



Zonenvorschriften Siedlung

Zonenreglement Siedlung

Nachführungsexemplar

Stand: Mutation EGV vom 11. Mai 2006

Information zum Reglements Inhalt

<p>Linke Spalte</p> <p>Schrägschrift:</p> <p><i>Kursiv geschriebene Passagen wurden im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG/RBV) übernommen und unterliegen demzufolge nicht dem Beschluss- und Genehmigungsinhalt.</i></p>	<p>Rechte Spalte</p> <p>Kommentar nicht grundeigentums- verbindlich</p> <p><i>Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).</i></p>
--	--

Beispiel



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.

² Zonenspezifische Bestimmungen sind in der Zonentabelle in § 42 ZR festgelegt.

Beispiel



§ 21 Abs. 1 RBG

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 07. Oktober 1983
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 22. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZR	Zonenreglement

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. Erlass	1
B. Einleitung	1
§ 1 Zweck	1
§ 2 Bestandteile und rechtliche Wirkung	1
§ 3 Geltungsbereich	1
C. Allgemeine Vorschriften	2
§ 4 Baugebiet	2
§ 5 Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit.f RBG	2
C/1. Gestaltung von Bauten und Anlagen	2
§ 6 Allgemeine Einpassung	2
§ 7 Vorinformation und Vorabklärungen	3
§ 8 Behindertengerechtes Bauen	3
C/2. Bauliche Nutzung	3
§ 9 Grundsatz	3
§ 10 Massgebende Parzellenfläche	3
§ 11 Bebauungsziffer	4
§ 12 Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauten und Bauteile	4
§ 13 Grünflächenziffer	5
§ 14 Zonengrenzen	5
§ 15 Parzellierung / Baulandumlegung	5
C/3. Gebäudeprofil für Wohnbauten (siehe Anhang 1)	5
§ 16 Sockelgeschosshöhe > Wohnbauten	5
§ 17 Abgrabungen am Sockelgeschoss > Wohnbauten	6
§ 18 Fassadenhöhe > Wohnbauten	6
§ 19 Gebäudehöhe > Wohnbauten	6
§ 20 Versetzte Geschosse > Wohnbauten	6
C/4. Gebäudeprofil für Gewerbebauten	6
§ 21 Gebäudeprofil > Gewerbebauten	6
C/5. Gebäudeprofil für Nebenbauten	7
§ 22 Gebäudeprofil > Nebenbauten	7
C/6. Gebäudelänge	7
§ 23 Bemessung Gebäudelänge	7
C/7. Dachgestaltung	7
§ 24 Grundsatz	7
§ 25 Dachformen	7
§ 26 Dachaufbauten und Dachfenster bei geneigten Dächern (siehe Anhang 3)	8
§ 27 Dachaufbauten bei Flachdächern (siehe Anhang 4)	8
§ 28 Dacheinschnitte	8

C/8. Parkierung, Umgebungsgestaltung	8
§ 29 Autogaragen, Abstellplätze	8
§ 30 Aufschüttungen, Abgrabungen	8
§ 31 Umgestaltung, Umgebungsplan	9
§ 32 Gemeindenivellement	9
§ 33 Terrainanpassungen und Parzellierung längs Baugebietsperimeter	9
§ 34 Kinderspielplätze, Freiflächen, Einstellräume und Entsorgungsanlagen bei Mehrfamilienhäusern	10
C/9. Sondernutzungsplanung / Ausnahmeüberbauung.....	10
§ 35 Quartierplanungen	10
§ 36 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	11
C/10. Weitere allgemeine Vorschriften	11
§ 37 Antennenanlagen	11
§ 38 Energieanlagen	11
§ 39 Lagerplätze	12
§ 40 Reklamen	12
§ 41 Sammelstelle für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen	12
D. Zonenspezifische Bestimmungen.....	13
D/1. Bauzonen.....	13
§ 42 Zoneneinteilung und Zonenkriterien	13
D/2. Ergänzende Bestimmungen zu der Kernzone.....	14
§ 43 Grundsatz	14
§ 44 Sinn und Zweck	14
§ 45 Nutzungsart (Immissionsschutz)	14
§ 46 Einpassung und architektonische Gestaltung	14
§ 47 Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen	15
§ 48 Bauliche Nutzung des bestehenden Bauvolumens	15
§ 49 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte (siehe Anhang 2)	15
§ 50 Ausnahmen von Dachformen bei Nebenbauten	16
§ 51 Grenz- und Gebäudeabstände	16
§ 52 Unterteilung in verschiedene Gebäude-Kategorien	16
§ 53 Geschützte Bauten	16
§ 54 Erhaltenswerte Baustruktur	17
§ 55 Übrige Bauten	17
§ 56 Gestaltungsbaulinie	17
§ 57 Baulinien entlang Kantonsstrassen	17
D/3. Ergänzende Bestimmungen zu den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen.....	17
§ 58 Wohnzonen W	17
§ 59 Wohn-/Geschäftszonen WG	18
§ 60 Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WG2	18
§ 61 Alters- und behindertengerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	18
§ 62 Staffelung von langen Bauten und Bauteilen	19

D/4. Ergänzende Bestimmungen zu den Gewerbebezonen	19
§ 63 Gewerbezone G	19
§ 64 Schutzbepflanzung	19
§ 65 Gestaltung der Grünflächen	19
D/5. Übrige Zonen	20
§ 66 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	20
D/6. Schutzobjekte	20
§ 67 Schutzobjekt (Brunnen, Einzelbaum)	20
E. Schlussbestimmungen	20
§ 68 Vollzug der Vorschriften	20
§ 69 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	21
§ 70 Ausnahmen allgemeiner Art	21
§ 71 Aufhebung früherer Beschlüsse	21
§ 72 Inkrafttreten, Anpassung	21
Beschlüsse	22

Anhänge

Prinzipskizze zum Gebäudeprofil	Anhang 1
Massrichtlinien für Dachaufbauten im Ortskern	Anhang 2
Massrichtlinien für Dachaufbauten in den W- / WG-Zonen	Anhang 3
Prinzipskizzen Aufbauten auf Flachdächern	Anhang 4
Prinzipskizzen zur Überdeckung von unterirdischen Garagen	Anhang 5

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 dazugehörige Verordnung (RBV) vom 27. Oktober 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Rünenberg 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 Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Ordnung der Nutzung und der Bautätigkeit innerhalb der Bauzonen (Siedlungsgebiet).

Als Ziele der Zonenvorschriften Siedlung sind insbesondere zu nennen:

- haushälterische Nutzung des Bodens
- wohnliche Siedlungen schaffen und erhalten
- überschaubare Siedlungsentwicklung gewährleisten; Verhinderung von Streubauweise
- zweckmässige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
- Erhalten bzw. Fördern eines schönen und belebten Dorfkerns
- naturnahe Begrünung des Siedlungsraumes und ökologischer Ausgleich
- zweckmässige Standorte und Flächen für öffentliche Werke und Anlagen ausscheiden

§ 2 Bestandteile und rechtliche Wirkung

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- dem Zonenplan Siedlung 1:1000
- und dem Zonenreglement Siedlung mit Anhang.

Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

² Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile der Zonenvorschriften sind ergänzende Richtlinien, die Inventarisierung Dorfkern. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend.

Die nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheidung im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen (⇒ § 68 Abs. 4 ZR).

§ 3 Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften Siedlung finden innerhalb des Baugebietes Anwendung. Massgebend für die Abgrenzung ist der Perimeter im Zonenplan Siedlung.

Ausserhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 4 Baugebiet

¹ Das Baugebiet, durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung abgegrenzt, ist vorab in Bauzonen und überlagernde Schutzzonen gegliedert.

² Der Einbezug eines Grundstückes in das Baugebiet sagt über die Baugrund- und Wasserdruckverhältnisse nichts aus.

§ 5 Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit.f RBG

¹ Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f ist eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in der eine Nutzung erst später zugelassen wird.

² Bis zur definitiven Zonenzuweisung bleibt die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschweren oder verhindern könnte sowie eine spätere Zonenzuteilung präjudizieren würde.

³ Die spätere Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f darf nur aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse sowie Eignungsvoraussetzungen im Rahmen einer Zonenplanmutation erfolgen.

§ 19 Abs.1 lit. f RBG

Sämtliche Parzellen der Nutzungszone gem. § 19 Abs. 1 lit. f RBG unterstehen weiterhin dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 04. Oktober 1991. Insbesondere sind die Artikel 2, 58, 61, 66, 73, BGBB bzgl. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, Erwerb, Belastungsgrenze etc. zu beachten.

Umwandlung in Bauzone:

Massgebend ist die gesetzeskonforme Dimensionierung der Bauzonen

C/1. Gestaltung von Bauten und Anlagen

§ 6 Allgemeine Einpassung

¹ Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung.

² Zur Steigerung der Wohnqualität sind in einem verhältnismässigen Ausmass zur Wohnfläche Freiräume wie Balkone, Veranden, Sitzplätze und Spielplätze zu erstellen.

³ Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit einheimischen Arten vorzunehmen.

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

§ 7 Vorinformation und Vorabklärungen

¹ 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.

² Der Gemeinderat behält sich betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sinne von § 6 ZR (Allgemeine Einpassung) ein Mitspracherecht vor, sofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

Der Gemeinderat hat unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzipes alle massgebenden Interessen zu berücksichtigen und sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Ein qualifiziertes öffentliches Interesse muss die privaten Anliegen des Gesuchstellers überwiegen.

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

§ 8 Behindertengerechtes Bauen

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 verwiesen.

C/2. Bauliche Nutzung

§ 9 Grundsatz

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungsziffer festgelegt. In den Gewerbebezonen wird zudem ein minimaler Grünflächenanteil durch eine Grünflächenziffer festgelegt.

§ 10 Massgebende Parzellenfläche

¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche innerhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung massgebend.

² Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

§ 46 Abs. 1, RBV.

Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen

§ 11 Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten. Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- weitere nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss 12 ZR.

§ 47 Abs.1 RBV.

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

§ 12 Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauten und Bauteile

Nicht zur überbauten Fläche werden gezählt (in Ergänzung zu § 11 ZR):

- a) unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10m² bei Mehrfamilienhäusern
- b) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden und Aussenwandstärken von über 35 cm bei Neubauten
- c) unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen voll isoliert sind.
 - natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.
- d) Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV, überdeckte Sitzplätze bzw. Spielhallen und dergleichen:
 - bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis maximal 7% der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 35m² Grundfläche
 - bei Mehrfamilienhäusern pro 220m² Wohnnutzfläche - Restflächen zählen voll - 20m² Grundfläche
 Für das Gebäudeprofil gilt § 22 ZR (Gebäudeprofil für Nebenbauten).
- e) Unterirdische Garagen (Überdeckung siehe Anhang 5)
- f) In den Hang gebaute Garagen und Unterstände, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil zur Erweiterung der Freifläche dienen.

z.B. nur mit dem Einfahrtsbereich in Erscheinung treten

§ 13 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer legt in Prozenten fest, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche minimal als unüberbaute und unversiegelte Freifläche für eine Begrünung dauernd erhalten werden muss.

² Unbefestigte Parkierungsflächen bzw. Lagerplätze in Mergel oder Schotterrasen dürfen mit der halben Fläche angerechnet werden. Hingegen dürfen begrünte Flachdächer nicht der Grünflächenziffer zugerechnet werden. Der für die Berechnung zulässige Flächenanteil für hochstämmige Alleebäume beträgt pro Baum 6m².

³ Die Grünflächen sind im Sinne eines ökologischen Ausgleichs und in Beachtung von § 6 ZR möglichst naturnah zu gestalten.

§ 14 Zonengrenzen

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

§ 50 RBV

§ 15 Parzellierung / Baulandumlegung

Parzellierungen und Baulandumlegungen sind so vorzunehmen, dass eine Überbauung im Sinne der Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes bzw. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes gewährleistet bleibt.

Siehe auch § 51 RBV Parzellierung, unternutzte Parzellen.

C/3. Gebäudeprofil für Wohnbauten (siehe Anhang 1)

§ 16 Sockelgeschosshöhe > Wohnbauten

¹ Die Oberkante der Sockelgeschosdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) darf maximal 1.0m über dem höchsten und maximal um das in den Zonenspezifischen Bestimmungen (D) angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

² Der Gemeinderat kann bei Auffüllung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen, usw. Ausnahmen von der zulässigen Sockelgeschosshöhe gestatten.

§ 17 Abgrabungen am Sockelgeschoss > Wohnbauten

¹ Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfanges zulässig, d.h. das Sockelgeschoss darf nur bis zu einem Drittel des Gebäudeumfanges in Erscheinung treten.

² Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in den Zonenspezifischen Bestimmungen (D) angegebenen Mass in Erscheinung treten.

³ Abgrabungen für Garagezufahrten und Hauseingänge auf die volle Sockelgeschosshöhe werden vom Gemeinderat nur in Ausnahmefällen gestattet, wenn keine andere befriedigende Lösung möglich ist. Die Kronenbreite einer Abgrabung auf die volle Sockelgeschosshöhe darf jedoch max. 6m betragen.

Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.

Abgrabungen sind im Hinblick auf den Ortsbildschutz und die Geländeeinpassung vorzunehmen.

Gebäudeabgrabungen die entlang von Fassaden grabenartig wirken (z.B. mehrere Garagezufahrten in Sockelgeschosse bei MFH) sollen vermieden werden.

§ 18 Fassadenhöhe > Wohnbauten

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

§ 19 Gebäudehöhe > Wohnbauten

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

§ 20 Versetzte Geschosse > Wohnbauten

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

C/4. Gebäudeprofil für Gewerbebauten

§ 21 Gebäudeprofil > Gewerbebauten

¹ Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion = OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut) wird an der äussersten Fassadenflucht vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

² Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen, usw. Ausnahmen von der zulässigen Gebäudehöhe gestatten.

³ Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden. Diese Bauteile müssen gegenüber den Fassaden deutlich zurückversetzt werden.

C/5. Gebäudeprofil für Nebenbauten

§ 22 Gebäudeprofil > Nebenbauten

Die Fassadenhöhe angebauter oder freistehender Nebenbauten wie Garagen, überdeckte Sitzplätze, Unterstände, Kleinbauten und dergleichen darf maximal 3,50m, die Gebäudehöhe maximal 5,50m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Flachdach- und Pultdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

C/6. Gebäudelänge

§ 23 Bemessung Gebäudelänge

¹ Als Gebäudelänge gilt die Seitenlänge des kleinstmöglichen umschriebenen Rechteckes eines zur baulichen Nutzung zählenden Baukörpers.

² Für Bauten und Bauteile, welche frei von der Bebauungsziffer sind (gemäss § 12 ZR), gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.

C/7. Dachgestaltung

§ 24 Grundsatz

¹ Für die Ausbildung der Dächer (Dachgestaltung allgemein) wird auf die allgemeinen Einpassungsvorschriften § 6 ZR verwiesen. Die Dachgestaltung beinhaltet auch die Materialwahl und Farbgebung.

² Die Dächer sind mit matten, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

§ 25 Dachformen

Die zulässigen Dachformen sind in den Zonenspezifischen Bestimmungen (§ 42 ZR) für alle Bauzonen definiert. Über die Zulassung von Unterformen der zulässigen Dachformen entscheidet der Gemeinderat. Er kann für die zulässigen Unterformen ergänzende Richtlinien erlassen.

§ 26 Dachaufbauten und Dachfenster bei geneigten Dächern

¹ Dachaufbauten, liegende Dachfenster und ähnliche Belichtungsöffnungen in der Dachhaut müssen in Art, Grösse und Anordnung in diese integriert sein und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren. Unter den Aufbauten ist die Dachhaut in hinreichender Breite durchzuziehen.

² Für die Dimensionierung und Anordnung der Dachaufbauten in der Kernzone sind die Massrichtlinien gemäss Anhang 2 massgebend. In den übrigen Bauzonen sind die Massrichtlinien gemäss Anhang 3 zu beachten.

³ Bei architektonisch überzeugenden Lösungen kann von den Massrichtlinien bzw. von einzelnen Einpassungsgrundsätzen abgewichen werden.

Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagen-dokument zur Nutzungsplanung Siedlung ("Grundlagen über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern") hilfreich. Erhältlich beim kantonalen Amt für Raumplanung, Liestal.

§ 27 Dachaufbauten bei Flachdächern

Für Dachaufbauten bei Flachdächern gelten die Richtlinien und Prinzipskizzen gemäss Anhang 4.

§ 28 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte werden nur gestattet, wenn sie ästhetisch gut gestaltet sind und sich harmonisch in die Dachlandschaft einpassen. Es gelten die Massrichtlinien der Anhänge 2 und 3 sinngemäss.

C/8. Parkierung, Umgebungsgestaltung

§ 29 Autogaragen, Abstellplätze

¹ 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 dazugehörigen Verordnung. Für die Dimensionierung von Parkierungsanlagen gelten die Normalien der VSS.

² Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so hat sich der Gesuchsteller in die von der Öffentlichkeit als Ersatz zur Verfügung gestellten Parkplätze einzukaufen.

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

VSS = Vereinigung Schweizer Strassenfachleute

§ 107 Abs. 2 RBG: Ersatzabgabereglement als Vollzugsgrundlage

§ 30 Aufschüttungen, Abgrabungen

¹ Terrainaufschüttungen dürfen die maximale Höhe von 1.50m (lotrecht ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen (ausgenommen Strassenbau, Lärmschutzwälle).

² Die Gebäude müssen sich in die Topographie einfügen. Für Abgrabungen am Sockelgeschoss gelten die Bestimmungen von § 17 ZR.

³ In Geländewannen, in sehr steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen oder kanalisations-technischen Gründen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

§ 31 Umgestaltung, Umgebungsplan

¹ Mit den Baubewilligungsakten ist ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:100 einzureichen. Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

² Der Umgebungsplan beinhaltet das gewachsene und das neu gestaltete Terrain inkl. die bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke im Grenzbereich und zeigt alle Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern, Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten, Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern, Grünflächen und Massnahmen des ökologischen Ausgleichs in den Gewerbe-zonen, etc. auf.

Für Baugesuche, welche ausschliesslich Innenausbauten von Gebäuden betreffen, entfällt die Erstellung eines Umgebungsplanes.

§ 32 Gemeindenivellement

In den Baugesuchsplänen (inkl. Umgebungsplan) sind die wichtigsten Höhenkoten in Metern über Meer (m ü.M.) einzutragen. Die Höhen der Bezugspunkte (Nivellementfixpunkte) werden von der Gemeindeverwaltung abgegeben.

§ 33 Terrainanpassungen und Parzellierung längs Perimeter im Zonenplan Siedlung

¹ Das fertig gestaltete Terrain muss entlang dem Perimeter im Zonenplan Siedlung eine harmonische Anpassung an die Nutzungszonen ausserhalb der Bau-zonen gewährleisten.

² Im Rahmen von Baulandumlegungen, bzw. der Erschliessung von Bauland ist anzustreben, dass keine Bauparzellen in die Landwirtschaftszone hineinragen. Auf ausserhalb des Perimeters im Zonenplan Siedlung liegenden Parzellenteilen dürfen keine Terrainveränderungen, private Garteneinrichtungen, Schwimmbassins, und nicht bewilligungspflichtige Anlagen und Einrichtungen erstellt werden.

§ 34 Kinderspielplätze, Freiflächen, Einstellräume und Entsorgungsanlagen bei Mehrfamilienhäusern

¹ Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ab fünf Wohnungen, bei Wohnüberbauungen sowie bei Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen gemäss § 35, 36 ZR sind einzurichten und zu unterhalten:

- zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen,
- genügend Einstellraum für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte, u.a.m.,
- zweckmässige Kompostierstellen,
- zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen.

Für Kinderspielplätze sind die Richtlinien der Stiftung Pro Juventute zu beachten.

C/9. Sondernutzungsplanung / Ausnahmeüberbauung

§ 35 Quartierplanungen

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Der Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Er kann die Erstellung von Quartierplänen verlangen, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.

² Die Quartierplanfläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

³ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

⁴ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- die haushälterische Nutzung des Bodens
- die Wohnqualität
- die Einpassung in die Nachbarschaft
- das Ortsbild
- das Landschaftsbild
- die Verkehrs- und Fusswegerschliessung
- die Parkieranordnung
- die Lärmimmissionen
- Wohnraum für Alterswohnungen
- die zentrale Wärmeerzeugung
- die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze)
- die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich

⁵ Quartierplanungen sind durch die Kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.

Die nebenstehenden Kriterien sollen eine wohnhygienische, architektonische und städtebaulich gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

Die Fachkommission für Arealüberbauung prüft die wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Qualität von Quartierplanungen (im Sinne von § 37 RBG).

§ 36 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ In den Zonen W2 und WG2 kann der Gemeinderat im Bewilligungsverfahren Ausnahmen insbesondere von der Bebauungsziffer sowie von der Gebäudelänge gestatten, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2'000 m² gestützt auf eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan überbaut werden.

² Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ist vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären.

³ In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Zonenkriterien	Zone W2	Zone WG2
Max. Bebauungsziffer	27 %	28 %
Max. Gebäudelänge	frei	frei

⁴ Abweichungen von den Zonenvorschriften dürfen nur für siedlungsgestalterisch und wohngygienisch gute Projekte gewährt werden.

⁵ Überbauungen nach Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

C/10. Weitere allgemeine Vorschriften

§ 37 Antennenanlagen

¹ Radio- und Fernsehgeräte sind grundsätzlich an die Grossgemeinschafts-Antennenanlage (GGA) Rünenberg anzuschliessen.

² Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat entscheidet über deren Zulassung. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Er erlässt ergänzende Richtlinien.

§ 38 Energieanlagen

¹ Bauten und Anlagen zur Energienutzung bzw. -gewinnung wie Wintergärten, Energiedächer, Sonnenkollektoren, freistehende Wärmepumpen u.a.m. sind zulässig, sofern sie sich optimal in die Umgebung oder in die Dachlandschaft bzw. in den Baukörper integrieren und sich auf das Orts- und Strassenbild nicht störend auswirken.

² Alle sichtbaren Energieanlagen sind bewilligungspflichtig.

§ 50 RBG.

Mit diesem einfachen aber wirkungsvollen und attraktiven Planungsinstrument wird im Sinne der Zielsetzungen Zonenvorschriften-Revision, die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.

Die Bewilligungspflicht stützt sich auf den § 92 Abs.1 RBV. Bewilligungsinstanz ist der Gemeinderat.

Sonnenkollektoren bedürfen keiner Baubewilligung mit Ausnahme innerhalb Kernzonen, Quartierplänen, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan und an geschützten Bauten (§ 94 Abs. 1e RBV).

§ 39 Lagerplätze

Lagerplätze ausserhalb der Gewerbezone (mit Definition des Lagergutes) bedürfen einer ordentlichen Baubewilligung. Werden bauliche Massnahmen getroffen, so ist ebenfalls eine ordentliche Baubewilligung einzuholen.

Baubewilligungsbehörde ist der Kanton, § 120 RBG

§ 40 Reklamen

Für das Aufstellen und Ändern von Reklameeinrichtungen gelten die kantonalen Vorschriften und Bestimmungen.

*§ 105 RBG.
Bewilligungsinstanz ist der Gemeinderat.*

§ 41 Sammelstelle für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

Das geordnete Aufstellen von öffentlichen Sammelstellen für Altstoffe und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist in allen Zonen des Baugebietes an dafür geeigneten Stellen gestattet.

D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D/1. Bauzonen

§ 42 Zoneneinteilung und Zonenkriterien

Hinweis

Die nachstehend aufgelisteten Zonenspezifischen Bestimmungen sind Maximalwerte und werden nur bei architektonisch und städtebaulich einwandfreien Überbauungslösungen gewährt. Bei der Ausarbeitung von Bauprojekten ist Abschnitt C Allgemeine Vorschriften und insbesondere § 6 ZR Allgemeine Einpassung zu beachten.

ZONENEINTEILUNG	K2	W1	W2	WG2	G1	G2
Max. Vollgeschosszahl	2	1	2	2	frei	frei
Max. Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	Gemäss § 23/5 RBG	Gemäss § 23/5 RBG
Max. Bebauungsziffer	35%	24%	24%	25%	frei	frei
Max. Nutzungsziffer	keine	keine	keine	keine	keine	keine
Max. Sockelgeschosshöhe	1,8 m	2,6 m	1,5 m	1,8 m	--	--
Max. Fassadenhöhe	6,8 m	3,0 m	6,5 m	6,8 m	frei	frei
Max. Gebäudehöhe	14,5 m	5,0 m	11,0 m	11,0 m	9,0 m	12,0 m
Max. Gebäudelänge	frei	24,0 m	30,0 m	30,0 m	frei	frei
Zulässige Dachform für Hauptbaukörper	Satteldach	Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach	Satteldach und Walm-, Krüppelwalmdach		frei	frei
Dachneigung für Hauptbaukörper	40°-50°a.T.	mind. 18°a.T.	mind. 25°a.T.	mind. 25° a.T.	frei	frei
Dachaufbauten	zulässig	Nicht zulässig	Zulässig ab 35°a.T. Dachneigung	Zulässig ab 35°a.T. Dachneigung	Zulässig innerhalb Gebäudeprofil	Zulässig innerhalb Gebäudeprofil
Zul. Dachform für An- und Nebenbauten	Pult- oder Satteldach	frei	frei	frei	frei	frei
Dachneigung für An- und Nebenbauten	mind.20°a.T.	frei	frei	frei	frei	frei
Dacheinschnitte	Gemäss § 49 ZR	Nicht zulässig	Gemäss § 28 ZR	Gemäss § 28 ZR	Zulässig innerhalb Gebäudeprofil	Zulässig innerhalb Gebäudeprofil
Minimale Grünflächenziffer	--	--	--	--	10%	10%

D/2. Ergänzende Bestimmungen zu der Kernzone

§ 43 Grundsatz

Die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften sind neben der Kernzone auch für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen innerhalb des Dorfkerns (öW+A-Zone mit brauner Schraffur) anzuwenden.

§ 44 Sinn und Zweck

Die ergänzenden Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Strassenbildes im alten Dorfkern. Sie dienen dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

§ 45 Nutzungsart (Immissionsschutz)

¹ Die Kernzone umfasst architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskernteile, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert sowie im Sinne der Kernzonen-Vorschriften baulich weiterentwickelt werden sollen.

§ 22 RBG

² In der Kernzone ist eine gemischte Nutzung von Wohnen, mässig störenden Betrieben, Läden, Dienstleistungsbetriebe, Gast- und Unterhaltungsstätten, Landwirtschaftsbetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

³ Betreffend Immissionsschutz kann der Gemeinderat entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen. Nicht zugelassen sind: offene Lagerplätze, Fabrikationen im Freien, Abstellplätze für Altfahrzeuge, Schweinemast und bodenunabhängige Tierbetriebe usw.

§ 46 Einpassung und architektonische Gestaltung

¹ Neu-, Um- und Anbauten, Renovationen und Restaurierungen sowie die Umgebungsgestaltung haben hinsichtlich Situation, kubischer Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbgebung sowie Bepflanzung den dörflichen und ortsüblichen Charakter aufzuweisen. Hierzu steht dem Gemeinderat, gestützt auf § 68 Abs.1 ZR (Vollzug der Vorschriften) und im Sinne von § 7 Abs. 2 ZR (Vorinformation und Vorabklärung) des Zonenreglementes, ein verbindliches Mitspracherecht zu.

² Neue kleinvolumige eingeschossige Hauptbauten sind nicht gestattet.

³ Dächer sind mit ortsüblichen Ziegeln, in Farbe der baulichen Umgebung angepasst, zu bedecken.

⁴ Fensterflächen sind mindestens mit Aussensprossen zu versehen.

§ 47 Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen

¹ Das Abbrechen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.

² Die Abbruchbewilligung kann von der Erteilung der Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau abhängig gemacht werden. Sie kann überdies mit der Auflage der Neubebauung des Grundstückes innert bestimmter Frist versehen werden. Vor Erteilung der Abbruchbewilligung kann der Gemeinderat eine Bankgarantie verlangen, welche die Finanzierung des Neubaus sicherstellt.

Bewilligungspflicht für Abbruch von Bauten und Bauteilen in Kernzonen § 120 Abs. 2 RBG.

Ordentliches Baubewilligungsverfahren gemäss § 86 ff. RBV. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäss § 89 ff. RBV.

§ 48 Bauliche Nutzung des bestehenden Bauvolumens

Bestehendes Bauvolumen kann unter Einhaltung von § 6 ZR umgenutzt oder ausgebaut werden, auch wenn die maximale Bebauungsziffer bereits überschritten ist.

§ 49 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten sind in der Regel nur im Bereich des ersten Dachgeschosses zulässig. Im zweiten Dachgeschoss sind in einem beschränkten Mass Kleingauben (Dreiecks- und Halbmondgauben etc.) zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Einpassung (§ 6 ZR).

² Die Gestaltung der Dachaufbauten und überdeckten Dacheinschnitte richtet sich nach den im Anhang 2 enthaltenen Massrichtlinien für Dachaufbauten im Ortskern.

³ Der Gemeinderat erlässt als Projektierungshilfe und für die Beurteilung von Dachaufbauten in der Kernzone ergänzende Richtlinien.

⁴ Liegende Dachfenster sind zugelassen, wenn Lösungen mit Kleingauben nicht möglich sind. Es sind jedoch folgende Auflagen einzuhalten:

- Liegende Dachfenster sind auf die weniger einsehbare Dachfläche zu beschränken.
- Eine Mischung von liegenden Dachfenstern und Dachaufbauten auf derselben Dachfläche ist in der Regel zu vermeiden.
- Je liegendes Dachfenster ist eine Lichtfläche von max. 0,3m² zulässig.
- Die Spiegel- und Blendwirkung der Glasflächen ist durch geeignete Massnahmen aufzuheben.
- Anordnung und Anzahl der liegenden Dachfenster ist mit dem Gemeinderat und der kantonalen Fachstelle festzulegen.

⁵ Dacheinschnitte sind auf der weniger einsehbaren Dachfläche im Bereich des ersten Dachgeschosses zulässig. Sie müssen überdeckt und seitlich offen konstruiert werden. Die Überdachung ist als Schlepp- oder Giebeldach auszubilden.

⁶ Die Anordnung und Gestaltung der Dachaufbauten, der liegenden Dachfenster sowie der überdeckten Dacheinschnitte muss ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren. Bedachungen sowie Einfassungen von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und liegenden Dachfenstern sind bezüglich Material und Farbe dem Dachbelag anzupassen.

⁷ Auf Antrag des Gemeinderates kann die Bewilligungsbehörde Ausnahmen von den Vorschriften über Mindestfensterflächen (§ 73 Abs. 1 der RBV) gewähren, wenn dadurch eine gute Einpassung von Dachaufbauten in die bestehende Dachlandschaft sichergestellt ist.

§ 50 Ausnahmen von Dachformen bei Nebenbauten

Wo es die Nutzung des Daches von Nebenbauten als Grünfläche, oder als in die Gartenanlage integrierte Terrasse zulässt, kann der Gemeinderat eine entsprechende Ausnahme von den in den Zonenspezifischen Bestimmungen festgelegten Dachformen beantragen. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Allgemeine Einpassung (§ 6 ZR).

§ 51 Grenz- und Gebäudeabstände

Für bauliche Vorhaben, welche dem Sinn und Zweck der Kernzone entsprechen, jedoch zu geringe Grenz- oder Gebäudeabstände aufweisen, kann der Gemeinderat bei der Bewilligungsbehörde entsprechende Ausnahmen beantragen.

§ 52 Unterteilung in verschiedene Gebäude-Kategorien

Die Bauten der Kernzone werden in drei Kategorien eingeteilt, in

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Baustruktur
- übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan dargestellt.

§ 53 Geschützte Bauten

¹ Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig. Sind zufolge höherer Gewalt Bauten zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

² Bei den mit einem weissen Punkt bezeichneten Gebäuden handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Veränderungen im Innern und am Äusseren sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

³ Die andern Bauten dieser Kategorie unterstehen dem Schutz durch die Gemeinde, welche an fachgerechte Restaurierungsarbeiten Beiträge leisten kann. Hierzu ist vom Bauherrn ein Gesuch mit detailliertem Kostenvoranschlag an den Gemeinderat zu richten.

§ 54 Erhaltenswerte Baustruktur

Die Lage und das Volumen dieser Bauten spielen im gewachsenen Dorfbild eine wichtige Rolle. Ihre Grundsubstanz ist zu erhalten resp. zu verbessern. Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau Situierung, Gebäudeabmessung, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden.

§ 55 Übrige Bauten

¹ Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

² Bei Renovationen und Umbauten ist - soweit erforderlich - eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

³ Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.

§ 56 Gestaltungsbaulinie

Die Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 RBG bezweckt die Erhaltung des ortskerntypischen Strassenraumes. Bei der Neuerstellung von Bauten muss ein Gebäudeteil (Fassade) verbindlich auf die im Zonenplan festgelegte Gestaltungsbaulinie gestellt werden.

§ 57 Baulinien entlang Kantonsstrassen

Unter Berücksichtigung der Vorschriften in der Kernzone legt der Regierungsrat entlang der Kantonsstrassen, nach der Genehmigung der Zonenvorschriften Siedlung, die Baulinien verbindlich fest.

§ 12 RBG Kantonsstrassenbaulinie bzw. § 5 RBV Subsidiäre kommunale Baulinien

D/3. Ergänzende Bestimmungen zu den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

§ 58 Wohnzonen W

In Zonen mit reinem Wohnbau sind nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.

Beispiele: Kleinere Läden, kleinere Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Ateliers.

Gestützt auf § 21 RBG.

§ 59 Wohn-/Geschäftszonen WG

In Zonen für Wohn-/Geschäftsbauten sind wenig störende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Unterhaltungsstätten, Verpflegungs- und Gaststätten, kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

Gestützt auf § 21 RBG.

§ 60 Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WG2

¹ Für die Realisierung einer Einliegerwohnung (Kleinwohnung) 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:

Zonenkriterien	Zone W2	Zone WG2
Max. Bebauungsziffer	27 %	28 %

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.

⁴ Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit der Mehrnutzung für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan (§ 36 ZR) ist nicht gestattet.

Diese Bestimmung soll eine qualitative Siedlungsverdichtung fördern. D.h. es entsteht mehr Wohnraum durch grösseres Wohnungsangebot pro Parzelleneinheit (z.B. Kleinwohnung für betagte Eltern in EFH).

§ 61 Alters- und behindertengerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

¹ Für die Realisierung von alters- und behindertengerechten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 5 Wohneinheiten kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.

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

Zonenkriterien	Zone W2	Zone WG2
Max. Bebauungsziffer	27 %	28 %

³ Die in Absatz 2 festgelegte bauliche Nutzung kann nur realisiert werden wenn die Wohnungen behindertengerecht angelegt und ausgebaut werden.

⁴ Eine Kumulation der baulichen Nutzung für alters- und behindertengerechten Wohnungen mit der Mehrnutzung für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan (§ 36 ZR) ist nicht gestattet.

Der Antrag und der behindertengerechte Nachweis im Sinne von § 8 ZR hat durch die Bauherrschaft zu erfolgen.

§ 62 Staffelung von langen Bauten und Bauteilen

Fassadenlängen über ca. 20 Metern sind aus Gründen des Orts- und Quartierbildes durch horizontale Versätze (von mind. 1,5 Meter) deutlich zu staffeln und optisch zu gliedern.

D/4. Ergänzende Bestimmungen zu den Gewerbe- zonen

§ 63 Gewerbezone G

Gewerbezone umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.

Beispiele: Gewerbebetriebe jeglicher Art, Werkhöfe, Lagerhäuser, Fabriken.

§ 23 RBG

§ 64 Schutzbepflanzung

¹ Die im Zonenplan in den Gewerbezone festgelegte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten zu erstellen. Hierzu ist ein bewilligungspflichtiger Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:100 erforderlich.

² In der Regel ist eine dichte mindestens 2m breite Randbepflanzung mit standortgerechten einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

³ Der Gemeinderat ist Bewilligungsinstanz, wenn Schutzbepflanzungen unterbrochen werden sollen für Ein- und Ausfahrten von Gewerbearealen.

Die Schutzbepflanzung dient in der Regel als optischer Immissionsschutz (z.B. optische Abgrenzung der Gewerbezone gegenüber einer angrenzenden Wohnzone).

§ 65 Gestaltung der Grünflächen

¹ Die gemäss Grünflächenziffer freizuhaltenen Flächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten bzw. zu bepflanzen.

² Allees oder Schutzbepflanzungen gelten als Grünflächen gemäss der Definition der Grünflächenziffer.

D/5. Übrige Zonen

§ 66 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

¹ Die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A-Zonen) umfassen alle Flächen, die von bestehenden öffentlichen Anlagen und Werken belegt sind - oder für neue benötigt werden.

² In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Bauten, Werke und Anlagen erstellt werden, welche die Voraussetzungen von § 24 RBG erfüllen.

³ Die Nutzung dieser Zonen richtet sich nach der im Zonenplan vorgesehenen Zweckbestimmung.

⁴ Bauten, Werke und Anlagen müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die Allgemeine Einpassung § 6 ZR in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.

⁵ Bei den öW+A-Zonen mit brauner Schraffur gemäss Zonenplan sind die Gestaltungsvorschriften der Kernzone anzuwenden.

⁶ Die Bepflanzung der öW+A-Zonen hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen.

Die Selbstverpflichtung der Gemeinde, öW+A-Zonen nach ökologischen Gesichtspunkten zu bepflanzen und Bodenbefestigungen möglichst wasserdurchlässig auszuführen, soll Vorbildwirkung haben.

D/6. Schutzobjekte

§ 67 Schutzobjekt (Brunnen, Einzelbaum)

¹ Die als Schutzobjekte im Zonenplan bezeichneten Brunnen und Einzelbäume sind geschützt und an Ort und Stelle zu belassen und zu pflegen.

² Über unumgängliche Versetzung von Brunnen bzw. über Neupflanzungen von geschützten Einzelbäumen, welche durch natürlichen Abgang zu ersetzen sind, entscheidet der Gemeinderat.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 68 Vollzug der Vorschriften

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er kann zur Sicherstellung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

² Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren, unter den Voraussetzungen von § 70 ZR und wo dies im Zonenreglement ausdrücklich vorgesehen ist, Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen. Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Verfügungen.

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

³ Die Beurteilung der Einpassung und Gestaltung von Bauvorhaben gemäss § 6 ZR, liegt im Ermessen des Gemeinderates.

⁴ Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.

§ 69 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998.

§ 109, 110 RBG

§ 70 Ausnahmen allgemeiner Art

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

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

Dies gilt insbesondere:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht
- wenn die Anwendung dieser Vorschriften vernünftige Lösungen zur Verminderung der Lärmbelastung, ausgehend von ortsfesten Anlagen, verunmöglicht, (z.B.: Grundrissgestaltung, geschlossene Bauweise, Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle, u.a.m.)
- für ausgesprochene Härtefälle
- für zonenfremde Bauten und Anlagen und allfälligen Erweiterungsbauten kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse auf Antrag des Gemeinderates von den Zonenvorschriften abgewichen werden.

Ausnahmen gemäss § 7 Abs.2 RBV sowie Ausnahmen von Fassaden- und Gebäudehöhen.

§ 71 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse sind aufgehoben.

§ 72 Inkrafttreten, Anpassung

¹ Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Vorschriften 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.

BESCHLÜSSE

Erstmalige Beschlussfassung:

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	14. Oktober 1993
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	16. Dezember 1993
Referendumsfrist:	17. Dez. 1993 bis 15. Jan. 1994 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 3 vom	10. Januar 1994
Planaufgabe vom	20. Januar 1994 bis 18. Februar 1994

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

M. Grieder

Der Gemeindeschreiber:

R. Buser

Mutation Beschlussfassung:

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	3. Januar 2006
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	11. Mai 2006
Referendumsfrist:	12. Mai 2006 – 11. Juni 2006 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 26 vom	29. Juni 2006
Planaufgabe vom	4. Juli 2006 -3. August 2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

H. Lüthi

Der Gemeindeschreiber:

R. Buser

Erstmalige Genehmigung

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 1520 vom 14. Juni 1994

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 24 vom 16. Juni 1994

Der Landschreiber:

W. Mundschin

Mutation Genehmigung

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 342 vom 13. März 2007

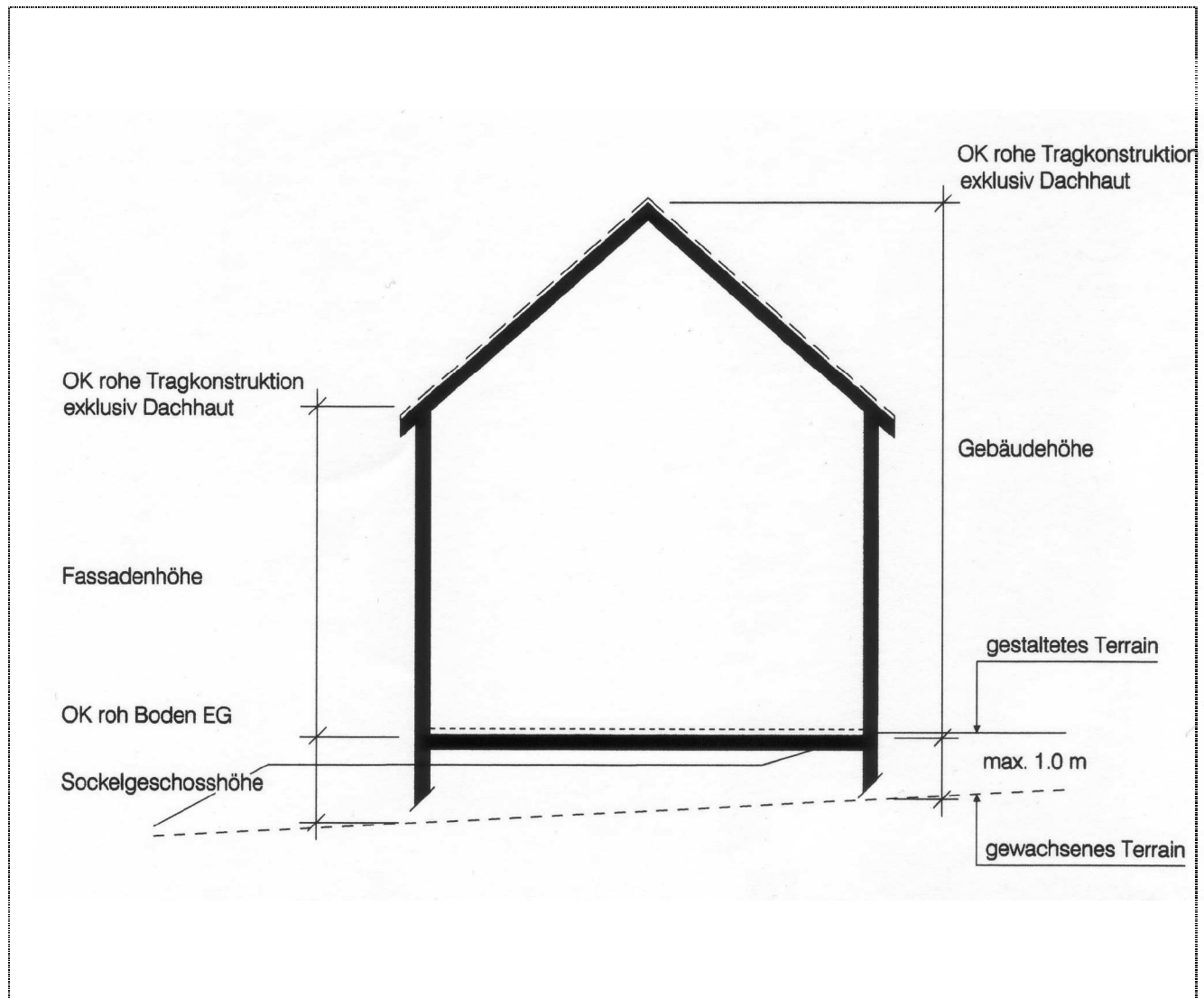
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 11 vom 15. März 2007

Der Landschreiber:

W. Mundschin

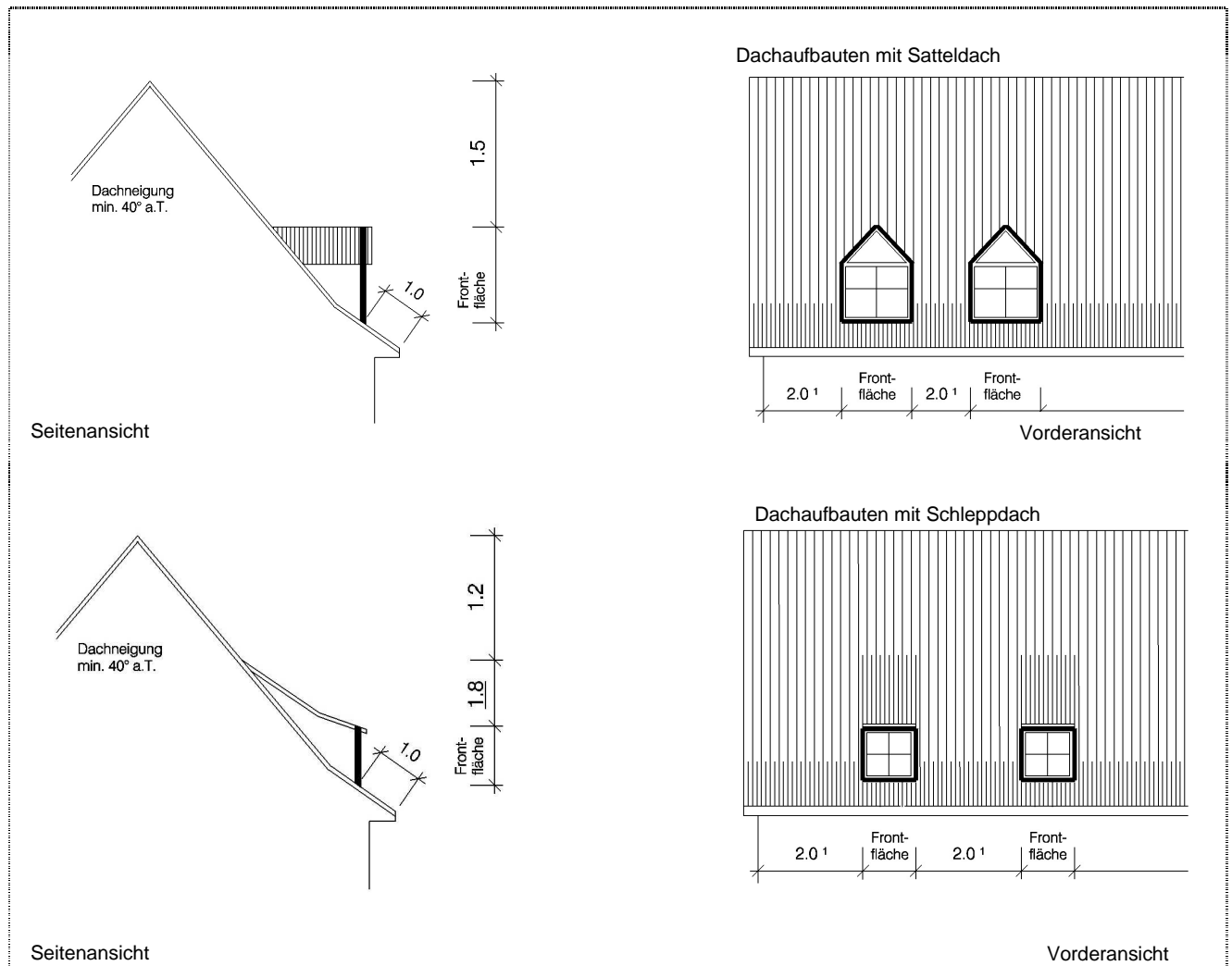
Prinzipskizze zum Gebäudeprofil

Für Kernzone, W- und WG-Zonen



Massrichtlinien für Dachaufbauten im Ortskern

Unterstrichene Masse sind Maximalwerte
Nicht unterstrichene Masse sind Minimalwerte



1) Bei kleinen Dachflächen und wenn eine bessere Übereinstimmung mit den darunterliegenden Fassaden erreicht wird, können diese Abstände, auf Antrag des Gemeinderates und in Verbindung mit der zuständigen kantonalen Fachinstanz, reduziert werden.

Maximalmasse für Bauteile auf dem Dach:

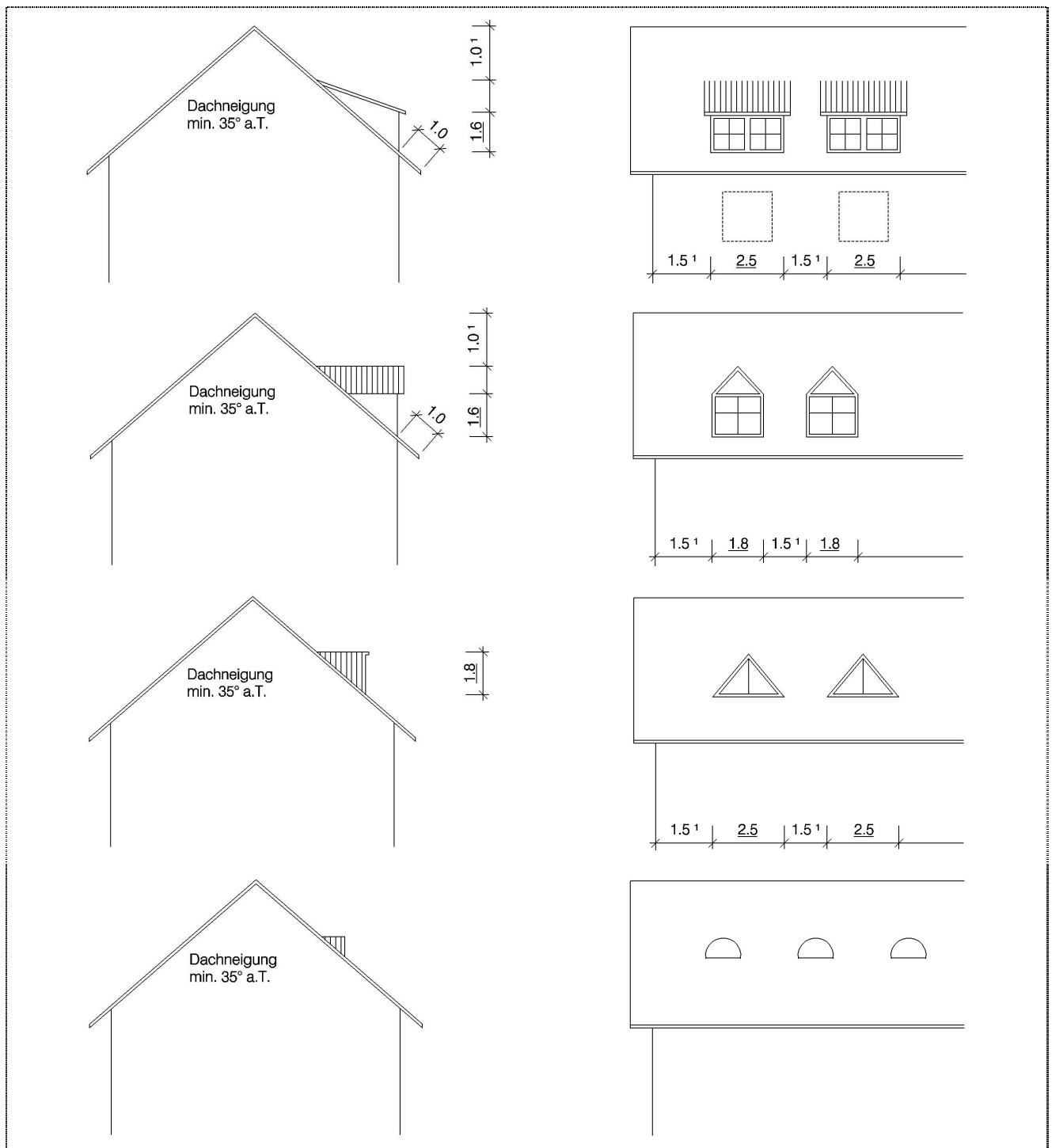
- | | | |
|--|-------------|--------------------|
| • Sattel- oder Schleppegaupe | Frontfläche | 1.8 m ² |
| • Kleingauben (Dreiecks-, Halbmondgaube, etc.) | Frontfläche | 0.5 m ² |
| • überdeckte Dacheinschnitte | Frontfläche | 2.2 m ² |

Für die Bemessung der Frontflächen sind die äussersten Bauteile der Dachaufbauten massgebend. Bei der Bemessung der Frontflächen von Satteldachgauben und überdeckten Dacheinschnitten werden die Giebel-dreiecke ebenfalls mitgerechnet.

Von diesen Massrichtlinien oder Dachaufbautenformen kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat abge-wichen werden, wenn dabei eine architektonisch und für die erhaltenswerte Dachlandschaft gute Lösung erreicht wird.

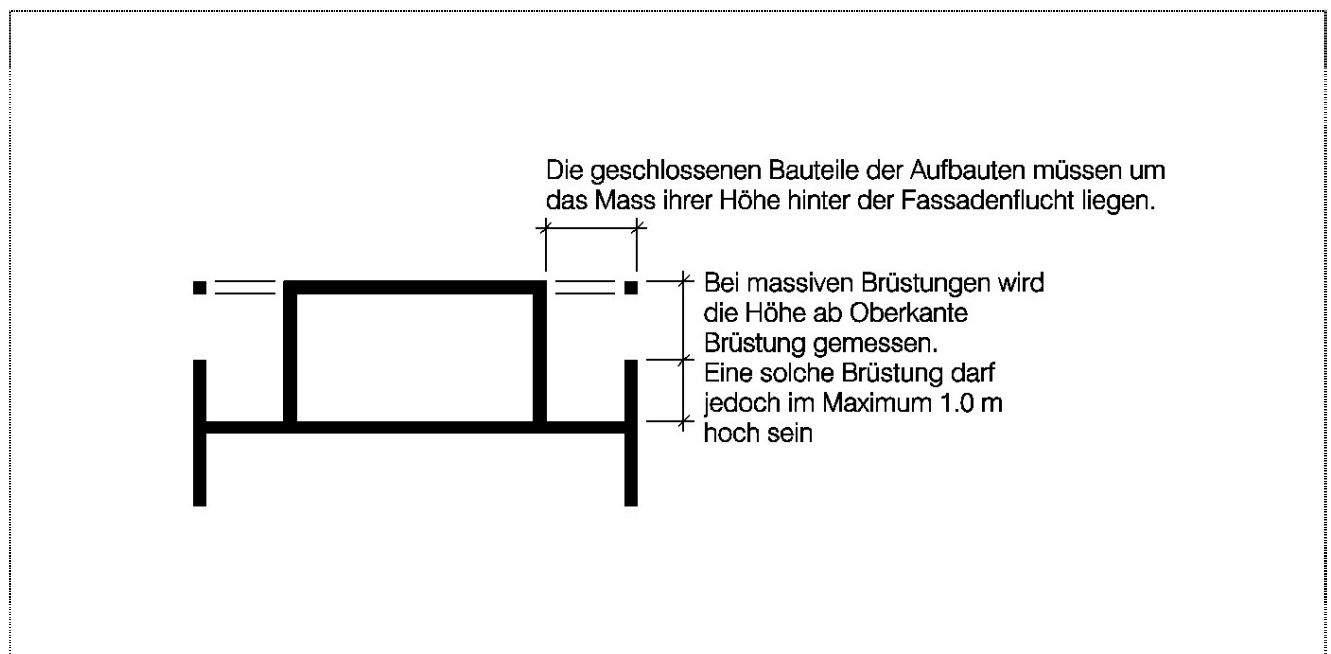
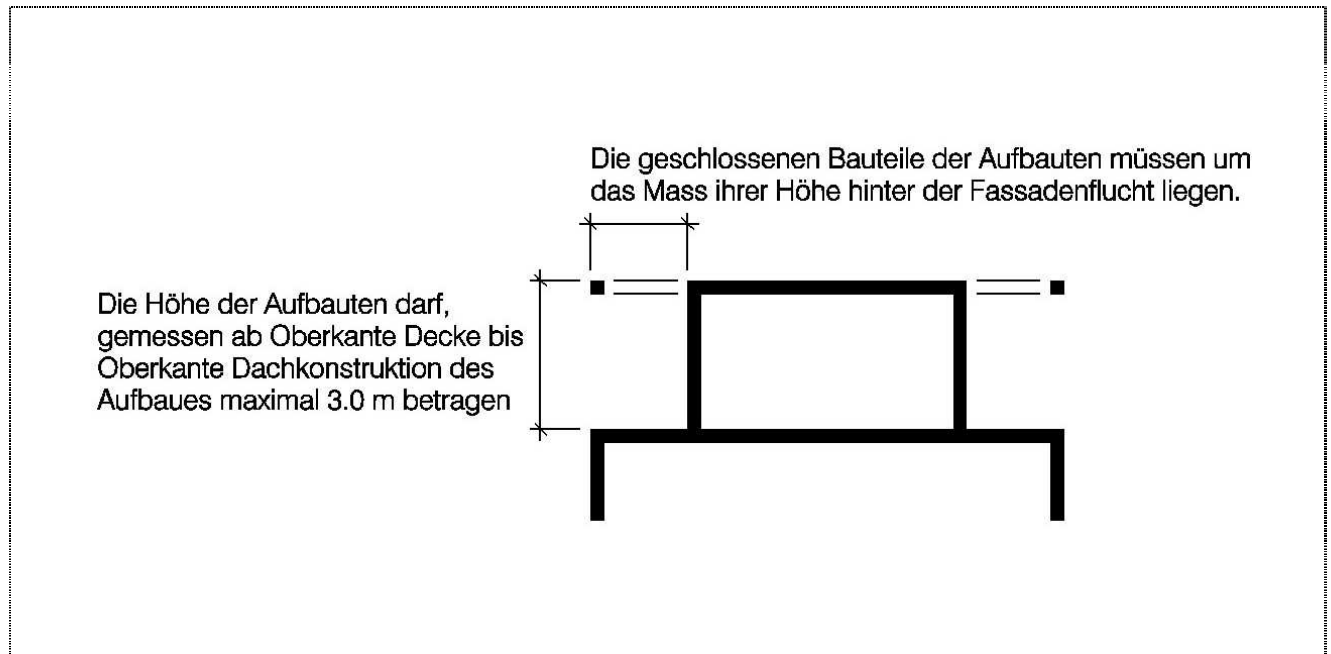
Massrichtlinien für Dachaufbauten in den W- / WG-Zonen

Unterstrichene Masse sind Maximalwerte
Nicht unterstrichene Masse sind Minimalwerte



1) Bei kleinen Dachflächen und wenn eine bessere Übereinstimmung mit den darunterliegenden Fassaden erreicht wird, können diese Abstände, auf Antrag des Gemeinderates, reduziert werden.

Prinzipskizzen Aufbauten auf Flachdächern



Prinzipskizzen zur Überdeckung von unterirdischen Garagen

