

**Exemplar
Amt für Raumplanung**

**Mutation
RRB 718
vom 13.05.2003**



GEMEINDE KÄNERKINDEN

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft

Zonenreglement

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Linke Spalte für: Grundeigentumsverbindliche Vorschriften <i>Passagen in Kursivschrift sind im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG/RBV) übernommen worden.</i>	Rechte Spalte für: Kommentar <i>(nicht grundeigentumsverbindlich)</i> <i>Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).</i>
↓ § 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich ¹ Bestandteile Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus • dem Zonenplan Teil Siedlung 1:2000, • und dem Zonenreglement Teil Siedlung. ² Zweck Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet. ³ Geltungsbereich Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Siedlungsperimeter im Zonenplan. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.	↓ <i>Teilbereiche Siedlung und Landschaft sind auf einem Plan 1:2000 zusammengefügt. Dies ergibt den "Zonenplan Siedlung und Landschaft".</i> <i>Ausserhalb des Siedlungsperimeters gelten die Zonenvorschriften Landschaft.</i>

Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
GwSG	Gesetz über den Gewässerschutz vom 18. April 1994 (Kanton)
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 1. Juli 1966; Stand 1. Juli 1989
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Stand 22. August 2000)
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Bund)
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Bund)
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
ZRS	Zonenreglement Siedlung
ZRL	Zonenreglement Landschaft
ZR	Zonenreglement Schlussbestimmungen, Beschlüsse

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. ERLASS	3
A. EINLEITUNG SIEDLUNG	5
§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	5
§ 2 Rechtliche Wirkung	5
B. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN SIEDLUNG	5
B.1 Allgemeine Vorschriften Erschliessung, Parkierung	5
§ 3 Erschliessung	5
§ 4 Baureife	6
§ 5 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas	6
B.2 Allgemeine Bauvorschriften	6
§ 6 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	6
§ 7 Bebauungsziffer (BZ)	7
§ 8 Ermittlung des Gebäudeprofils	7
§ 9 Gestaltungsbaulinie	9
§ 10 Vollgeschosszahl	10
§ 11 Nutzungsübertragung	11
B.3 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Bauten	11
§ 12 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	11
§ 13 Vorinformation und Vorabklärungen	13
§ 14 Behindertengerechte Bauweise	13
§ 15 Dachformen	13
§ 16 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	13
§ 17 Antennenanlagen	13
B.4 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Umgebung	15
§ 18 Terrainaufschüttungen und -abgrabungen	15
§ 19 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen	15
B.5 Sondernutzungsplanung / Ausnahmeüberbauung	16
§ 20 Quartierplanungen	16
§ 21 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	16
C. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN	19
C.1 Zonentabelle	19
§ 22 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	19
C.2 Kernzonen	21
§ 23 Kernzone K2a	21
§ 24 Kernzone K2b (mit lockerer Bebauung)	21
§ 25 Architektonische Gestaltung, Einfügung <u>Kernzone</u>	21
§ 26 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen <u>Kernzone</u>	22
§ 27 Geschützte Bausubstanz <u>Kernzone</u>	22
§ 28 Erhaltenswerte Bauvolumen <u>Kernzone</u>	22
§ 29 Vorplatzbereich <u>Kernzone</u>	22
§ 30 Ortsbildprägender Aussenraum <u>Kernzone</u>	23
C.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen	23
§ 31 Wohnzone	23
§ 32 Wohn- und Geschäftszonen	24

C.4	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	24
§ 33	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	24
C.5	Schutzzonen / Schutzobjekte	25
§ 34	Uferschutzzone	25
§ 35	Erhaltenswerte Einzelobjekte	25
C.6	Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition	26
§ 36	Nutzungszone gemäss § 19 Abs.1 lit.f RBG	26
D.	EINLEITUNG LANDSCHAFT	28
§ 37	Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	28
§ 38	Rechtliche Wirkung	28
E.	GRUNDZONEN	28
§ 39	Begriff, Arten	28
§ 40	Landwirtschaftszone	29
§ 41	Waldareal	29
§ 42	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	30
F.	SCHUTZZONEN	30
§ 43	Begriff, Arten	30
§ 44	Landschaftsschutzzone	31
§ 45	Naturschutzzone Nr. 1 "Sackmattgraben"	31
§ 46	Naturschutzzone Nr. 2 "Eichbühl"	32
§ 47	Naturschutzzone Nr. 3 "Eiloch"	32
G.	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN LANDSCHAFT	33
§ 48	Umgebungsgestaltung bei Baugesuchen	33
H.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	35
§ 49	Beratende Kommission	35
§ 50	Vollzug	35
§ 51	Vollzug der Zonenvorschriften Landschaft	35
§ 52	Besitzstandgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	35
§ 53	Ausnahmen allgemeiner Art	36
§ 54	Ausnahmen von Schutzvorschriften	36
§ 55	Aufhebung früherer Beschlüsse	36
§ 56	Inkrafttreten	36
I.	BESCHLÜSSE	37

Zonenreglement Känerkinden

	§§	Seiten
I. Erlass		3
II. Zonenreglement Siedlung	§ 1 - § 36	5 - 26
III. Zonenreglement Landschaft	§ 37 - § 48	28 - 33
IV. Schlussbestimmungen, Beschlüsse Zonenreglement Siedlung und Landschaft	§ 49 - § 56	35 - 37

I. 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 8. Januar 1998 (§§ 2,5 und 18) erlässt die Einwohnergemeinde Känerkinden das nachfolgende Zonenreglement Siedlung und Landschaft. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung und Landschaft die Zonenvorschriften.

Kommentar

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.

II. Zonenreglement Siedlung

A. EINLEITUNG SIEDLUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- dem Zonenplan Teil Siedlung 1:2000,
- und dem Zonenreglement Teil Siedlung.

² Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

³ Geltungsbereich

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

Teilbereiche Siedlung und Landschaft sind auf einem Plan 1:2000 zusammengefügt. Dies ergibt den "Zonenplan Siedlung und Landschaft".

Ausserhalb des Siedlungsperimeters gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

§ 2 Rechtliche Wirkung

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

² Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile der Zonenvorschriften sind die Aufnahmekarte Ortskern (Bauten / Aussenraum) sowie ergänzende Richtlinien. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind für die Behörden im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften Siedlung richtungsweisend.

Die nicht grundeigentumsverbindlichen Bestandteile sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet.

B. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN SIEDLUNG

B.1 Allgemeine Vorschriften Erschliessung, Parkierung

§ 3 Erschliessung

¹ Die Gemeinde plant, projiziert und erstellt die Erschliessungsanlagen.

² Die Gemeinde sorgt insbesondere dafür, dass die Bauzonen nach dem voraussichtlichen Bedarf in angemessenen Etappen erschlossen werden.

³ Die Erschliessungsplanung sorgt dafür, dass die einzelnen Bauparzellen zweckmässig und haushälterisch genutzt werden können.

Grundsätzlich ist der Bedarf der Bauzonen und deren Erschliessung auf einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren ausgelegt (RPG Art. 15).

§ 4 Baureife

¹ Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 8.1.1998 sowie die dazugehörige Verordnung definieren die Baureife.

Baureife siehe § 83 RBG und § 45 RBV.

Bezüglich bundesrechtlicher Vorschriften wird auf Art. 19 RPG (Erschliessung) verwiesen.

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

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 8.1.1998 sowie der dazugehörigen Verordnung.

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

Es wird auch empfohlen, die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des ARP zu beachten.

² Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten. Bei Sammelparkplätzen von über 10 Abstellplätzen sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige Bäume zu pflanzen.

B.2 Allgemeine Bauvorschriften

§ 6 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

¹ Massgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

RBV § 46

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

² Liegen Parzellenteile nicht in einer Bauzone, so dürfen diese Teile nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.

³ Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen. Für die Baute gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone gelten, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt.

Bei den Baulandumlegungen insbesondere bei der BLU "Gassacker / Hinrauft" ist mit der Differenzierung / Erhöhung der zulässigen baulichen Nutzung die Landabtretung für öffentliche Anlagen berücksichtigt / kompensiert worden.

⁴ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

§ 7 Bebauungsziffer (BZ)

¹ Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

² Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

Nicht zur überbauten Fläche in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen sowie in der Kernzone werden gerechnet:

- a) Nicht begehbare, vorspringende Dächer bis zu 1.5 m Ausladung.
- b) Aussentreppen ohne Haupteintrittstreppe für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Pergolen usw.
- c) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonnettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- d) Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden.
- e) Bauten unter dem gewachsenen Terrain bzw. in den Hang gebaut, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.
- f) Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, überdeckte Sitzplätze, Wintergärten, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV und dergleichen:
 - Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH) bis max. 10% der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 50 m² Grundfläche.
 - Bei Mehrfamilienhäusern (MFH) bis max. 8% der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 20 m² Grundfläche pro Wohnung.

Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfreiflächen, dividiert durch die projektierte Vollgeschosshöhe.

RBV § 47

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird durch die Bebauungsziffer und das Gebäudeprofil § 8 ZR definiert.

Im Sinne einer Steigerung der Wohnqualität, der Verbesserung des Energiehaushaltes und der Schaffung von Anreizen für die Erstellung von Nebenbauten und Infrastrukturanlagen (Garagen etc.) sind die aufgeführten Bauten und Bauteile frei für die Berechnung der Bebauungsziffer

Bestehende Bauten, welche die BZ überschreiten, haben Besitzstandsgarantie und dürfen zeitgemäss erneuert werden.

⇒ siehe Prinzipskizze nächste Seite

□ siehe Prinzipskizze nächste Seite

§ 8 Ermittlung des Gebäudeprofils

¹ Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion). Die Bemessung der Fassadenhöhe, wo sie bergseits festgelegt ist, erfolgt sinngemäss.

² Gebäudehöhe

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

³ Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

Die Fassadenhöhe von max. 3.50 m und die Gebäudehöhe von max. 5.50 m wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains aus gemessen.

Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.

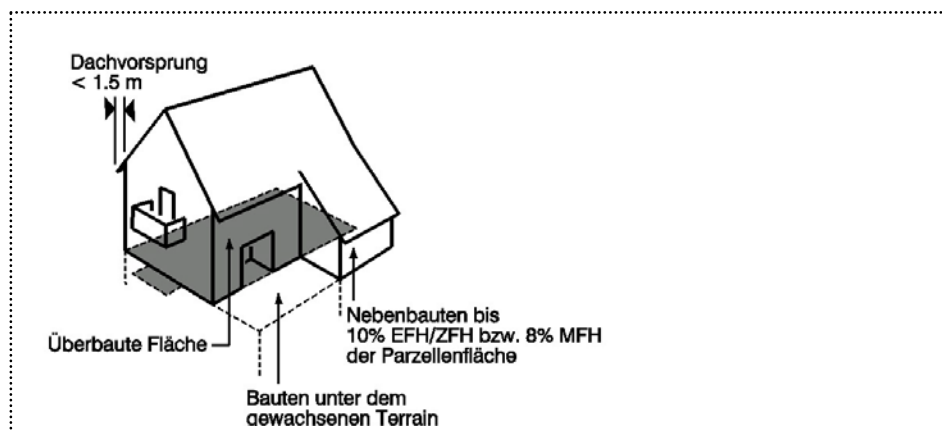
Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Messpunkte

□ siehe Prinzipskizze nächste Seite

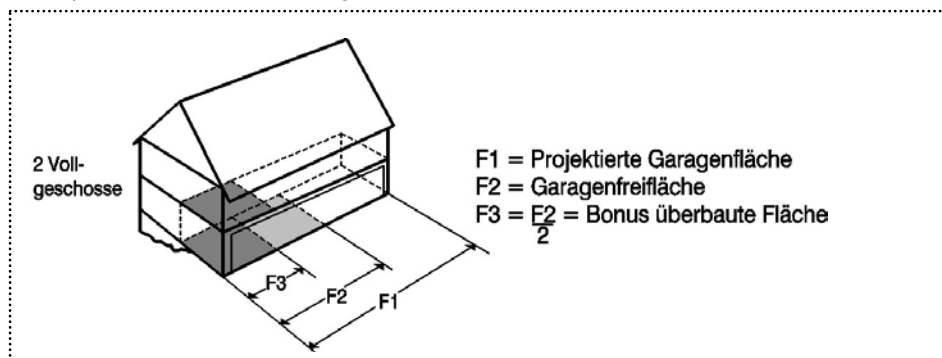
In der Regel betrifft dies Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung.

Prinzipiskizze**Bebauungsziffer**

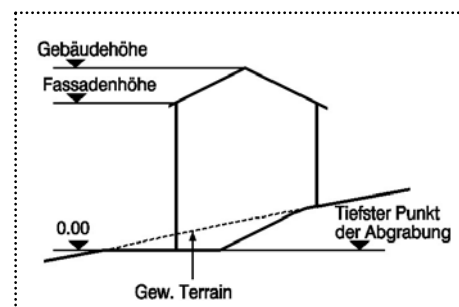
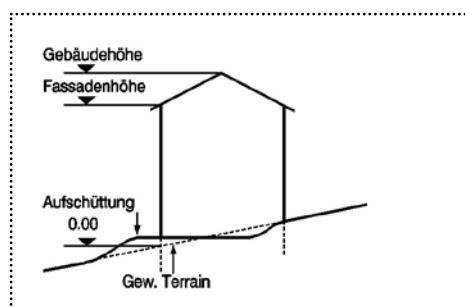
Prinzipiskizze Bebauungsziffer

**Freiflächen für Garagen**

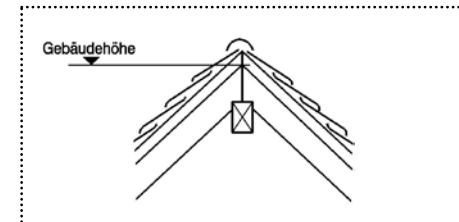
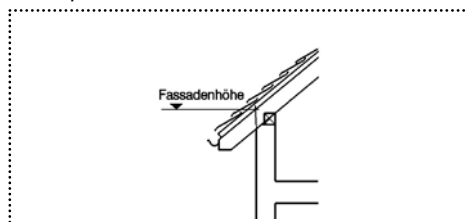
Prinzipiskizze Freiflächen für Garagen

**Fassaden-/Gebäudehöhe**

Prinzipiskizze Fassadenhöhe / Gebäudehöhe



Messpunkte



⁴ Abgrabungen

Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden; solche Abgrabungen sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs zulässig. Nur für Garagen und Eingänge sind Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 8 m gestattet.

⁵ Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2 m betragen.

In den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen müssen über 17 m lange geradlinige Fassaden- und Dachflächen mindestens einmal und zwar Fassadenflächen um min. 1.0 m (horizontal gemessen) und Dachflächen um min. 0.50 m (vertikal gemessen) abgesetzt werden.

⁶ Erhöhte Bauteile

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

⁷ Gebäudelänge

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

⁸ Länge von zusammengebauten Gebäudegruppen

Bei einer zusammengebauten Gebäudegruppe darf die Gesamtlänge gemäss § 22 (Zonentabelle) nicht überschritten werden; Anbauten und Zwischengebäude werden mitgerechnet. Ist der Raum zwischen zwei oder mehreren Gebäuden oder Gebäudegruppen geringer als 3 m, so bestimmt sich die Gebäudelänge aufgrund der Summe der einzelnen Gebäudelängen zuzüglich der Zwischenräume.

Abgrabungen sind in Beachtung einer ästhetischen Geländeeinpassung vorzunehmen. Gebäudeabgrabungen die entlang von Fassaden grabenartig wirken (z.B. mehrere Garagen-einfahrten in Sockelgeschosse bei MFH) sollen vermieden werden.

Abgrabungen
⇒ siehe Prinzipskizze nächste Seite

Versetzte Geschosse
⇒ siehe Prinzipskizze nächste Seite

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

Gebäudelänge
⇒ siehe Prinzipskizze nächste Seite

Es sollen keine vom Erscheinungsbild grosse und zu wuchtig dimensionierte Baukubaturen am Stück entstehen.

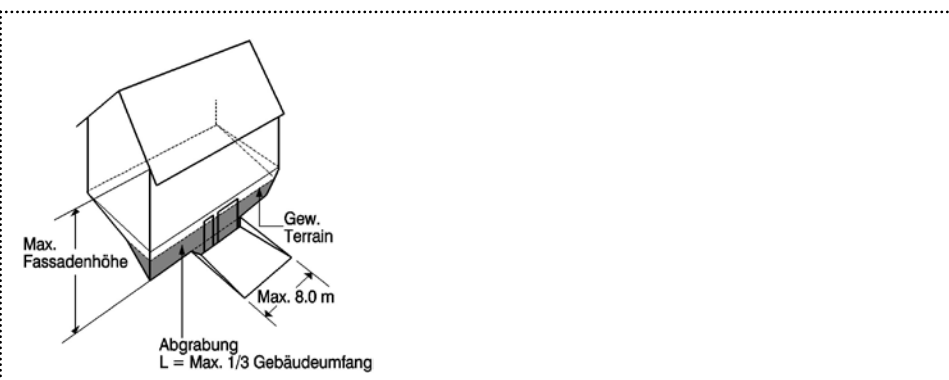
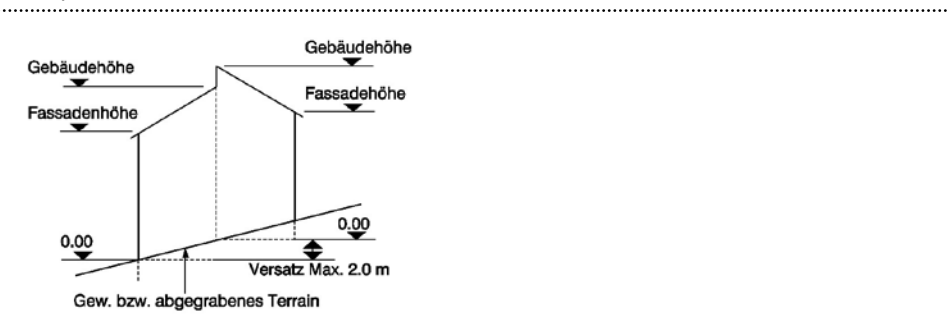
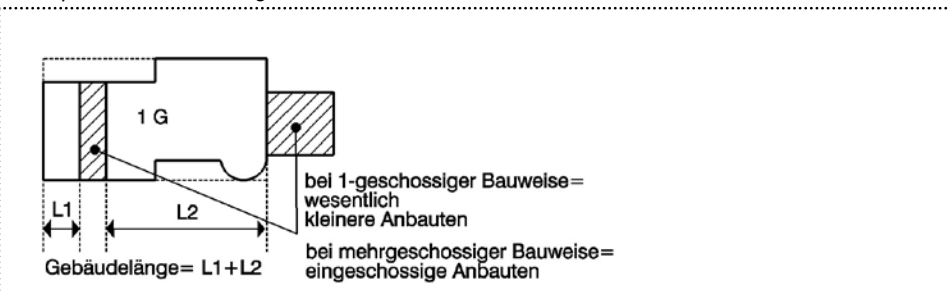
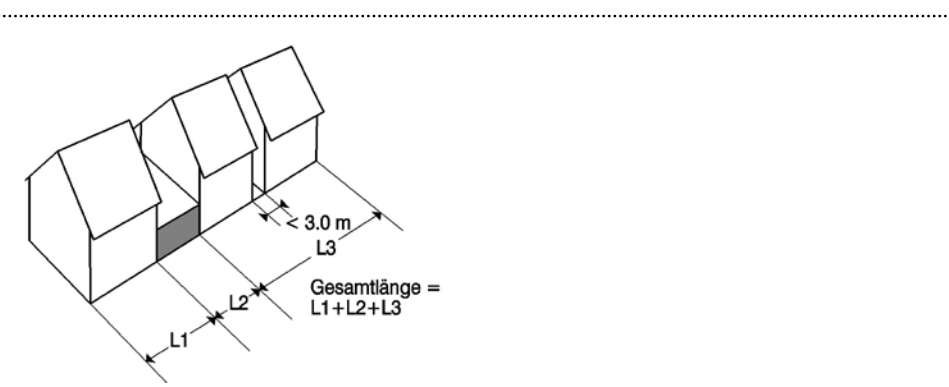
Zusammengebaute Gebäudegruppen
⇒ siehe Prinzipskizze nächste Seite

§ 9 Gestaltungsbaulinie

¹ Die Gestaltungsbaulinie bezweckt die Erhaltung des ortskerntypischen Strassen- bzw. Aussenraumes im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG. Bei der Neuerstellung von Bauten im Bereich dieser Linie muss ein Gebäudeteil (Fassade) verbindlich auf die im Zonenplan Siedlung festgelegte Gestaltungsbaulinie gestellt werden.

Entlang der Gemeindestrassen gilt die Gestaltungsbaulinie als Baulinie gemäss RBG. Entlang der Kantonsstrasse sind Baulinien in Beachtung dieser Gestaltungsbaulinie vom Kanton auszuweisen.

Prinzipskizze

Abgrabungen*Prinzipskizze Abgrabungen***Versetzte Geschosse***Prinzipskizze Versetzte Geschosse***Gebäudelänge***Prinzipskizze Gebäudelänge***Zusammengesetzte Gebäudegruppe***Prinzipskizze zusammengesetzte Gebäudegruppe***§ 10 Vollgeschosszahl**

¹ Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss § 22.

² Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.

Zulässige Vollgeschosszahl
siehe § 22

Berechnung der Vollgeschosszahl

⇒ siehe Prinzipskizze nächste Seite

§ 11 Nutzungsübertragung

¹ Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein benachbartes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor einem Baubeginn der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.

² Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, die vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

Der von der Gemeinde anzulegende Ausnützungskataster (§ 88 Abs.3, RBG) gibt Auskunft über grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragende Ausnützung.

Nutzungsübertragung
⇒ siehe Prinzipskizze nächste Seite

B.3 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Bauten

§ 12 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

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, Sitz- 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. Bei Bodenbefestigungen sollen möglichst wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

Dieser Einpassungsparagraph soll den Vollzugs- und Baubewilligungsbehörden ein neues Planungsinstrument in die Hand geben, mit welchem unerwünschte, ortsfremde bauliche "Auswüchse" in von der Gemeinde akzeptable Bahnen gelenkt werden können.

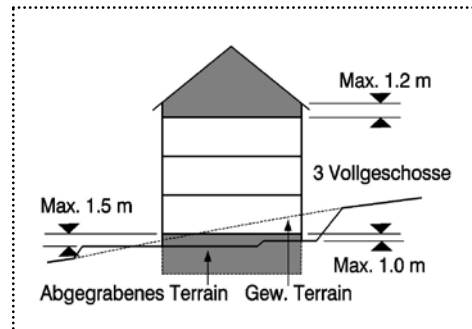
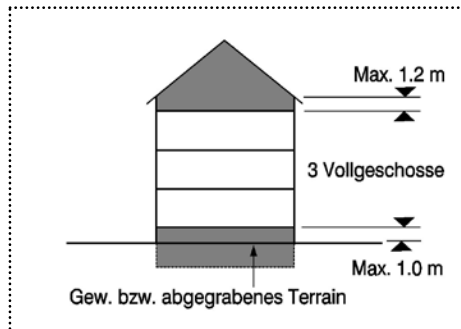
Diese Bestimmung konkretisiert § 104 RBG bzw. ist als Ergänzung anzuwenden.

Prinzipskizze

Vollgeschlosszahl

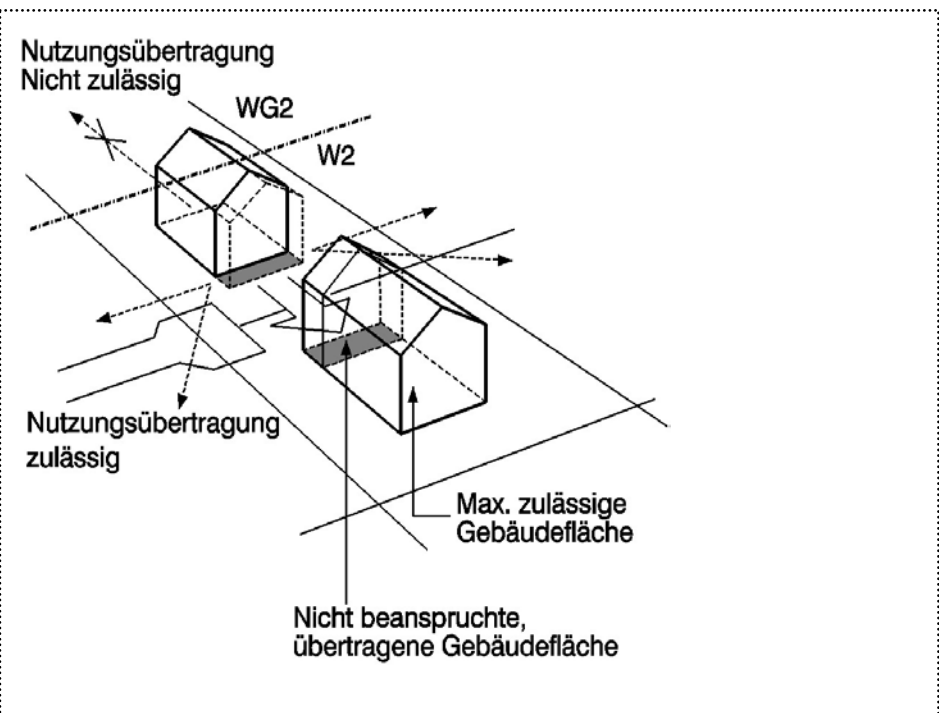
Vollgeschlosszahl bei Baute in der Ebene

Vollgeschlosszahl bei Baute im Hang



Nutzungsübertragung

Prinzipskizze Nutzungsübertragung



§ 13 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 vor, zur Beurteilung von Projekten weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen zu verlangen.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

§ 14 Behindertengerechte Bauweise

¹ Es gelten die Bestimmungen von § 108 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998.

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

§ 15 Dachformen

¹ Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 22 für alle Bauzonen definiert.

*Prizipskizze Dachformen
siehe Skizze zu § 22*

§ 16 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35° zulässig und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 1 m.

³ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagendokument für Dachlandschaften im Ortskern (siehe § 25) hilfreich.

⇒ siehe Prinzipskizze nächste Seite

§ 17 Antennenanlagen

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

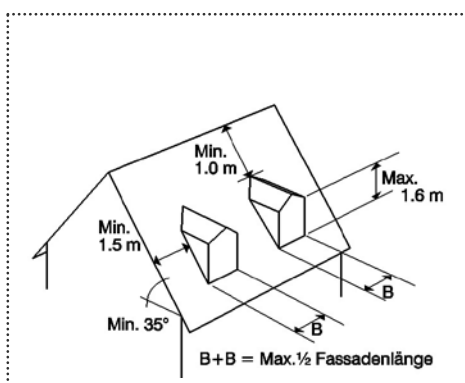
² Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat entscheidet über deren Zulassung. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Er erlässt ergänzende Richtlinien.

Die Bewilligungspflicht (z.B. für Parabolantennen) stützt sich auf § 92, Abs. 1 RBV.

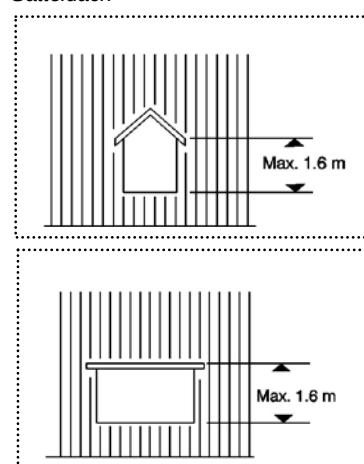
Prinzipiskizze

Dachaufbauten Dacheinschnitte

Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten



Dachaufbau mit Darstellung der Fronthöhe beim Satteldach



B.4 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Umgebung

§ 18 Terrinaufschüttungen und -abgrabungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.5 m nicht überschreiten.

² In Geländewannen, in sehr steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus kanalisationstechnischen Gründen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain. Bisher waren keine Aufschüttungs- und Abgrabungslimits vorgegeben, was zu unschönen Geländeformen und nachbarrechtlichen Problemen führen kann.

§ 19 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen

¹ Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss § 20 und 21 sind folgende Anlagen mitzuerstellen und dauernd zu unterhalten:

- Zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen.
- Genügende Abstellräume 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.

B.5 Sondernutzungsplanung / Ausnahmeüberbauung

§ 20 Quartierplanungen

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen gemäss § 37ff RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Die Erstellung von Quartierplänen kann durch Gemeindeversammlungsbeschluss verlangt werden, 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 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.

Für Quartierplanungen werden keine Mindestflächen mehr vorgeschrieben.

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

§ 21 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist.

² Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'500 m². Es sind für die einzelnen Zonen folgende Maximalmasse bzw. Formen zugelassen:

Zonenkriterien	W1a/b	W2	WG2
Max. Bebauungsziffer	25 %	26 %	26 %
Max. Fassadenhöhe	7.0 m	7.5 m	7.8 m
Max. Gebäudehöhe	11.0 m	11.5 m	11.8 m
Max. Länge einer Gebäudegruppe	30.0 m	35.0 m	35.0 m
Max. Gebäudelänge	50.0 m	60.0 m	60.0 m
Zulässige Dachformen für Hauptbauten	Satteldach Pult-/Flachdach	Satteldach Pult-/Flachdach	Satteldach Pult-/Flachdach
Zulässige Dachneigung für Hauptbauten	frei	frei	frei

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

³ Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Er ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Der Plan wird somit zum verbindlichen Bestandteil der Baubewilligung.

⁴ Attikageschosse auf Flachdächern

Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.

Die Fläche der Attikageschosse inklusive technischer Anlagen darf maximal 50% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.

Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 3.0 m betragen.

Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12.0 m² überdacht werden.

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

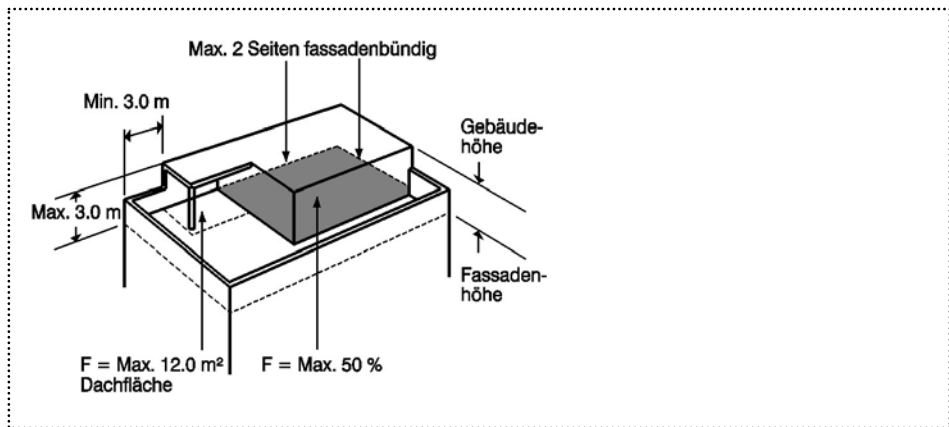
⇒ siehe Prinzipskizze nächste Seite

Wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Prüfung der Überbauung

Prinzipskizze

Attikageschosse auf Flachdächern

Prinzipskizze Attikageschoss auf Flachdächern (bei Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan)



C. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

C.1 Zonentabelle

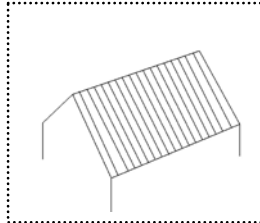
§ 22 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

	Zone K2a	Zone K2b (mit locke- rer Bebauung)	Zone W1a	Zone W1b	Zone W2	Zone WG2
Maximale Vollgeschosszahl	2	2	2	2	2	2
Maximale Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	4	4	frei	frei
Maximale Bebauungsziffer	35 %	25 %	25 %	23 %	24 %	24 %
Maximale Fassadenhöhe	7.5 m	6.8 m	6.8 m	6.8 m	7.2 m	7.5 m
Maximale Fassadenhöhe bergseits	--	4.8 m	4.8 m	4.8 m	--	--
Maximale Gebäudehöhe	15.5 m	10.8 m	10.8 m	10.8 m	11.2 m	11.5 m
Maximale Gebäudelänge für Hauptbauten	frei	25.0 m	25.0 m	25.0 m	30.0 m	30.0 m
Maximale Länge einer Gebäudegruppe	--	40.0 m	40.0 m	40.0 m	50.0 m	50.0 m
Zulässige Dachform für Hauptbauten	Satteldach	Satteldach	Pult-/ Sattel-/ Walmdach	Pult-/ Sattel-/ Walmdach	Pult-/ Sattel-/ Walmdach	Pult-/ Sattel-/ Walmdach
Dachneigung für Hauptbauten	mind. 40° a.T.	mind. 35° a.T.	mind. 15° a.T.	mind. 15° a.T.	mind. 15° a.T.	mind. 15° a.T.
Dachaufbauten	Zulässig gem. §16,25	Zulässig gem. §16,25	Zulässig gem. §16	Zulässig gem. §16	Zulässig gem. §16	Zulässig gem. §16
Dacheinschnitte	Offene Dacheinschnitte nicht zulässig	Offene Dacheinschnitte nicht zulässig	Zulässig gem. §16	Zulässig gem. §16	Zulässig gem. §16	Zulässig gem. §16
Zulässige Dachform für Nebengebäude bis 50 m²	Satteldach, Pultdach	Satteldach, Pultdach	Satteldach, Pultdach, Flachdach	Satteldach, Pultdach, Flachdach	Satteldach, Pultdach, Flachdach	Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung für Nebengebäude bis 50 m²	mind. 15° a.T.	mind. 15° a.T.	frei	frei	frei	frei
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III	II	II	II	II

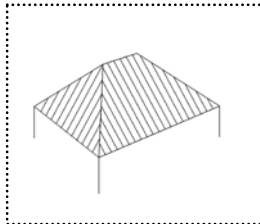
Dachformen

Hauptform

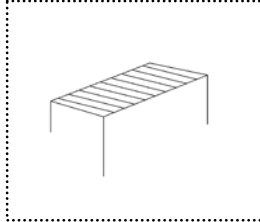
Satteldach



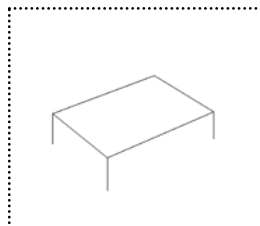
Walmdach



Pultdach

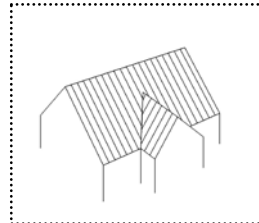


Flachdach

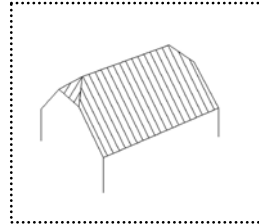


Unterformen

Satteldach mit Widerkehr



Krüppelwalmdach



C.2 Kernzonen

§ 23 Kernzone K2a

¹ Die Kernzone umfasst architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

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

³ In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Das Baufeld auf Parzelle 23 definiert die Lage einer künftigen Hauptbaute, welche für das Ortsbild von Bedeutung ist.

⁴ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 22 dieses Reglementes festgelegt.

Die Aufnahmekarte Ortskern 1:500 (Bauten / Aussenraum) gibt Auskunft über Bewertung von Gebäuden, Baufeld für neue Hauptbaute sowie Aussenräume etc.

Die Zonentabelle § 22 gibt Auskunft über die Zonenkriterien wie Bebauungsziffer, Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Gebäudelänge u.a. mehr.

§ 24 Kernzone K2b (mit lockerer Bebauung)

¹ Die Kernzone mit lockerer Bebauung bezweckt einen harmonischen baulichen Übergang von der Kernzone zur nachbarlichen südlichen Wohnzone.

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 22 dieses Reglementes festgelegt.

Die Aufnahmekarte Ortskern 1:500 (Bauten / Aussenraum) gibt Auskunft über Bewertung von Gebäuden, Baufeld für neue Hauptbaute sowie Aussenräume etc.

§ 25 Architektonische Gestaltung, Einfügung *Kernzone*

¹ Einfügung in die Umgebung

Gebäulichkeiten in der Kernzone haben sich in der Massstäblichkeit, Gliederung und Gestaltung in die traditionelle bauliche Umgebung einzufügen. Erfüllen Dachaufbauten diese Anforderung, so kann in der Kernzone von den allgemeinen Massvorschriften in § 16 bzw. von den Richtlinien gemäss § 25 Abs.3 abgewichen werden.

² Materialien und Farben

Das Einfügungsgebot gilt auch bezüglich der Verwendung von Materialien und Farben. Die Dächer sind mit matten, ortsüblichen Ziegeln einzudecken.

³ Gestaltung der Dachlandschaften

Für die Gestaltung der Dachlandschaften sind die "Grundlagen über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern" (Grundlagendokument zur Nutzungsplanung Siedlung des ARP) richtungsweisend.

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

⁴ Dachaufbauten

Dachaufbauten, Glasziegel sowie vereinzelte Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0.3 m² sind zulässig. Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc. werden nicht mitgerechnet). Eine Mischung von Dachaufbauten, Glasziegeln und Dachflächenfenstern auf derselben Dachfläche ist nur gestattet, wenn sie sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Auch Technische Aufbauten haben sich harmonisch in die Dachlandschaft einzuordnen.

⁵ Dacheinschnitte / Solaranlagen

Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Sonnenenergieanlagen dürfen nur auf wenig einsehbaren Dachflächen, wenn möglich auf Nebenbauten, angebracht werden.

§ 26 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen *Kernzone*

¹ Bestehende Bauten im Ortskern können im Rahmen des bestehenden Volumens ersetzt, umgenutzt und ausgebaut werden, auch wenn dabei die zonenmässige bauliche Nutzung, das zulässige Gebäudeprofil und die zulässige Geschosshöhe bereits überschritten ist. Vorbehalten bleiben die Vorschriften für geschützte Bausubstanz bzw. erhaltenswerte Bauvolumen (§ 27, 28 ZR).

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

§ 27 Geschützte Bausubstanz *Kernzone*

¹ Bauten, welche im Zonenplan als geschützte Bausubstanz qualifiziert sind, haben als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Bei solchen Gebäuden sind bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten nur unter Wahrung der geschützten Substanz zulässig.

Die Aufnahmekarte Ortskern 1:500 (Bauten / Aussenraum) gibt Auskunft über Bewertung von Gebäuden, Baufeld für neue Hauptbaute sowie Aussenräume etc.

² Bei der im Zonenplan mit einem schwarzen Punkt markierten Baute handelt es sich um ein Baudenkmal, welches unter kantonalem Schutz steht. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Sie ist auch zuständig für allfällige Restaurierungsbeiträge.

§ 28 Erhaltenswerte Bauvolumen *Kernzone*

¹ Bauten, welche im Zonenplan als erhaltenswerte Bauvolumen qualifiziert sind, haben bezüglich ihrer Lage und Volumen als wichtiges Merkmal des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Im Falle eines Umbaus oder Neubaus sind die Situierung und der Gebäudekubus sowie die Dachform und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes beizubehalten bzw. richtungsweisend.

Die Aufnahmekarte Ortskern 1:500 (Bauten / Aussenraum) gibt Auskunft über Bewertung von Gebäuden, Baufeld für neue Hauptbaute sowie Aussenräume etc.

² Umbauten und Ausbauten sind als konstruktiv fachgerechte Renovationen auszuführen. Bei äusseren Umbauten sind störende Gebäudeteile nach Möglichkeit zu korrigieren und in eine zurückhaltende architektonische Form- und Farbgebung überzuführen.

§ 29 Vorplatzbereich *Kernzone*

¹ Als Vorplatzbereiche werden die Aussenräume zwischen der öffentlichen Erschliessungsfläche (Strasse, Weg) und den Gebäudefluchten der Hauptbauten bezeichnet.

² In der Kernzone ist der Vorplatzbereich von Gebäuden aller Art freizuhalten.

³ Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen.

⁴ Einfriedungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen.

⁵ Die Vorplätze sind in Berücksichtigung der dörflichen Bebauung ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden möglichst wasserdurchlässige Beläge wie: In Sand eingelegte Pflasterung, Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Bei Neugestaltungen sind in einem angemessenen Verhältnis standortgerechte Bepflanzungen vorzunehmen.

⁶ Offene Garagenrampen im Strassenbild sind nicht gestattet.

Die Vorplatzbereiche bilden einen wichtigen Aussenraum zwischen Strasse und Gebäudefassaden der wertvollen Kernbebauung.

§ 30 Ortsbildprägender Aussenraum Kernzone

¹ Die im Zonenplan definierten ortsbildprägenden Aussenräume bilden als Ensemble mit der erhaltenswerten Bauvolumen einen besonders wertvollen Raum im Dorfkern.

² Bei Umgestaltungen dieser Aussenräume sind die Vorplatzbereiche und Grünflächen etc. möglichst zu erhalten.

Vor allem auf die Erhaltung der traditionellen Vorgartenbereiche ist ein wichtiges Augenmerk zu richten.

C.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

§ 31 Wohnzone

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

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 22 dieses Reglementes festgelegt.

§ 32 Wohn- und Geschäftszonen

¹ Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

³ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 22 dieses Reglementes festgelegt.

C.4 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

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

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

² Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

³ Aus dem Zonenplan Teil Siedlung ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

⁴ Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die Allgemeine Einpassung (§ 12) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Im Ortskern sind die Gestaltungsvorschriften der Kernzone sinngemäss anzuwenden.

⁵ Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu folgen. Für Bodenbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

⁶ öW+A-Zone Gemeindezentrum

In dieser Zone können öffentliche Werke und Anlagen mit folgender Zweckbestimmung erstellt werden:

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| • Verwaltung | • Kindergarten |
| • Werkhof | • Spiel und Sport |
| • Feuerwehrmagazin | • Mehrzweckhalle |
| • Zivilschutzanlage | • Grünflächen / Pflanzgärten |
| • Parkplatz | • Museen |
| | • Öffentlicher Platz |

Nebst rein öffentlichen Einrichtungen können auch private Bauten erstellt werden, sofern sie der Funktion als Gemeindezentrum dienen, einem öffentlichen Interesse entsprechen und folgende Zweckbestimmungen berücksichtigen:

- Wohnungen, Alterswohnungen
- Dienstleistungsbetriebe (Bank, Post, Laden etc.)
- Gaststätte
- Vereinslokal

Neu ist die Selbstverpflichtung der Gemeinde, öW+A-Zonen nach ökologischem Gesichtspunkt zu bepflanzen und Bodenbefestigungen möglichst wasserdurchlässig auszuführen (Vorbildwirkung).

Für Raumprogramm und die Gestaltung des Gemeindezentrums hat der Gemeinderat ein Konzept erstellt (Richtplan Januar 1988).

Bezüglich baulicher Nutzung, Gebäudeprofil und Dachgestaltung gelten entsprechend der Abgrenzung im Zonenplan die Vorschriften der Zonen K2a bzw. WG2 als empfehlende Richtwerte.

⁷ In den öW+A-Zonen gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutz-Verordnung.

C.5 Schutzzonen / Schutzobjekte

§ 34 Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Eine standortgerechte Uferbestockung ist geschützt.

³ Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurb biologischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Uferbereiche werden im Rahmen der Felliabächliöffnung erstellt.

§ 35 Erhaltenswerte Einzelobjekte

¹ Erhaltenswerter Brunnen

Der im Zonenplan bezeichnete Brunnen ist geschützt und an Ort und Stelle zu belassen. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

² Erhaltenswerte Bäume

Die im Zonenplan bezeichneten Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

C.6 Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition

§ 36 Nutzungszonen gemäss § 19 Abs.1 lit.f RBG

¹ Die Nutzungszonen gemäss § 19 Abs.1 lit.f RBG haben für das Siedlungsgebiet Reservecharakter ohne Präjudiz für eine spätere Freigabe zur baulichen Nutzung.

² Die Nutzungszonen gemäss § 19 Abs.1 lit.f RBG bleiben bis zur Bestimmung der künftigen Nutzung der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschweren könnte.

³ Die Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszonen gemäss § 19 Abs.1 lit.f RBG muss im Einklang mit der Bevölkerungsentwicklung und aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse im Rahmen einer Zonenplanmutation erfolgen.

⇒ **bisher Baugebiet
2. Etappe**

Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine Nutzung erst später zugelassen wird (§ 19 Abs.1 lit.f RBG).

Sämtliche Parzellen der Nutzungszonen gem. §19 Abs. 1 lit.f RBG unterstehen weiterhin dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. 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 gemäss Art. 15 RPG.*

III. Zonenreglement Landschaft

D. EINLEITUNG LANDSCHAFT

§ 37 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Bestandteile

Die Zonenvorschriften Landschaft bestehen aus

- dem Zonenplan Teil Landschaft 1:2000,
- und dem Zonenreglement Teil Landschaft.

² Zweck

Die Zonenvorschriften Landschaft bezwecken die Ordnung von Nutzung und Schutz der Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebietes.

³ Geltungsbereich

Das Landschaftsgebiet der Gemeinde ist im Zonenplan abgegrenzt durch den Siedlungsperimeter und durch die Gemeindegrenze. Es gliedert sich in verschiedene Zonen, vorab in Grundzonen und überlagernde Schutzzonen.

Teilbereiche Siedlung und Landschaft sind auf einem Plan 1:2000 zusammengefügt. Dies ergibt den "Zonenplan Siedlung und Landschaft"

Innerhalb des Siedlungsperimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung.

§ 38 Rechtliche Wirkung

¹ Die Zonenvorschriften Landschaft sind grundeigentumsverbindlich.

² Nicht Bestandteil der Zonenvorschriften Landschaft sind ergänzende Richtlinien, Naturschutzinventare, Pflege- und Gestaltungspläne für Naturschutzobjekte, Waldwirtschaftsplan etc. Diese Grundlagen haben begleitenden Charakter und sind behördenverbindlich.

Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat erlassen.

E. GRUNDZONEN

§ 39 Begriff, Arten

¹ Die Grundzonen ordnen die Grundnutzung des Bodens. Entsprechend der Nutzungsart werden unterschieden:

- Landwirtschaftszone gemäss Art. 16 RPG und § 19 RBG
- Waldareal gemäss Art. 18 RPG und § 19 RBG
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen gemäss Art. 18 RPG und § 24 RBG

§ 40 Landwirtschaftszone

¹ Nutzungszweck

Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land,

- das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird; oder
- im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

Landwirtschaftszonen Art. 16 RPG.

² Zonenkonforme Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen dürfen nur gestützt auf Art. 16a, 22 RPG und Art. 34-38 RPV errichtet oder geändert werden.

Art. 34-38 RPV: Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone.

Wohnraum

Angemessener Wohnraum ist in landwirtschaftlichen Heimwesen erlaubt für den Bewirtschafter und seine Familie, für Personen, die hauptberuflich im Betrieb arbeiten und deren Angehörige sowie für die abtretende Generation.

Innere Aufstockung

Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes dienen, bleiben in jedem Fall zonenkonform.

Art. 36, 37 RPV: Innere Aufstockung.

³ Aussenraum

Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedigungen, Lager- und Abstellplätze etc. sind nur gestattet, wenn sie der landwirtschaftlichen Nutzung oder dem produzierenden Gartenbau dienen. Das ordentliche Bewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

⁴ Fruchtfolgeflächen

Im Zonenplan Teil Landschaft sind die Fruchtfolgeflächen gemäss RPV speziell dargestellt. Fruchtfolgeflächen müssen in einem solchen Zustand bewahrt werden, dass sie bei Bedarf innert nützlicher Frist und ohne aufwendige Vorarbeit ackerbaulich genutzt werden können. Soweit baulich und betrieblich notwendig, dürfen landwirtschaftliche Bauten und Anlagen Fruchtfolgeflächen beanspruchen.

Art. 30 RPV: Sicherung der Fruchtfolgeflächen.

⁵ Lärm-Empfindlichkeitsstufe

In der Landwirtschaftszone gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutz-Verordnung.

§ 41 Waldareal

¹ Für das Waldareal und dessen Abgrenzung gegenüber der Landwirtschaftszone bzw. den weiteren Grundzonen gelten die Vorschriften des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991 und die dazugehörige Verordnung über den Wald (WaV) vom 30. November 1992.

§ 42 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

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

§ 24 RBG

² Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

³ Aus dem Zonenplan Teil Landschaft ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

⁴ Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die Allgemeine Einpassung (§ 12) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Die Bauten und Anlagen dürfen die Schutzziele der angrenzenden Zonen nicht beeinträchtigen.

⁵ Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu folgen. Für Bodenbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

⁶ In den öW+A-Zonen gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutz-Verordnung.

F. SCHUTZZONEN

§ 43 Begriff, Arten

¹ Die nach § 39 festgelegten Grundzonen sind mit Schutzzonen überlagert. Diese bezwecken Nutzungseinschränkungen im Sinne ihres Schutzzieles. Entsprechend dem spezifischen Schutzziel werden unterschieden:

- Landschaftsschutzzone gemäss Art. 17 RPG und § 29 RBG
- Naturschutzzonen gemäss Art. 17 RPG und § 29 RBG

² In den Schutzzonen dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, welche dem Schutzziel zuwiderlaufen. Insbesondere ist es untersagt, die Schutzobjekte in ihrem Bestand zu gefährden, in ihrem Wert oder ihrer Wirkung zu beeinträchtigen oder zu beseitigen.

§ 44 Landschaftsschutzzone

¹ Zweck

Landschaftsschutzzonen bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von gebiets-typischen, ökologisch wertvollen und ästhetisch reichhaltigen Landschaften und Landschaftsteilen sowie des Landschaftsbildes.

§ 11 RBV

² Landschaftsschutz über Landwirtschaftszone

Überlagert die Landschaftsschutzzone die Landwirtschaftszone, sind Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, nicht erlaubt. Unter anderem betrifft dies Betriebe für gewerblich-industrielle Tierhaltung ohne eigene Futterbasis, Glashausgärtnereien, usw.

Art. 36-38 RPV: Innere Aufstockung

³ Landschaftsschutz über Waldareal

Im Waldareal bezweckt die Überlagerung der Landschaftsschutzzone insbesondere den typischen Charakter des Mischwaldes zu erhalten. Bei der Bewirtschaftung ist auf eine standortgerechte Arten- und Altersvielfalt zu achten und diese dauernd zu gewährleisten.

⁴ Gegliederte Waldränder

Die reich gegliederten Waldränder, bestehend aus Buschwerk mit Nischen und Vorsprüngen sowie mit vorgelagerter Krautschicht, sind zu erhalten und zu fördern. Wo solche Waldränder noch fehlen, sind sie im Rahmen der Waldbewirtschaftung anzulegen und zu erhalten.

§ 45 Naturschutzzone Nr. 1 "Sackmattgraben"

¹ Zur Herstellung und Erhaltung eines naturkundlich wertvollen Landschaftsteiles werden für das im Zonenplan bezeichnete Naturschutzobjekt Nr. 1 "Sackmattgraben" folgende Vorschriften verbindlich festgelegt:

² Schutzziel:

- Freilegung des eingedolten, ehemaligen Bachlaufes.
- Wiederherstellung und Erhaltung eines natürlichen Bachlaufes mit Ufergehölz und entsprechender Flora und Fauna.
- Erhaltung der Hochhecke entlang der Geländekante (Parz. 190)

³ Ausführungs- und Schutzmassnahmen:

- Herbeiführung des angestrebten Zustandes und entsprechender Unterhalt.
- Extensive Bewirtschaftung der Bachgrabenböschungen.
- Erstellung und Unterhalt eines Geschiebefanges an der Grenze zu Buckten.

⁴ Pflegemassnahmen:

- Selektive Gehölzpfllege.
- Naturnaher wasserbaulicher Unterhalt.

⁵ Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den kantonalen Fachstellen, ergänzende Richtlinien zu den oben umschriebenen Vorschriften festlegen.

§ 46 Naturschutzzone Nr. 2 "Eichbühl"

¹ Zur Herstellung und Erhaltung eines naturkundlich wertvollen Landschaftsteiles werden für das im Zonenplan bezeichnete Naturschutzobjekt Nr. 2 "Eichbühl" folgende Vorschriften verbindlich festgelegt:

² Schutzziel:

- Erstellung eines Feldgehölzes aus standortgerechten Baumarten mit abgestuftem naturnahem Gehölzrand aus Strauchschicht, krautigem Saum und Magerwiesenstreifen.
- Erhaltung als Lebensraum für die entsprechende Flora und Fauna.

³ Ausführungs- und Schutzmassnahmen:

- Herbeiführung des angestrebten Zustandes.
- Keine Anwendung von Düngemitteln oder Pestiziden.
- Keine über die ordentliche Pflege hinausgehenden Veränderungen.

⁴ Pflegemassnahmen:

- Selektive Gehölzpflege.
- Krautsaum und Magerwiesenrand alle ein bis zwei Jahre mähen (Spätsommer) und Schnittgut abführen.

⁵ Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den kantonalen Fachstellen, ergänzende Richtlinien zu den oben umschriebenen Vorschriften festlegen.

§ 47 Naturschutzzone Nr. 3 "Eiloch"

¹ Für die im Zonenplan abgegrenzte Naturschutzzone Nr. 3 "Eiloch" werden zum Schutz und zur Förderung der wertvollen Pflanzen- und Tierwelt sowie zur Erhaltung der Felsformationen folgende Vorschriften verbindlich festgelegt:

² Schutzziel:

- Erhaltung der natürlichen Geländeform mit geologischen Aufschlüssen.
- Herbeiführung und Erhaltung einer Magerwiese mit Strauchgruppen und entsprechender Flora und Fauna.
- Erhalten der Linde beim ehemaligen Schützenhaus.

³ Schutzmassnahmen:

- Extensive Bewirtschaftung ohne Anwendung von Düngemitteln.
- Keine Veränderung der Bodenoberfläche.

⁴ Pflegemassnahmen:

- Jährlich einmal mähen (Spätsommer) und Schnittgut abführen.
- Selektive Gehölzpflege.

⁵ Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den kantonalen Fachstellen, ergänzende Richtlinien zu den oben umschriebenen Vorschriften festlegen.

G. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN LANDSCHAFT

§ 48 Umgebungsgestaltung bei Baugesuchen

¹ Baugesuche müssen nebst den gemäss § 87 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Okt. 1998 erforderlichen Unterlagen einen verbindlichen Plan der Umgebungsgestaltung enthalten.

² Baulich und betriebliche Auswirkungen dürfen die Wohnqualität der angrenzenden Bauzonen nicht wesentlich beeinträchtigen.

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. Bei Bodenbefestigungen sollen möglichst wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

Zonenreglement Siedlung und Landschaft

IV. Schlussbestimmungen / Beschlüsse

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 49 Beratende Kommission

¹ Zur Beurteilung von Baugesuchen sowie für den Vollzug von Aufsicht- und Pflegeaufgaben kann der Gemeinderat eine beratende Fachkommission einsetzen, die aus Vertretern der Gemeinde und wenn nötig aus unabhängigen Fachleuten zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Fachkommission.

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

§ 50 Vollzug

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

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

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

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

⁴ Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft werden - soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden - wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz bestraft. Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

⁵ In allen Fällen bleibt die Recht- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

§ 51 Vollzug der Zonenvorschriften Landschaft

¹ Für die Schutzzonen und Schutzobjekte sind Abgrenzung, Schutzziele und Bestandesentwicklung periodisch zu überprüfen und notwendig gewordene Änderungen der Schutzvorschriften vorzunehmen.

² Vom Gemeinderat erlassene Richtlinien für Naturschutzobjekte sind mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen zu koordinieren. Ergänzende Richtlinien haben begleitenden Charakter und sind behördenverbindlich.

§ 52 Besitzstandgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

¹ Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes sowie des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

*§ 109, 110 RBG
Art. 24c RPG*

§ 53 Ausnahmen allgemeiner Art

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

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

³ Für Ausnahmen bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gelten die Bestimmungen gemäss § 115, 116 RBG, Art. 24a- 24d RPG.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

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

*Art. 24ff RPG:
Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb Baugebiet.*

§ 54 Ausnahmen von Schutzvorschriften

¹ Je nach Zuständigkeit kann die kantonale Behörde oder der Gemeinderat Ausnahmen von den mit den GrundeigentümerInnen vereinbarten Schutzmassnahmen gestatten.

² Ausnahmegewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn sich daraus keine schwerwiegenden Konflikte mit den Schutzziele ergeben, wichtige Gründe geltend gemacht werden können und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen sowie in ausgesprochenen Härtefällen.

§ 55 Aufhebung früherer Beschlüsse

¹ Alle den Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere

- a. Zonenplan Siedlung und Landschaft, RRB Nr. 347 vom 31. Januar 1989
- b. Zonenreglement Siedlung und Landschaft, RRB Nr. 347 vom 31. Januar 1989, Mut. ZR RRB Nr. 553 vom 16. Februar 1991

² Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

§ 56 Inkrafttreten

¹ Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

I. BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 26. August 2002
 Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 11. September 2002
 Referendumsfrist: 12. September 2002 bis 13. Oktober 2002
 Urnenabstimmung: -----
 Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 41 vom 10. Oktober 2002
 Planaufgabe vom 14. Oktober 2002 bis 14. November 2002

Namens des Gemeinderates
 Der Präsident: Die Gemeindeschreiberin:



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt 13. Mai 2003
 mit Beschluss Nr. 718 vom
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 20 vom 15. Mai 2003

Der Landschreiber:

