

Exemplar Amt für Raumplanung

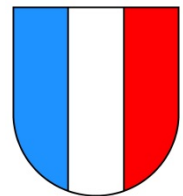
Nachgeführtes Reglement

25 / TZRS / 2 / 0

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 1313 vom 25.08.2015

Gemeinde Gelterkinden



Teilzonenreglement Siedlung Ortskern

Amt für Raumplanung

Bearbeitet am: 12.10.2015 / ruck

KANTON BASEL-LANDSCHAFT

Inhalt

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	4
Art. 1 Zweck und Zielsetzung.....	4
Art. 2 Geltungsbereich.....	4
Art. 3 Bestandteile	4
B. ZONENBESTIMMUNGEN	4
1. Kernzone Bereich Hauptbauten, KHA.....	4
Art. 4 Art und Mass der Nutzung in der KHA / Grundzüge der Gestaltung	4
2. Kernzone Bereich Hofstatt, KHO.....	6
Art. 5 Art und Mass der Nutzung in der KHO	6
Art. 6 Dachform in der KHO	6
3. Kernzone Vorplatzbereich, KVO.....	7
Art. 7 Art und Mass der Nutzung in der KVO	7
Art. 8 Gestaltung in der KVO	7
Art. 9 Finanzierung in der KVO	7
4. Zone für öffentliche Werke und Anlagen, ÖWA.....	7
Art. 10 Art und Mass der Nutzung in der ÖWA	7
5. Freihaltezone, FHZ	8
Art. 11 Art und Mass der Nutzung in der FHZ	8
6. Schutzkategorien / Schutzobjekte.....	8
Art. 12 Schutzkategorien	8
Art. 13 Geschützte Bauten.....	8
Art. 14 Erhaltenswerte Bauten	9
Art. 15 Geschützte Gärten	9
Art. 16 Geschützte Einzelbäume / Baumgruppen	9
Art. 17 Gefahrenzonen	9
C. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	10
Art. 18 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	10
Art. 19 Messweise Fassaden- und Gebäudehöhe	10
Art. 20 Abstandsvorschriften.....	10
Art. 21 Gestaltungsbaulinie.....	10
Art. 22 Fasadengliederung.....	11
Art. 23 Bauteile auf dem Dach	11
Art. 24 Antennenanlagen	12
Art. 25 Werbeanlagen.....	12
Art. 26 Lichtimmissionen.....	12
Art. 27 Lärmempfindlichkeitsstufe	12
D. AUSNAHMEN	13
Art. 28 Ausnahmen	13
E. BAUPOLIZEI- UND BAUBEWILLIGUNGSWESEN.....	13
Art. 29 Verfahren	13
Art. 30 Fachbeurteilung	13
Art. 31 Baugesuchunterlagen.....	13
Art. 32 Bauten und Anlagen im kleinen Verfahren	14
F. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	14

Art. 33	Inkrafttreten	14
Art. 34	Aufhebung bisheriges Recht	14
Anhang (orientierend): Begriffsumschreibung		16

Die Einwohnergemeinde Gelterkinden erlässt gestützt auf § 46 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz), auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft (nachfolgend RBG genannt) sowie auf § 6 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) folgendes Teilzonenreglement:

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Zielsetzung

Die Ortskernplanung regelt die bauliche und gestalterische Entwicklung des Ortskerns von Gelterkinden. Die Planung, Beurteilung und Ausführung von Bauten und Anlagen müssen dem Status „Ortskern von nationaler Bedeutung“ und den folgenden Zielen gerecht werden:

- a. Erstellen von Bauten im Einklang mit der historischen Baukultur,
- b. Erhalt der schutzwürdigen Bausubstanz sowie der Einheit des Ortskerns,
- c. Erhalt und Neuansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben,
- d. Erreichen einer guten Wohnqualität unter Nutzung der vorhandenen Bausubstanz,
- e. Verbessern der Verkehrssituation (fliessender und ruhender Verkehr) als Voraussetzung für das Erreichen der Ziele c. und d.

Art. 2 Geltungsbereich

Die vorliegenden Bestimmungen gelten innerhalb des im Teilzonenplan Ortskern eingetragenen Perimeters.

Art. 3 Bestandteile

¹ Die Ortskernplanung besteht aus:

- a. Teilzonenplan Ortskern
- b. Teilzonenreglement Ortskern

B. ZONENBESTIMMUNGEN

1. Kernzone Bereich Hauptbauten, KHA

Art. 4 Art und Mass der Nutzung in der KHA / Grundzüge der Gestaltung

¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach § 22 Abs. 1 RBG.

² Die Bauten haben sich in den Ortskern von nationaler Bedeutung zu integrieren. Die historische Baukultur ist als prägendes Merkmal zu berücksichtigen.

- ³ Als Elemente der historischen Baukultur gelten insbesondere:
- a. die Unterteilung, Ab- und Rückstufung der Fassaden- und Dachfluchten zwischen den einzelnen Bauten
 - b. die Anordnung der Fassadenöffnungen wie Fenster und Türen in Achsen
 - c. die unterschiedliche Farb- und Materialwahl der einzelnen Bauten
 - d. die grossflächig wirkenden, naturfarbenen Ziegelsteildächer (mit oder ohne Würge)
 - e. die Ausrichtung des Dachfirstes parallel zum dazugehörigen Strassenzug
 - f. die durch Sprossen unterteilten, hochrechteckigen Fenster mit Schlagläden
- ⁴ Innerhalb der Kernzone Bereich Hauptbauten gibt es keine Nutzungsziffer. Vorbehältlich einer guten Einpassung ins Ortsbild und wo keine weiteren Bestimmungen definiert sind darf die Fläche der Kernzone Hauptbauten vollumfänglich bebaut werden.
- ⁵ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
- ⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates Bauten zulassen, die die Zonengrenze zur Kernzone Bereich Hofstatt hin bis zu maximal 2 m überschreiten. Voraussetzung dazu ist, dass die Nachbarliegenschaften dadurch nicht beeinträchtigt werden und keine Gestaltungsbaulinie festgelegt ist. **siehe Erwägungen RRB**
- ⁷ Ersatzbauten dürfen mindestens im gleichen Ausmass der bisherigen Baute realisiert werden.
- ⁸ Ergänzungs- und Neubauten müssen sich der baulichen Umgebung anpassen. Sofern die Eingliederung in den Charakter des Strassenzugs gewährleistet ist, darf die Fassadenhöhe maximal 9.5 m betragen.
- ⁹ Es sind nur beidseitig geneigte Steildächer zulässig. Die Dächer haben sich in den Charakter der jeweiligen Strassenzüge zu integrieren.
- ¹⁰ Der Gemeinderat kann zu den Absätzen 8 bis 9 Ausnahmen beantragen. Voraussetzung ist das Vorliegen einer positiven städtebaulichen und gestalterischen Beurteilung des Vorhabens durch den Gemeinderat.

2. Kernzone Bereich Hofstatt, KHO

Art. 5 Art und Mass der Nutzung in der KHO *siehe Erwägungen RRB*

¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach § 22 Abs. 1 RBG.

² Innerhalb der Kernzone Bereich Hofstatt gibt es keine Nutzungsziffer.

³ Die maximale Fassadenhöhe von Gebäuden, An- und Nebenbauten beträgt 6.5 m, die maximale Gebäudehöhe 8 m.

⁴ Wo die Hauptbauten gemäss Art. 4 Abs. 6 nicht bereits erweitert wurden, sind traufseitig ab der Zonengrenze Kernzone Bereich Hauptbauten auf der ganzen Breite und Höhe der anstossenden Fassade des Hauptbaues offene Lauben und auf den Boden abgestützte Balkone bis maximal 2.5 m Tiefe zulässig.

⁵ Ein Drittel der in der Kernzone Hofstatt liegenden Flächenanteile der Parzellen ist freizuhalten und als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. ~~In der Freihaltezone liegende Parzellenteile dürfen dem Drittel zugerechnet werden.~~¹ Erschliessungswege und verfestigte Plätze können an die Freihaltefläche nicht angerechnet werden. Der Gemeinderat kann die Einzelheiten in einer Verordnung regeln. *siehe Erwägungen RRB*

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

⁶ Wo die Bachparzellengrenze mit der Gewässerbaulinie zusammenfällt², wird für direkt hinterliegende Gebäude, An- und Nebenbauten die Gebäudehöhe ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains des Hauptbaus gemessen.

Art. 6 Dachform in der KHO *siehe Erwägungen RRB*

¹ Zulässig sind Sattel-, Walm³- und Flachdächer.

² Sattel- oder Walmdächer sind giebelständig zum Hauptbau auszurichten.

³ Flachdächer ab 20 m² sind extensiv zu begrünen. Als Flachdach gelten Dächer mit einer Neigung bis zu 5°.

⁴ Von der Pflicht der Dachbegrünung sind ausgenommen:
a. der begehbbare Teil der Dachterrasse,

¹ 1.17 Zudem fehlt eine rechtliche Grundlage für eine solche Freiflächenübertragung im RBG.

² Parz. 945, 948, 2086, 949, 682 und 683 (Stand 15. Februar 2011)

³ 1.18 Ein Walmdach ist kein traditionelle, ortsübliche Baselbieter Dachform.

- b. diejenigen Flächen, die mit Anlagen zur Energiegewinnung oder mit Flächen für die Gebäudebelichtung belegt sind.

3. Kernzone Vorplatzbereich, KVO

Art. 7 Art und Mass der Nutzung in der KVO

¹ Zulässig sind insbesondere Gärten, Plätze, Parkplätze inkl. Zufahrt und Verkehrsflächen für den Langsamverkehr.

² Nicht zulässig sind alle Bauten, welche das ordentliche Baugesuchsverfahren erfordern. Der Gemeinderat kann bei guter Gestaltung und Einpassung in den Charakter des Ortskerns und in das Strassenbild Hochbauten, Verkaufsflächen und Materiallager bewilligen, welche dem Baubewilligungsverfahren gemäss § 92 RBV unterstehen.

³ Zum öffentlichen Strassenraum hin sind keine neuen Einfriedungen und baulichen Abgrenzungen zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen für Gärten.

Art. 8 Gestaltung in der KVO

Wo es das Ortsbild erfordert, kann der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der privaten Interessen die Gestaltung der Kernzone Vorplatzbereich vorschreiben. Der Gemeinderat kann eine Verordnung erlassen.

Art. 9 Finanzierung in der KVO

Die Gestaltung der durch die Allgemeinheit benutzten Bereiche der Kernzone Vorplatzbereich erfolgt auf Kosten der Gemeinde. Voraussetzung dazu ist, dass die öffentliche Benutzung durch Dienstbarkeiten gesichert ist.

4. Zone für öffentliche Werke und Anlagen, ÖWA

Art. 10 Art und Mass der Nutzung in der ÖWA

¹ Die Art und das Mass der Nutzung richten sich nach § 24 RBG.

² Im Weiteren richtet sich die Nutzung nach folgender Zweckbestimmung:

- a. Areal Nr. 1: kirchliche Nutzungen
- b. Areal Nr. 2: kirchliche Nutzungen, Bildungseinrichtungen, öffentliche Dienste
- c. Areal Nr. 3: kirchliche Nutzungen, öffentliche Dienste
- d. Areal Nr. 4: kirchliche Nutzungen

³ Die Bauweise in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen hat die Gestaltungsgrundsätze gemäss Art. 18 zu berücksichtigen.

5. Freihaltezone, FHZ

Art. 11 Art und Mass der Nutzung in der FHZ

¹ Zulässig sind ungedeckte Sitzplätze, Pflanzen- und Baumgärten, Grünanlagen, Spielplätze und Verkehrsflächen für den Langsamverkehr.

siehe Erwägungen RRB

² Der Gemeinderat kann für Abweichungen – ~~insbesondere für Pflichtparkplätze und deren Erschliessung~~⁴ - Ausnahmen beantragen, diese jedoch mit Gestaltungsauflagen versehen. Voraussetzung ist das Vorliegen einer positiven gestalterischen Beurteilung des Vorhabens durch den Gemeinderat.

6. Schutzkategorien / Schutzobjekte

Art. 12 Schutzkategorien

¹ Folgende Schutzkategorien sind für die Bauten festgelegt:

- a. geschützte Bauten
- b. erhaltenswerte Bauten

² Die Bauten sind im Teilzonenplan entsprechend den Kategorien gekennzeichnet.

Art. 13 Geschützte Bauten

¹ Die geschützten Bauten sind in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer schutzwürdigen Bausubstanz zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.

² Bauliche Massnahmen und Umnutzungen sind unter Wahrung der schutzwürdigen Bausubstanz zulässig. Sie müssen sich architektonisch in das Erscheinungsbild der geschützten Baute einpassen.

³ Für alle baulichen Massnahmen wird eine Vorabklärung bei der Gemeinde empfohlen.

⁴ Soweit seit Inkrafttreten dieses Reglements ~~kantonale oder kommunale Inventare der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht worden sind~~, können sie als Entscheidungshilfe für die Beurteilung der schutzwürdigen Bausubstanz beigezogen werden⁴. *siehe Erwägungen RRB*

⁵ Die Gemeinde fördert die Erhaltung der kommunal geschützten Bauten. Sie kann zu diesem Zweck auch Beiträge an Private ausrichten.

⁴ 1.21 Redaktionelle Korrektur

Art. 14 Erhaltenswerte Bauten

Erhaltenswerte Bauten sind – soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll - in der vorherrschenden Gliederung ihrer Bauteile (Kubus, Dachgestalt, Fassadenteilung usw.) und ihrer Stellung im Gesamtkontext sowie unter Beachtung der allgemeinen Gestaltungsgrundsätze zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Art. 15 Geschützte Gärten

¹ Die im Teilzonenplan bezeichneten Gärten sind als gestaltetes Grünelement in ihrer Ausdehnung zu erhalten.

² Die Gestaltung ist frei.

Art. 16 Geschützte Einzelbäume / Baumgruppen

¹ Die geschützten Einzelbäume und Baumgruppen sind vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 zu erhalten und angemessen zu pflegen.

siehe Erwägungen RRB

² Sie dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates gefällt werden. Eine Zustimmung⁵ wird insbesondere erteilt, wenn dies die bauliche Nutzung erfordert oder der Gesundheitszustand des Baumes oder die Sicherheit dies bedingen.

³ Im Falle einer unumgänglichen Entfernung muss ein angemessener Ersatz gepflanzt werden. Dieser hat in unmittelbarer Nähe mit derselben Art oder einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen.

Art. 17 Gefahrenzonen⁶ *siehe Erwägungen RRB*

¹ Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

² Gefährdung Wasser: Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

⁵ 1.21 Redaktionelle Korrektur: Bewilligung durch Zustimmung ersetzt.

⁶ 1.19 Massgebende Hochwasserkote bei Baugesuchen und abweichende Bestimmung bezüglich erheblicher Gefährdung zum Zonenreglement Siedlung.

³ Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor Hochwasser geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

⁴ Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

C. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 18 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

¹ Bauten und Anlagen im Ortskern haben hohen gestalterischen Ansprüchen zu genügen.

² Bauten und Anlagen im Gesamten, die Materialisierung sowie die Gliederung sichtbarer Gebäudeflächen und der Dächer im Speziellen müssen sich harmonisch ins Ortsbild sowie in die Strassenzügen einfügen und deren Charakter bewahren. Eine architektonisch zeitgenössische Interpretation ist zulässig.

Art. 19 Messweise Fassaden- und Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der tragenden Dachkonstruktion.

² Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der tragenden Dachkonstruktion.

Art. 20 Abstandsvorschriften

¹ Ausserhalb der Kernzone Hauptbauten und wo keine Baulinien vorgegeben sind, gelten für Bauten unter sich sowie zu öffentlichen Strassen die baugesetzlichen Abstandsvorschriften.

² Innerhalb einer Parzelle können Hofstattbauten direkt an die Bauten der Kernzone Hauptbauten gestellt werden. Die baugesetzlichen Abstandsvorschriften zu den Nachbarparzellen sind demgegenüber einzuhalten.

Art. 21 Gestaltungsbaulinie

*Vom Regierungsrat
nicht genehmigt*

~~¹ Die im Teilzonenplan eingetragenen Gestaltungsbaulinien sind als verbindliche Baufluchtlinien einzuhalten.~~ *siehe Erwägungen RRB*

~~²In Abweichung zur Gestaltungsbaulinie sind bei engen Platzverhältnissen Arkaden gemäss Art. 22 zulässig sofern sie zur Verbesserung der Verkehrssicherheit beitragen.~~

**Vom Regierungsrat
nicht genehmigt**

~~³Aus ortsbildschützerischen Gründen dürfen auskragende Bauteile wie Balkone und Erker die Gestaltungsbaulinie nicht überragen. Fassadenprägende Rücksprünge sind nicht gestattet.~~

Art. 22 Fassadengliederung

¹ Alle Fassaden haben einer klaren horizontalen und vertikalen Gliederung zu folgen.

² Die Öffnungen von Arkaden sind der Fassadenteilung der Obergeschosse anzugleichen. Die Mauerpfeiler von Arkaden sind in Material, Farbe und Struktur der übrigen Fassaden anzupassen und haben in derselben Flucht wie die Fassade zu liegen. Der Charakter der durchgehenden Fassade muss gewahrt bleiben.

³ Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Anordnung und Teilung von Schaufenstern haben die Fassadenteilung der Obergeschosse zu übernehmen.

⁴ Artikel 4 Abs. 3 lit. f findet für Schaufenster keine Anwendung.

Art. 23 Bauteile auf dem Dach

¹ Als Bauteile auf dem Dach gelten Dachaufbauten wie Gauben und dergleichen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster sowie technisch bedingte Aufbauten.

² Die Bauteile auf dem Dach haben sich in die Dachlandschaft zu integrieren und dürfen in ihrem Ausmass und ihrer Form nur als untergeordnete Baubestandteile des Daches wahrgenommen werden. Die Anordnung der Bauteile auf dem Dach innerhalb der Dachfläche hat in ihrer horizontalen und vertikalen Ausrichtung auf die unterliegende Fassadenteilung Rücksicht zu nehmen.

³ Wo Bauteile auf dem Dach stören, kann deren Platzierung auf die weniger einsehbaren Dachflächen angeordnet werden.

⁴ Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachterrassen sind in der Kernzone Hauptbauten nur hofseitig gestattet.

⁵ Technische bedingte Aufbauten sind nur zulässig, wenn die Anlage nicht im Gebäudeinneren realisiert werden kann.

Art. 24 Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

² Antennenanlagen gemäss Absatz 1 sind innerhalb des Perimeters der Teilzonenplanung Ortskern nicht zulässig.

³ Antennenanlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang dienen, sind hofseits an Gebäuden und auf Freiflächen zulässig oder im Gebäudeinnern unterzubringen.

Art. 25 Werbeanlagen

Werbeanlagen jeder Art sind in Grösse und Gestaltung dem Baukörper und der Umgebung anzupassen.

Art. 26 Lichtimmissionen

*Vom Regierungsrat
nicht genehmigt*

~~¹ Bei der Installation starker Lichtquellen ist auf Dritte Rücksicht zu nehmen. Aussenbeleuchtungen müssen gegen oben abgeschirmt, nach unten ausgerichtet und zeitlich begrenzt sein. Die Beleuchtung von Objekten hat zielgerichtet und lichteffizient zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Weihnachtsbeleuchtungen vom 20. November bis 6. Januar.~~

siehe Erwägungen RRB

~~² Zwischen 00.30 Uhr und 05.30 Uhr ist es verboten, Gebäude von aussen und Schaufenster zu beleuchten oder äussere Beleuchtungsrichtungen brennen zu lassen. Vom Verbot ausgenommen sind die angemessene Beleuchtung von Wahrzeichen sowie von Hauszugängen und -eingängen, welche im Dunkeln liegen, und angemessene Beleuchtung bei Festanlässen.~~

~~³ Von den Regelungen gemäss Abs. 2 ausgenommen sind die Strassenbeleuchtungen sowie die Weihnachtsbeleuchtungen.~~

~~⁴ Der Gebrauch von Skybeamern, Laser-Scheinwerfern oder ähnlichen himmelwärts gerichteten Lichtquellen ist verboten.~~

~~⁵ Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.~~

Art. 27 Lärmempfindlichkeitsstufe

Für den Perimeter des Teilzonenplans Ortskern gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

D. AUSNAHMEN

Art. 28 Ausnahmen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde in Ergänzung zu § 7 RBV Ausnahmen von den Zonenvorschriften insbesondere in folgenden Fällen beantragen:

- a. wenn für das Ortsbild eine bessere Lösung erreicht wird.
- b. unter Berücksichtigung der Stellungnahme der zuständigen Fachstelle für Schutzmassnahmen in weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind.

E. BAUPOLIZEI- UND BAUBEWILLIGUNGSWESEN

Art. 29 Verfahren

¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, im Rahmen einer Voranfrage Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen, neuen Anstrichen, Gebäudeunterhaltsarbeiten sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium mit der Gemeinde und den zuständigen Fachstellen zu prüfen.

² Die Bearbeitung von Voranfragen durch die Gemeinde ist kostenlos.

Art. 30 Fachbeurteilung

Bei Bedarf kann der Gemeinderat zur fachlichen Beurteilung von Bau- und Gestaltungsvorhaben, von Ausnahmeanträgen sowie zur Beratung von Bauwilligen bei Voranfragen Fachpersonen beiziehen.

Art. 31 Baugesuchsunterlagen

¹ Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen gemäss § 87 Abs. 4 lit. A RBV erforderlich, müssen diese folgende Unterlagen enthalten:

- a. Ansichtsplan mit ursprünglicher Fassade im geeigneten Massstab,
- b. Farbfotos des Gebäudes, der umliegenden Bauten und der Strassenzüge,
- c. Ansichtsplan der neuen Fassade im geeigneten Massstab, bei geschlossener Bauweise mit Darstellung der Hauptlinien der anschliessenden Bauten,
- d. Material- und Farbkonzept mit Mustervorlage
- e. Umgebungsplan bei Bauvorhaben innerhalb der Kernzone Vorplatz

- ² Der Gemeinderat kann bei der Baubewilligungsbehörde auf Kosten des Gesuchstellers das Einreichen von weiteren Unterlagen (Modelle, Fotomontagen, Umgebungsplan usw.) beantragen.

Art. 32 Bauten und Anlagen im kleinen Verfahren

*Vom Regierungsrat
nicht genehmigt*

- ¹ ~~Der Gemeinderat kann die Kompetenz zum Erlass von Verfügungen und Entscheiden im kleinen Baubewilligungsverfahren an ein einzelnes Gemeinderatsmitglied, eine Kommission oder an eine Amtsstelle innerhalb der Gemeindeverwaltung delegieren.~~

siehe Erwägungen RRB

- ² In seinem Zuständigkeitsbereich erhebt der Gemeinderat für Bauten nach § 92 RBV eine kostendeckende Gebühr.

F. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 33 Inkrafttreten

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

Art. 34 Aufhebung bisheriges Recht

Alle im Widerspruch zu den Reglementsbestimmungen stehenden früheren Vorschriften gelten als aufgehoben. Insbesondere sind dies:

- a. Baureglement für den Ortskern, RRB Nr. 384 vom 23. Januar 1990
- b. Ortskernplanung, Zonenvorschriften: Teilpläne Bebauung, Freiräume, Ortsbildschutz, RRB Nr. 384 vom 23. Januar 1990

Beschluss des Gemeinderates: 2. Dezember 2013

Beschluss der Gemeindeversammlung: 5. Februar 2014

Frist für das fakultative Referendum: 7. März 2014

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.11: 13. März 2014

Planaufgabe: 14. März bis 14. April 2014

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeverwalter

Sig. Christine Mangold-Bürgin

Sig. Christian Ott

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit

Beschluss Nr. 1313 vom 25.08.2015

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 35 vom 27.08.2015

Der Landschreiber

Anhang (orientierend): Begriffsumschreibung

ARKADE

Offener Gang im strassenseitigen Erdgeschoss einer Strassen- oder Platzrandbebauung.

Entgegen der ursprünglichen Formbezeichnung der Arkaden als einer Reihe von offenen Bogenstellungen wird heute im Allgemeingebrauch neben der Sonderform der Kolonnade (Stützenfolge mit geradem Gebälk) jede hallen- oder gangförmige Öffnung der Fassade als Arkade bezeichnet (entspricht der Berner Laube).

BAUFLUCHT

Zusammenhängende Abwicklung der Fassaden einer geschlossenen Zeilen- oder Blockbebauung.

BAUSUBSTANZ

Gesamtheit der für die dauernde Einrichtung eines Gebäudes verwendeten Materialien.

BAUTEN UND ANLAGEN

Der Begriff „Bauten“ meint alle Bestandteile einer Baute wie Hauptbaute, Nebenbaute, Anbaute, Kleinbaute, Bauteile einer Baute, unterirdische Bauten. Der Begriff „Anlagen“ bezeichnet Einrichtungen wie Strassen, Parkplätze, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen, Stromleitungen.

BAUWEISE

Offen: Bebauung aus allseitig freistehenden Einzelhäusern.

Geschlossen: Zusammenbau von Häusern in Zeilen, Gevierten, usw.

Gemischt: Mischbebauung von offener und geschlossener Bauweise.

DATENKARTEI

Ordnungsgrundlage zur Sammlung, Auswertung und Vergleichbarmachung von Informationen

- zur architektonischen Gestalt und zur städtebaulichen Bedeutung,
- zum historischen und kunstgeschichtlichen Wert,
- zur funktionellen und baurechtlichen Nutzung,
- zum baulichen Zustand

aller Einzelbauten des Ortskerns.

Die Eintragungen in der Datenkartei basieren auf Erhebungen vor Ort (Aufnahme Sommer 1978).

Die Datenkartei kann auf der Gemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden.

ERGÄNZUNGSBAUTEN

Ergänzungsbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Ergänzungsbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.

ERSATZBAUTEN

Ersatzbauten werden an Ort und Stelle eines anderen Gebäudes, welches nicht mehr vorhanden ist, gebaut.

FASSADENTEILUNG

Teilung der Fassadenflächen nach Zahl und Anordnung von in vertikalen Achsen gereihten Maueröffnungen (Türen, Fenster) und nach Vollgeschossen oder horizontalen Gesimsen.

FENSTERTEILUNG

Unterteilung der Fensterflächen mit vertikalen und/ oder horizontalen Sprossen. Die früher nach regional einheitlichen Mustern ausgebildeten Sprossen bildeten eine konstruktive Verstärkung der Fensterflügel. Heute werden sie überwiegend (und meistens willkürlich und zu dünn) auf die durchgehende Fensterverglasung aufgeklebt.

FREIRAUM

Unüberbautes Gebiet des Ortskerns, das in einer innigen und wichtigen Beziehung zu der abgrenzenden Bebauung steht. Das Zusammenspiel von Freiräumen und Bebauung schafft das für Gelterkinden charakteristische Ortsbild. Für dessen Weiterbestand sind demnach wichtige Teile beider Kategorien zu erhalten.

GAUBE

(Schleppgaube, Giebelgaube, Sonderformen) Dachaufbauten mit stehenden Fenstern und allseitig anstossender Dachhaut.

Schleppgauben werden gebildet durch eine Anhebung der Dachhaut.

Giebelgauben werden gebildet durch ein eigenes, quer zur Hauptfirstrichtung liegendes Satteldach.

Sonderformen sind die Fledermausgaube (geschwungene Erhebung in der Dachfläche mit meist halbkreisförmiger Öffnung) und das sogenannte "Guggehürli" (Dachaufsatz, meistens aus Kupfer, mit halbkreisförmiger oder dreieckiger Öffnung).

GIEBELSTÄNDIG

Quer zur Bauflucht einer Gebäudegruppe oder zur Hauptfirstrichtung eines Einzelbaues liegendes Satteldach.

LAUBE

In der ursprünglichen Bedeutung wird mit Laube ein halböffentlicher, offener, im Idealfall durchlaufender Gang an der Strassenfront eines Gebäudes bezeichnet (vgl. Arkade). Die hier angewandte Bezeichnung gilt der beim einheimischen Bauernhaus zu beobachtenden offenen, üblicherweise in Holz ausgeführten und auf den Boden abgestützten Konstruktion, welche, obwohl der Aussenmauer vorgestellt, unter dem abgeschleppten Dach des Hauptbaues liegt. Diese meist hofseitigen Lauben dienen der vertikalen Erschliessung, dem Aufenthalt und ebenso der Aufbewahrung und dem Trocknen von Früchten, Holz, Wäsche, usw.

NEUBAUTEN

Neubauten bezeichnen neue Bauten, an deren Stelle zuvor noch keine Bauten standen.

WOHNHYGIENE

Bauten und Anlagen müssen entsprechend ihrem Zweck den Anforderungen an die Hygiene genügen. Massnahmen zur Sicherung der Wohnhygiene sind der Schutz vor Feuchtigkeit und Temperatureinflüssen, Verhinderung von Wärmeverlusten, Sicherung der Raumbelichtung und -belüftung und der vorgeschriebene Bau von sanitären Einrichtungen.

WIDERKEHR

Grösserer, aus Merkmalen der Giebelgaube und der Lukarne entwickelter Dachaufbau, dessen Stirnseite bündig mit der Fassadenflucht des Gebäudes liegt und die Traufe des Hauptdaches unterbricht.

WUERGE

Für das Baselbieterhaus charakteristische, meist im unteren Drittel vorgenommene Aufschriftung der Sparren.