Recht- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

§ 36 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

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

§ 109 und 110 RBG.

§ 37 Ausnahmen allgemeiner Art

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

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

[2] Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL.

Ausnahmen gemäss § 7 Abs. 2 RBV

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

§ 38 Aufhebung früherer Beschlüsse

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

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

Dies betrifft insbesondere:

- Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 1763 vom 25. Juni 1996 inkl. Mutationen
- Zonenreglement Siedlung, RRB Nr. 1763 vom 25. Juni 1996 inkl. Mutationen

§ 39 Inkrafttreten, Anpassung

[1] Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

[2] Spätestens nach 15 Jahren sind die Vorschriften gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

Der Planungshorizont der Zonenvorschriften beträgt gestützt auf das RPG ca. 15 Jahre.

F. BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	19. Januar 2010
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	4. Februar 2010
Referendumsfrist:	5. Februar 2010 – 6. März 2010
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 10 vom	11. März 2010
Planauflage vom	16. März 2010 – 14. April 2010

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:	Die Gemeindeverwalterin:
Richener Paul	Schweizer Karin

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1269 vom 14. September 2010

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 37 vom 16. September 2010

Der Landschreiber: