

Gemeinde Bubendorf

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

Teilzonenreglement Bad Bubendorf

Revision 2005

Proj.Nr. 27.5.567

Arboldswil, 12. Dezember 2005

SUTTER
Ingenieur- und Planungsbüro AG

Hooland 10, 4424 Arboldswil
Rufsteinweg 1, 4410 Liestal

Tel. 061 / 931 15 50 Fax 931 30 25
Tel. 061 / 921 55 44 Fax 921 55 42

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

ERLASS	3
1. EINLEITUNG	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
2. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	4
Art. 2 Dachform und Dachgestaltung	4
Art. 3 Geländeveränderungen	4
Art. 4 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	4
Art. 5 Parkierung	4
3. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN	5
3.1 Spezialzone Hotel	5
Art. 6 Nutzungsart	5
Art. 7 Bereich für Neubauten	5
Art. 8 Bereich für Anbauten	5
Art. 9 Bereich bestehender Wintergarten	6
Art. 10 Vorplatzbereich	6
Art. 11 Bereich Gartenwirtschaft	6
Art. 12 Bereich Parkieranlage	6
Art. 13 Bereich Kinderspielplatz	7
Art. 14 Grünbereich	7
Art. 15 Freihaltebereich Erschliessung Wald / Wiese	7
Art. 16 Naturnahe Gestaltung	7
Art. 17 Umgebungsplan	7
3.2 Gewerbezone	8
Art. 18 Nutzungsart	8
Art. 19 Nutzungsvorschriften für die Gewerbezone	8
Art. 20 Gebäudehöhe in der Gewerbezone	8
Art. 21 Schutzbepflanzung	8
3.3 Grünzonen	9
Art. 22 Schutzvorschriften	9
3.4 Geschützte Einzelobjekte	9
Art. 23 Geschütztes Gebäude	9
Art. 24 Geschützte Bäume	9
SCHLUSSBESTIMMUNGEN	10
Art. 25 Vollzug	10
Art. 26 Ausnahmen von den Zonenvorschriften	10
Art. 27 Aufhebung früherer Beschlüsse	10
Art. 28 Inkrafttreten	10
BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG	11
Gemeinde	11
Kanton	11

ERLASS

Die Einwohnergemeinde erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das Teilzonenreglement Bad Bubendorf.

1. EINLEITUNG

Art. 1 Geltungsbereich

1

Die Teilzonenvorschriften Bad Bubendorf bestehen aus:

- Teilzonenplan Bad Bubendorf, Massstab 1:500
- Teilzonenreglement Bad Bubendorf

2

Das Gebiet des Teilzonenplanes ist abgegrenzt durch den Perimeter im Teilzonenplan. Es gliedert sich in verschiedene Zonen und Bereiche.

3

Die im Teilzonenplan als orientierender Planinhalt dargestellten Teile dienen zur Erläuterung. Sie sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Teilzonenvorschriften.

2. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 2 Dachform und Dachgestaltung

1

Die Dachform ist grundsätzlich in allen Zonen für Haupt- und Nebenbauten frei. Im Sichtbereich um das denkmalgeschützte Objekt ist dennoch in jedem Falle zusammen mit der Kantonalen Denkmalpflege eine Lösung zu bestimmen.

2

Flachdächer sind naturnah und mit standortgerechter, einheimischer Bepflanzung zu begrünen.

Art. 3 Geländeänderungen

1

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 3.5 m nicht überschreiten.

2

Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbe- und Industriezonen unterliegen keiner Restriktion.

Art. 4 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

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

2

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.

3

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind den einzelnen Zonen wie folgt zugeordnet:

Zone (gemäss Teilzonenplan)	Empfindlichkeitsstufe (Lärm-ES)
Gewerbezone G	III
Spezialzone Hotel	III

Art. 5 Parkierung

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 der RBV.¹

¹ § 70 Abs 1 RBV

3. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN

3.1 Spezialzone Hotel

Art. 6 Nutzungsart

1

In der Spezialzone Hotel sind in den dazu vorgesehenen Bereichen einzig Ergänzungsbauten und –anlagen zum bestehenden Hotelkomplex zulässig.

2

Bauliche Erweiterungen dürfen das bestehende Hauptgebäude in seiner optischen Wirkung nicht beeinträchtigen. Der bestehende Hauptbau muss als Dominante bestehen bleiben.

3

Jegliche Terrainveränderungen hinter der Waldbaulinie im 5m – Abstand zum Wald sind untersagt. Dies gilt auch für vorübergehende Terrainveränderungen während der Bauzeit (Abgrabungen für Baugruben etc.).

4

Die Hotelzone wird in verschiedene Bereiche gemäss Art. 7 bis Art. 15 unterteilt:

- Bereich für Neubauten
- Bereich für Anbauten
- Bereich bestehender Wintergarten
- Vorplatzbereich
- Bereich Gartenwirtschaft
- Bereich Parkieranlage
- Bereich Kinderspielplatz
- Grünbereich
- Freihaltebereich für Erschliessung Wald / Wiese

Art. 7 Bereich für Neubauten

1

In dem im Teilzonenplan ausgewiesenen Bereich sind Neubauten zulässig.

2

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10.0m und wird ab Kote 361.05m gemessen. Im Anschlussbereich zum bestehenden Hauptgebäude dürfen Bauten maximal bis Unterkant der Traufe dieser Baute reichen. Die Gebäudelänge ist frei.

Art. 8 Bereich für Anbauten

1

In dem im Teilzonenplan ausgewiesenen Bereich sind eingeschossige Anbauten von maximal 3.00m Höhe, wie insbesondere Windfänge, zulässig.

2

Die Summe der Frontbreiten der Anbauten darf maximal 30% der gesamten Fassadenbreite des Neubaus ausmachen.

Art. 9 Bereich bestehender Wintergarten

1

Ein allfälliger Neubau darf die Gebäudehöhe des bestehenden Wintergartens nicht überschreiten.

2

Der Neubau muss den nordöstlich anschliessenden, ehemaligen Badkeller so einbeziehen, damit eine Aufwertung dieses historisch wertvollen Ensembles von Hauptgebäude und Badkeller erreicht wird.

Art. 10 Vorplatzbereich

1

Der Vorplatzbereich ist für das gewachsene Umgebungsbild von Bad Bubendorf ein Element von grosser Bedeutung. Er überlagert die Spezialzone Hotel und ist als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden freizuhalten. Die Ausdehnung des Vorplatzbereichs ist im Teilzonenplan ersichtlich.

2

Im Vorplatzbereich sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie nichtbauliche Einrichtungen für eine Gartenwirtschaft und deren Betrieb zugelassen. In dem im Teilzonenplan ausgewiesenen Bereich für Anbauten sind eingeschossige Anbauten gemäss Art. 8 dieses Reglements zulässig. Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

3

Die Gestaltung des Vorplatzbereichs ist mit dem Umgebungsplan gemäss Art. 17 dieses Reglements für die gesamte Spezialzone Hotel zu definieren.

Art. 11 Bereich Gartenwirtschaft

1

In diesem Bereich ist der Betrieb einer Gartenwirtschaft erlaubt.

2

Zulässig sind eingeschossige Kleinbauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3.00m.

Art. 12 Bereich Parkieranlage

1

Innerhalb des Bereiches Parkieranlage ist die Errichtung und der Betrieb einer Parkieranlage für das Hotel Bad Bubendorf zulässig. Anlagen, Einrichtungen und Betriebsarten, die nicht der Parkierung dienen, sind nicht zulässig.

2

Hochbauten oder unterirdische Bauten sind nicht zulässig. Für Sichtschutz- und Gestaltungsmaßnahmen können Erdwälle bis zu einem Höhenunterschied von 1.50m erstellt werden.

3

Mit dem Bauprojekt für die Parkieranlage ist im Bewilligungsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan gemäss Art. 17 einzureichen.

4

Der Parkplatz ist naturnah, mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten und für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Art. 13 Bereich Kinderspielplatz

Innerhalb des Bereiches Kinderspielplatz sind die Errichtung und der Betrieb eines Kinderspielplatzes zulässig. Anlagen, die nicht der Funktion als Kinderspielplatz dienen, sind nicht zulässig.

Art. 14 Grünbereich

1

Der Grünbereich dient als Erholungsbereich und als Übergang von der intensiv genutzten Gartenwirtschaft zum Waldareal. Dieser Bereich ist zwingend naturnah zu gestalten und für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

2

Im Grünbereich sind Bauten und Anlagen nicht erlaubt. Ein Fussweg ist zulässig.

Art. 15 Freihaltebereich Erschliessung Wald / Wiese

1

Der Freihaltebereich sichert die Zufahrt zum hinterliegenden Wald und Offenland und dessen Pflege.

2

Dieser Bereich ist von Bauten, Anlagen und festen Installationen aller Art, welche die Zufahrt behindern können, freizuhalten.

Art. 16 Naturnahe Gestaltung

Im gesamten Bereich der Spezialzone Hotel muss die Umgebungsgestaltung naturnah sein. Bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken) sind nach Möglichkeit zu erhalten, bei Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Art. 17 Umgebungsplan

alsb. Erwägungen RRG

1

Bei zukünftigen Bauvorhaben muss mit dem Bauprojekt im Bewilligungsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan für die gesamte Spezialzone Hotel eingereicht werden. Dieser muss Aussagen machen über Terraingestaltungen, Mauern, Bepflanzungen, Art der Beläge und über die interne Erschliessung. Die Qualität (formale Gestaltung, Material, Ausführung) muss der Qualität und der Bedeutung des geschützten Hauptgebäudes entsprechen.

2

Für den Bereich Parkieranlage kann der Umgebungsplan auch losgelöst vom Rest der Spezialzone Hotel mit dem Bauprojekt für eine allfällige Parkieranlage erstellt werden.

3.2 Gewerbezone

Art. 18 Nutzungsart

¹

Gewerbezone(n) umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.²

²

Als mässig störende Betriebe gelten insbesondere Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Einrichtungen und Anlagen.

³

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.³

Art. 19 Nutzungsvorschriften für die Gewerbezone

Zonenart	Zonenbezeichnung	Zulässige Wohnungen pro Baukörper	Bebauungsziffer in %	Maximale Fassadenhöhe in m	Maximale Gebäudehöhe in m (siehe Art. 20)	Maximale Gebäudelänge in m	Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Hauptbauten	Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Nebentbauten	Dachaufbauten	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (siehe Art. 4)	Spezifische Reglementsartikel
Gewerbezone	G	keine	frei	frei	8.0m	frei	frei	frei	zulässig innerhalb Gebäudeprofil	III	Art. 18 bis Art. 21

Art. 20 Gebäudehöhe in der Gewerbezone

Die Gebäudehöhe in der Gewerbezone wird ab Kote 359.65m gemessen.

Art. 21 Schutzbepflanzung

Zum Schutz des Strassen- und Landschaftsbildes sowie der angrenzenden Spezialzone Hotel sind die im Teilzonenplan mit Schutzbepflanzung bezeichneten Gebiete naturnah und standortgerecht im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu bepflanzen.

² § 23 Abs 1 RBG

³ § 23 Abs 5 RBG

3.3 Grünzonen

Art. 22 Schutzvorschriften

1

Die Grünzone begrenzt die Gewerbezone nach Norden und schafft einen Übergang zum unüberbauten Landwirtschaftsgebiet.

2

Die Grünzone darf weder überbaut noch versiegelt werden. Sie ist naturnah und standortgerecht mit einheimischer Bepflanzung zu gestalten.

3.4 Geschützte Einzelobjekte

Art. 23 Geschütztes Gebäude

1

Dieser Baute kommt als markantem, geschichtsträchtigem Objekt ein hoher Stellenwert zu. Es ist vor Zerfall zu schützen und darf nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

2

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

3

Bei dem im Teilzonenplan mit einem Stern bezeichneten Bau handelt es sich um ein geschütztes Kulturdenkmal, welches unter kantonalem Schutz steht. Es gelten die Bestimmungen für kantonal geschützte Kulturdenkmäler (DHG §8 und §9). Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Art. 24 Geschützte Bäume

1

Die im Teilzonenplan mit entsprechender Signatur bezeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

2

Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen.

3

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

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 25 Vollzug

1

Unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens ist der Vollzug dieses Reglementes Sache des Gemeinderates.

2

Um bei Bauvorhaben die erforderlichen Auflagen berücksichtigen zu können und um allfällige Missverständnisse zu vermeiden, wird empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

Art. 26 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 der Verordnung vom 8. Januar 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz.

Art. 27 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle den Teilzonenvorschriften Bad Bubendorf gemäss diesem Reglement und zugehörigem Teilzonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben.

Art. 28 Inkrafttreten

Die Teilzonenvorschriften Bad Bubendorf treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	5.7.2005
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	14.9.2005
Referendumsfrist:	15.9. bis 14.10.2005
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 40 vom	6.10.2005
Planauflage:	10.10.05 bis 8.11.2005

Namens des Gemeinderates:

Der/Die Präsident/in:

Der/Die Gemeindeverwalter/in:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr. ⁵⁸² vom **11. April 2006**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ¹⁵ vom **13. April 06**

Der Landschreiber: