

Exemplar
Amt für Raumplanung

73 / TZRS / 1 / 0

Mutation
RRB 73
vom 17.01.2006

Kanton Basel-Landschaft



GEMEINDE ZIEFEN

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

Teilzonenvorschriften Ortskern

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Linke Spalte für:	Rechte Spalte für:
Grundeigentumsverbindliche Vorschriften	Kommentar
<i>Kursiv hervorgehobene Passagen sind im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG/RBV) übernommen worden und unterliegen nicht der Beschlussfassung (EGV) und der Genehmigung (RRB).</i>	<i>(nicht grundeigentumsverbindlich)</i> <i>Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).</i>



§ 15 Definition der Nutzungsart / Lärm-Empfindlichkeitsstufe	<i>Kommentar</i>
¹ Kernzonen	
<i>Die Kernzone umfasst architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskernteile, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert sowie kerngerecht baulich weiterentwickelt werden sollen.</i>	
Zu beachten sind die Bestimmungen in den Teilbereichen Kernzone K2 und Kernzone Hofstattbereich I Vorplatzbereich (§§ 24 - 26 TZR). Die Kernzonenbereiche sind im Teilzonenplan Ortskern durch Zonenabgrenzungslinien bzw. Parzellengrenzen definiert.	<i>Die zulässigen Nutzungen sind in den einzelnen Teilbereichen §§ 24-26 TZR geregelt.</i>
...	

Abkürzungsverzeichnis

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EGZGB	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
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
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
TZR	Teilzonenreglement

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	1
A. ERLASS	4
B. EINLEITUNG	4
§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	4
§ 2 Rechtliche Wirkung	4
C. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
§ 3 Architektonische Gestaltung und Einpassung	5
§ 4 Vorinformation und Vorabklärungen	5
§ 5 Bewilligungspflicht	6
§ 6 Baugesuche	6
§ 7 Baugesuche	6
§ 8 Behindertengerechte Bauweise	7
§ 9 Erforderlicher Parkraum	7
§ 10 Garagenrampen	7
§ 11 Gestaltungsbaulinie	7
§ 12 Reklamen und Werbeanlagen	7
§ 13 Sonnenkollektoren, Antennenanlagen etc.	8
§ 14 Energiesparende Massnahmen	8
D. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
§ 15 Definition der Nutzungsart / Lärm-Empfindlichkeitsstufe	9
§ 16 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	10
§ 17 Bebauungsziffer (BZ)	10
§ 18 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen	11
§ 19 Bauten entlang Parzellengrenzen	11
E. GESTALTUNG DER BAUTEN	12
§ 20 Ermittlung des Gebäudeprofils	12
§ 21 Dachformen / Dachgestaltung	14
§ 22 Allgemeine Vorschriften Dachaufbauten und Dacheinschnitte	14
§ 23 Bauteile auf dem Dach	16
F. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN	18
F. 1 Bereiche	18
§ 24 Kernzone K2	18
§ 25 Kernzone Hofstattbereich	20
§ 26 Kernzone Vorplatzbereich	22
§ 27 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	23
F. 2 Gebäudekategorien	23
§ 28 Gebäudekategorien	23

§ 29	Schützenswerte Bausubstanz (kommunal).....	24
§ 30	Erhaltenswerte Bauvolumen.....	24
§ 31	Übrige Bauten	24
F. 3	Schutzzonen und Schutzobjekte	25
§ 32	Ortsbildprägender Aussenraum.....	25
§ 33	Uferschutzzone	25
§ 34	Feldgehölz Parzelle 264 (Pfarrhaus)	26
§ 35	Erhaltenswerte Einzelobjekte	26
G.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	27
§ 36	Beratende Kommission	27
§ 37	Vollzugsbehörde	27
§ 38	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	28
§ 39	Ausnahmen allgemeiner Art	28
§ 40	Aufhebung früherer Beschlüsse	28
§ 41	Inkrafttreten, Anpassung	28
H.	BESCHLÜSSE	29

A. ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Ziefen das nachfolgende Teilzonenreglement Ortskern. Es bildet zusammen mit dem Teilzonenplan Ortskern die Teilzonenvorschriften Ortskern.

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

B. EINLEITUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Bestandteile

Die Teilzonenvorschriften Ortskern bestehen aus

- dem Teilzonenplan Ortskern 1: 1'000
- und dem Teilzonenreglement Ortskern.

² Zweck

Die Teilzonenvorschriften Ortskern bezwecken die sinnvolle Erhaltung und sorgfältige Erneuerung des Ortskernes innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

³ Geltungsbereich

Die Teilzonenvorschriften Ortskern finden Anwendung innerhalb des Perimeters des Teilzonenplanes Ortskern.

Ausserhalb des Perimeters des Teilzonenplanes Ortskernes gelten die Zonenvorschriften Siedlung bzw. Landschaft der Gemeinde Ziefen.

§ 2 Rechtliche Wirkung

¹ Die Teilzonenvorschriften Ortskern sind grundeigentumsverbindlich.

² Den Teilzonenvorschriften beige stellte Dokumente wie „Ergänzende Richtlinien“, Ortskerninventare, Wegleitungen und anderes mehr sind nicht grundeigentumsverbindlich. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Teilzonenvorschriften Ortskern.

Die nicht grundeigentums verbindlichen Dokumente 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 und erlassen (=> § 37 Abs.3 TZR).

C. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 3 Architektonische Gestaltung und Einpassung

(Gestaltungsgrundsatz)

¹ In den Kernzonen sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Einpassung 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. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- Situierung der Gebäude
- Kubische Erscheinung der Baukörper
- Dach- und Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung

² 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.

§ 4 Vorinformation und Vorabklärungen

¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Bauinteressenten empfohlen, Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe 1: 100) mit der Gemeinde vorabzuklären.

² Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen zur Vorabklärung konsultiert werden.

Kommentar

Dieser Einpassungsparagraph soll den Vollzugs- und Baubewilligungsbehörden ermöglichen unerwünschte, ortsfremde bauliche „Auswuchse“ in von der Gemeinde akzeptable Bahnen zu lenken.

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

Ergänzende Richtlinien bzgl. Ausstattung etc. werden bei Bedarf vom Gemeinderat erlassen.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

Die kantonale Denkmalpflege ist in erster Linie für die Beurteilung von Bauvorhaben etc. im Ortskern zu konsultieren.

§ 5 Bewilligungspflicht

¹ Baubewilligungspflichtig sind:

Der Kanton erteilt Baubewilligungen für:

- a) Erstellung neuer Bauten
- b) Gebäudeabbrüche bzw. Teilabbrüche
- c) Bauliche Veränderungen, Erweiterung oder Abänderung bestehender Bauten
- d) Zweckänderungen
- e) Sammelstellen für Altstoffe und Kompostieranlagen
- f) Terrainveränderungen und Umgestaltung der Umgebung
- g) Aufstellen von festinstallierten Wohnwagen
- h) Sichtbare Energieanlagen (z.B. Sonnenkollektoren)

§ 6 Baugesuche

¹ Nebst den üblichen Unterlagen gem. § 87 RBV sind den Baugesuchen – je nach Bauabsicht - die Ansichten der ursprünglichen und der neuen Fassaden sowie deren angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. beizulegen.

² Mit dem Baugesuch ist - je nach Bauvorhaben - ein Umgebungsplan einzureichen.

³ Der Gemeinderat behält sich betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sinne von § 3 TZR (Architektonische Gestaltung und Einpassung) ein Mitspracherecht vor.

§ 7 Baugesuche

¹ Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Kanton Beiträge gewähren.

² Für kommunal schützenswerte Bauten kann der Gemeinderat Beiträge gewähren. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.

³ Beiträge an gute Gestaltungen sind möglich für Dach- und Fassadengestaltungen, Aussenraumgestaltungen, Verwendung traditioneller Baumaterialien, Renovierung kunsthistorischer oder architektonischer Besonderheiten etc.

Kommentar

Massgebend für Baubewilligung / Baubewilligungsverfahren sind § 120 ff RBG bzw. § 86ffRBV.

Die gesetzlichen Bestimmungen sind auf jeden Fall beizuziehen.

Kantonale Baubewilligungsbehörde § 120 RBG

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

§ 8 Behindertengerechte Bauweise

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

§ 9 Erforderlicher Parkraum

¹ Im Rahmen von Baugesuchen erfolgt die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze nach der kantonalen Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Motos" (gesetzliche Grundlagen § 106 RBG und § 70 RBV inkl. Anhang 11).

² Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismässig hohem finanziellen Aufwand möglich, entrichtet die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Gemeinde.

§ 10 Garagenrampen

¹ Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

² Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

§ 11 Gestaltungsbaulinie

¹ Die Gestaltungsbaulinie bezweckt die Erhaltung des ortstypischen 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 Teilzonenplan Ortskern festgelegte Gestaltungsbaulinie gestellt werden.

§ 12 Reklamen und Werbeanlagen

¹ Reklamen und Werbeanlagen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonisieren und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.

² Alle Reklamen und Werbeanlagen, mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m², sind bewilligungspflichtig.

Kommentar

Es wird auch auf Norm SN 521500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen, des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten verwiesen.

- *Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas*
- *Wegleitung Planung von Zweirad-Abstellanlagen*

Beide Wegleitungen sind beim Amt für Raumplanung zu beziehen.

Tatsächliche Gründe können z.B. fehlender Platz sein.

Die Gemeinde hat gestützt auf § 107 Abs. 2 RBG ein Ersatzabgabereglement zu erstellen.

Entlang der Gemeindestrassen gilt die Gestaltungsbaulinie als Baulinie gemäss RBG.

§ 105 RBG und kant. Verordnung Ober Reklamen vom 29. Oktober 1996. Bewilligungsinstanz ist der Gemeinderat.

§ 13 Sonnenkollektoren, Antennenanlagen etc.

¹ Sonnenkollektoren, Antennenanlagen (z.B. Parabolantennen) etc. sind auf untergeordneten Nebenbauten anzubringen. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

² In Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

§ 14 Energiesparende Massnahmen

¹ Bei Neubauten, baulichen Veränderungen und Sanierungen an bestehenden Bauten wird empfohlen die Zielsetzungen für eine effiziente Energienutzung sowie eine Minimierung der Umweltbelastung zu beachten:

- Minimierung des Energiebedarfs an Wärme und Elektrizität (mittels guter Wärmedämmung, stromsparender Beleuchtung usw.)
- Nutzung von erneuerbaren Energiequellen (Holz, Sonnenenergie, Biogas etc.)
- Nutzung von Abwärme- und Wärmequellen (Abwasserabwärme, Quell- und Umweltwärme etc.)
- Fernwärmeverbund und Nahwärmesysteme (Holz-Schnitzelheizung, Block-Heizkraftwerk etc.)
- Nachisolationen an der Gebäudehülle in Beachtung der Gebäudeschutzkategorien
- Anwendung von umweltschonenden Technologien

Kommentar

Die Bewilligungspflicht für Antennenanlagen stützt sich auf die § 92 Abs.1 RB V. Bewilligungsinstanz ist der Gemeinderat.

Siehe auch § 23 Abs.1 TZR Sonnenenergieanlagen auf Dächern.

z.B. Kantonale Denkmalpflege

D. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 15 Definition der Nutzungsart / Lärm-Empfindlichkeitsstufe

¹ Kernzonen

Die Kernzone umfasst architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert sowie kerngerecht baulich weiterentwickelt werden sollen.

Zu beachten sind die Bestimmungen in den Teilbereichen Kernzone K2 und Kernzone Hofstattbereich / Vorplatzbereich (§§ 24 - 26 TZR). Die Kernzonenbereiche sind im Teilzonenplan Ortskern durch Zonenabgrenzungslinien bzw. Parzellengrenzen definiert.

² Immissionsschutz Kernzonen

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 Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Ortskern

Die innerhalb des Ortskernperimeters ausgewiesenen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen haben sich den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu unterziehen.

⁴ Lärm- Empfindlichkeitsstufe

Innerhalb des Perimeters Teilzonenplan Ortskern gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Die zulässigen Nutzungen sind in den einzelnen Teilbereichen §§ 24- 26 TZR geregelt.

Siehe Einpassungsparagraph § 3 TZR.

Gesetzliche Bestimmungen siehe Lärmschutz-Verordnung des Bundes

§ 16 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

¹ Massgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche oder Teilparzellenfläche (zu berücksichtigen sind die Bereichsabgrenzungen) innerhalb des Ortskernperimeters massgebend.

² 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. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde.

³ Parzellenteile innerhalb des Ortskernperimeters, die von einer an eine Bauzone angrenzenden Uferschutzzone belegt sind können, unter Vorbehalt von § 3 (Architektonische Gestaltung und Einpassung), in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

§ 17 Bebauungsziffer (BZ)

¹ Bebauungsziffer

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

² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a) Vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- b) Aussentreppen ohne Haupteerschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;
- c) Pergolen, ungedeckte Sitzplätze;
- d) Gebäudeteile unterhalb des gewachsenen Terrains;
- e) Nachisolation der Gebäudehülle unter Vorbehalt der Gebäudeschutzkategorie;
- f) Transparent gestaltete, allseits offene Unterstände für Fahrzeuge (Carports, Velounterstände), sofern es sich um Pflichtparkplätze gemäss kantonaler Gesetzgebung handelt.

³ Alle übrigen Bauten und Bauteile, wie z.B. Wintergärten, Garagen, Nebenbauten, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze u.a.m. werden zur überbauten Fläche gerechnet.

Kommentar

§ 46 Abs. 1, RBV.

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

§ 47 Abs.1 RBV.

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

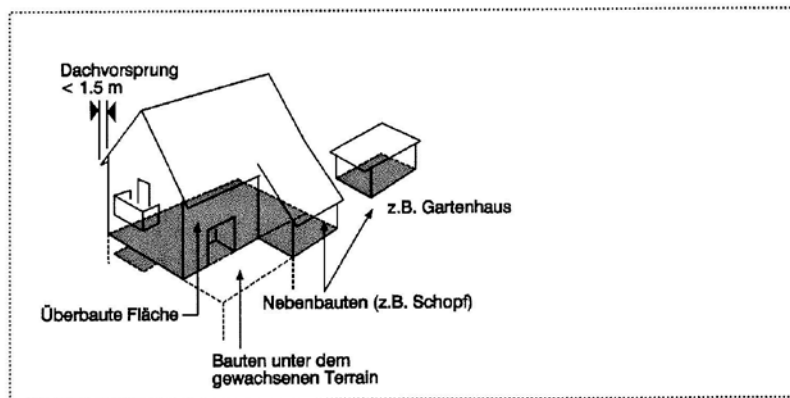
Siehe Prinzipskizze nächste Seite.

Pflichtparkplätze Autoparkplätze
gemäss § 70 RBV Empfehlung Anzahl Veloparkplätze:

- Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas
- Wegleitung Planung von Zweirad- Abstellanlagen

Beide Wegleitungen sind beim Amt für Raumplanung zu beziehen.

Prinzipskizze Bebauungsziffer



Kommentar

Bebauungsziffer

§ 18 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen

¹ Bestehende Bauten im Ortskern können im Rahmen des bestehenden Volumens und Standortes erneuert, 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 (§§ 28 - 30 TZR).

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

§110 RBG.

§ 19 Bauten entlang Parzellengrenzen

¹ Für Ersatz-Neubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

E. GESTALTUNG DER BAUTEN

§ 20 Ermittlung des Gebäudeprofils

¹ Sockelgeschosshöhe

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0m über dem höchsten und maximal um das in den zonen-spezifischen Parametern der Kernbereiche (§ 24, 25 TZR) angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

² Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

³ Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

⁴ Gebäude- und Fassadenhöhe von eingeschossigen 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.

⁵ Abgrabungen entlang von Bauten

Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Sockelgeschosshöhe nicht überschritten werden; solche Abgrabungen sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in den zonenspezifischen Parameter der Kernbereiche (§ 24, 25 TZR) angegebenen Mass in Erscheinung treten. Weitergehende Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauseingänge auf eine maximale Sockelgeschosshöhe von 2.5 m werden vom Gemeinderat nur in Ausnahmefällen gestattet, wenn keine andere befriedigende Lösung möglich ist. Die Kronenbreite einer weitergehenden Abgrabung darf höchstens 7.0 m betragen.

⁷ Erhöhte Bauteile

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

⁸ Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

Kommentar

Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.

Schnittpunkt Sockelgeschoss / Terrain = Kote 0.00

Siehe Prinzipskizze nächste Seite.

Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Messpunkte

Siehe Prinzipskizze nächste Seite.

Siehe Prinzipskizze nächste Seite.

Nebenbauten sind Garagen, Schöpfe, Unterstände, Kleinbauten gemäss § 92 RBV.

Dies gilt z.B. für Liftaufbauten u.ä. auf dem Dach, sofern sie optisch nicht wesentlich in Erscheinung treten und die zulässige Gebäudehöhe nicht belasten.

Siehe Prinzipskizze nächste Seite.

**Sockelgeschosshöhe / Fassaden-/
Gebäudehöhe**

Das Diagramm zeigt ein Haus mit verschiedenen Höhenangaben, die zur Ermittlung der Gebäudehöhe nach DIN 4702 verwendet werden können:

- OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut**: Die Höhe der Rohtragkonstruktion ohne Dachhaut.
- OK rohe Boden EG**: Die Höhe des Rohbodens des Erdgeschosses.
- Sockelgeschosshöhe**: Die Höhe des Sockelgeschosses.
- Fassadehöhe**: Die Höhe der Fassade.
- Gebäudehöhe**: Die Gesamthöhe des Gebäudes.
- max. 1,00 m**: Die maximale Höhe des Sockelgeschosses.
- gewachsenes Terrain**: Das natürliche Gelände.
- gestaltetes Terrain**: Das gestaltete Gelände.

Das Diagramm zeigt ein Haus auf einem Gelände. Eine gestrichelte Linie stellt das ursprüngliche Terrain dar, eine durchgezogene Linie das neue Terrain. Die Differenz zwischen diesen Linien ist die Abgrabungshöhe. Markierungen umfassen: Gebäudehöhe, Fassadenhöhe, 0,00, Gew. Terrain und Höchster Punkt der Abgrabung.

Das Diagramm zeigt ein zweigeschossiges Gebäude mit einer gestrichelten Linie, die die Gebäudelänge markiert. Die Länge ist als 'Gebäudelänge' beschriftet.

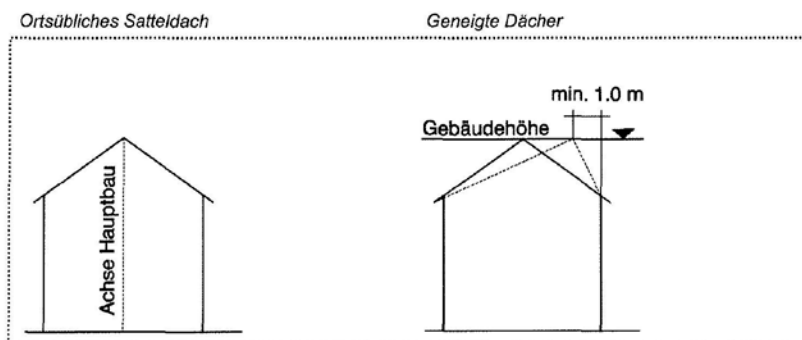
Gebäudelänge

§ 21 Dachformen / Dachgestaltung

¹ Die zulässigen Dachformen sind in den zonenspezifischen Parametern der Kernbereiche § 24 - 26 TZR definiert. Die Dächer sind mit nicht glänzenden Tonziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, einzudecken.

² Für An- und Nebenbauten sowie Bauten innerhalb der „Be-
reiche für eingeschossige Nebenbauten“ sind auch andere
Dachformen und nicht glänzende Bedachungsmaterialien zu-
lässig.

³ An der Giebelseite sind grössere Dachüberstände unzuläs-
sig. Der First bei geneigten Dächern ist, wenn möglich im
Sinne des ortsüblichen Satteldaches, in die Achse des
Hauptbaues zu setzen, ansonsten muss der First mindestens
1.0 m hinter der Fassade liegen.



§ 22 Allgemeine Vorschriften Dachaufbauten und Dacheinschnitte

¹ Gestaltung der Dachlandschaften

Für die Gestaltung der Dachlandschaften sind die „Grundla-
gen über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern“
(Grundlagendokument zur Nutzungsplanung Siedlung des
ARP) richtungsweisend.

² Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und
zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamt-
bild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmo-
nieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen. Dach-
aufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35°
a.T. zulässig.

³ Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dachein-
schnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten.
Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten, Kehlen
und vom First beträgt 1.5 m (auf Dachfläche schräg gemes-
sen). Die Dachhaut vor dem Dachaufbau muss in genügender
Breite durchgezogen werden.

Kommentar

Prinzipskizzen der Dachformen siehe §
24, 25 TZR.

Zulässige Dachformen und

Dachneigungen siehe § 24 -26 TZR.

Siehe Prinzipskizze untenstehend.

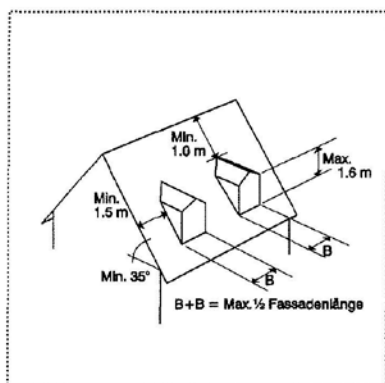
Das Mass der Giebelüberstände soll 20
cm nicht überschreiten.

Firstanordnung

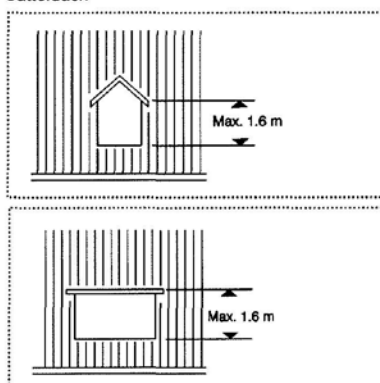
Dokument „Grundlagen über die Ge-
staltung der Dachlandschaft im Orts-
kern“ ist beim kantonalen Amt für
Raumplanung, Liestal erhältlich.

Siehe Prinzipskizze nächste Seite.

Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten



Dachaufbau mit Darstellung der Fronthöhe beim Satteldach



Kommentar

Dachaufbauten

Dacheinschnitte

§ 23 Bauteile auf dem Dach

¹ Dachaufbauten

Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc. werden nicht mitgerechnet). Technische Aufbauten haben sich harmonisch in die Dachlandschaft einzuordnen.

Grossgauben (Lukarnen) sind im unteren Teil der Dachfläche anzuordnen.

Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Sie sind auf die weniger einsehbaren Dachflächen zu beschränken. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und Ökonomie teil.

Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit seitlich offenen Schlepp-, Flach- oder Giebeldächern zu versehen.

Sonnenenergieanlagen dürfen nur auf wenig einsehbaren Dachflächen auf Nebenbauten angebracht werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

² Massvorschriften für Dachaufbauten, Dachflächenfenster und überdeckte Dacheinschnitte

Grossgauben (Lukarnen) in der unteren Dachfläche	Frontfläche:	max. 1.8 m ²
Kleingauben	Frontfläche	max. 0.5 m ²
Überdeckte Dacheinschnitte	Frontfläche:	max. 2.5 m ²
Dachflächenfenster / Glasziegel	Lichtfläche:	max. 0.3 m ²
Gesamtfläche für Dachflächenfenster / Glasziegeln	Lichtfläche 2% der zugehörigen Dachfläche	

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.

³ Ausnahmen

Erfüllen Dachaufbauten die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung, so kann von den allgemeinen Massvorschriften in § 22 TZR bzw. von den obenstehenden Gestaltungsvorschriften abgewichen werden.

In Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den zulässigen Massvorschriften gestatten.

Kommentar

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

Siehe auch § 13 TZR.

Siehe Prinzipskizze nächste Seite.

Bemessungsangaben mit Prinzipskizze siehe § 21,22 TZR.

Koordination der baulichen Gestaltung mit der kantonalen Denkmalpflege.

Prinzipskizze

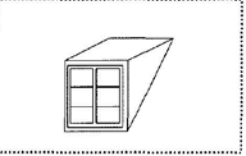
Satteldachgaube (Grossgaube)



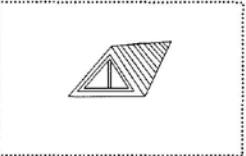
Schleppgaube (Grossgaube)



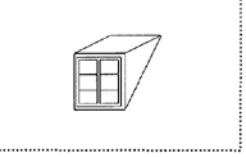
Flachdachgaube (Grossgaube)



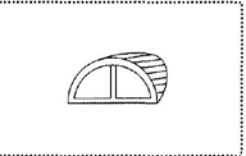
Dreiecksgaube (Kleingaube)



Flachdachgaube (Kleingaube)



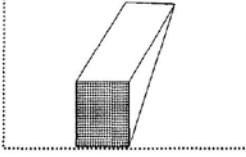
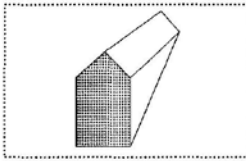
Halbmondgaube (Kleingaube)



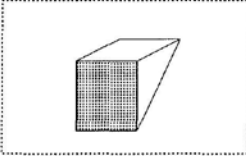
Liegendes Dachfenster



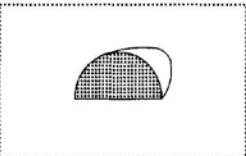
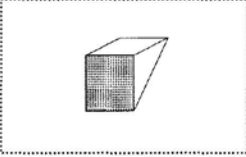
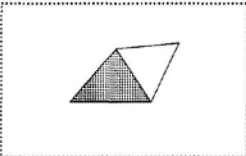
Definition der Frontfläche



Die Frontfläche kann auch als liegendes Rechteck ausgeführt werden.



Die Frontfläche kann auch als liegendes Rechteck ausgeführt werden.



Definition der Lichtfläche



Kommentar

Dachaufbauten

Grossgauben (Lukarnen)

Kleingauben

Dachflächenfenster

F. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

F. 1 Bereiche

§ 24 Kernzone K2

¹ Grundsätzlich gelten innerhalb des Teilzonenplanes Ortskern die Vorschriften der K2. Ausgenommen sind die Bereiche der 'Kernzone Hofstattbereich', in denen die 1-geschossige Bauweise zugelassen ist (siehe § 25 TZR).

² Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

³ Zonenspezifische Parameter der Kernzone K2

Zonenspezifische Parameter	Kernzone K2
Max. Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Max. Vollgeschosszahl:	2
Max. Bebauungsziffer:	50 %
Max. Nutzungsziffer:	frei
Max. Sockelgeschosshöhe für Wohnbauten:	1.5 m
Max. Fassadenhöhe:	6.5 m
Max. Gebäudehöhe für Hauptbauten:	15 m
Zulässige Dachform für Hauptbauten:	Satteldach, Krüppelwalmdach, Krüppelwalmdach mit Würge
Dachneigung für Hauptbauten:	40° - 50°
Dachaufbauten / Dacheinschnitte:	Zulässig gemäss Definition § 22, 23 TZR
Dachform / -neigung für eingeschossige Nebengebäude:	Satteldach, Pultdach, Flachdach

§ 22 RBG Kernzonen

Publikumsorientierte Betriebe sollen nach Möglichkeit in den strassenzugewandten Bauteilen angeordnet werden.

Berechnung der Bebauungsziffer siehe § 17 TZR (gilt für Haupt- und Nebengebäuden mit Ausnahme der unter Abs. 2 aufgeführten Bauten und Bauteile)

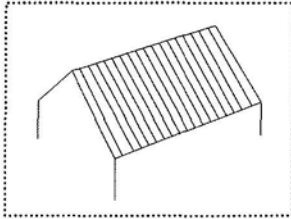
Fassaden / -gebäudehöhe bei eingeschossigen Nebengebäuden siehe § 20 Abs. 4 TZR.

Siehe Prinzipskizze nächste Seite.

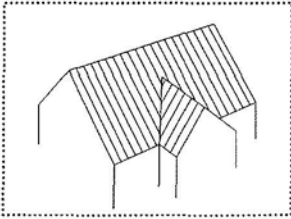
Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Kernzone K2 Prinzipskizze Dachformen

Satteldach

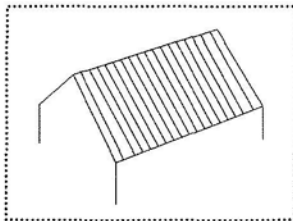


Satteldach mit Widerkehr

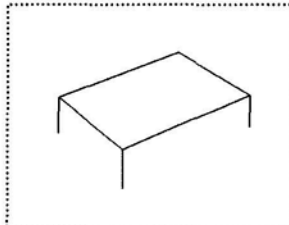


Prinzipskizze Dachformen

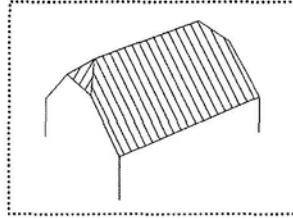
Satteldach



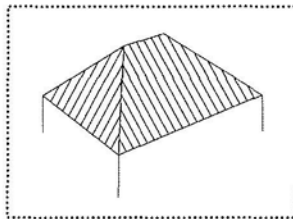
Flachdach



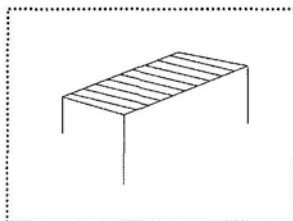
Krüppelwalmdach



Walmdach



Pultdach



Kommentar

**Dachformen
Hauptbauten**

Hauptformen

Unterformen

**Dachformen
Nebengebäude**

§ 25 Kernzone Hofstattbereich

¹ Als Hofstattbereich werden die Aussenräume auf der strassenabgewandten Seite bzw. seitlich der Ortskernbebauung zwischen den einzelnen Bauten bezeichnet. Der Hofstattbereich bildet als historisch gewachsener Aussenraum einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist in diesem Charakter zu erhalten und soll durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.

² Zugelassen sind Einrichtungen wie Schöpfe, Sitzplätze, Brunnen, AussenCheminees, Autoabstellplätze und dergleichen. Neue Wohn- und Geschäftsnutzungen, Kleingewerbe u.ä. sollen im Hofstattbereich zurückhaltend erstellt werden.

³ Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestandene Landwirtschafst- und Gewerbebetrieben kann der Gemeinderat in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Abweichungen von den nachfolgend festgelegten Massen gestatten.

⁴ Zonenspezifische Parameter der Kernzone Hofstattbereich

Zonenspezifische Parameter	Kernzone K2
Max. Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Max. Vollgeschosszahl:	1
Max. Bebauungsziffer:	15 %
Max. Nutzungsziffer:	frei
Max. Gebäudelänge:	15 m
Max. Sockelgeschosshöhe für Wohnbauten:	1.0 m
Max. Fassadenhöhe:	3.5 m
Max. Gebäudehöhe für Hauptbauten:	7.0 m
Zulässige Dachform für Hauptbauten:	Satteldach
Dachneigung für Hauptbauten:	mind. 20°
Dachaufbauten / Dacheinschnitte:	nicht zulässig
Dachform / -neigung für eingeschossige Nebengebäude:	Satteldach, Pultdach, Flachdach

⁵ Innerhalb des Hofstattbereiches liegende vollflächig eingefärbte Bauten (gemäss Teilzonenplan Ortskern) werden nicht zur Bebauungsziffer bzw. zur Hofstattbereichsfläche gezählt.

Kommentar

Die Sicht auf die historischen Strukturen des Bachzeilendorfes ist durch eine zurückhaltende Bebauung im Hofstattbereich zu erhalten.

Berechnung der Bebauungsziffer siehe § 17 TZR (gilt für Haupt- und Nebengebäude mit Ausnahme der unter § 17 Abs. 2 aufgeführten Bauten und Bauteile)

Nebengebäude sind Garagen, Schöpfe, Unterstände sowie Kleingebäude gem. § 92 Abs. 1 RBV.

Fassaden / -gebäudehöhe bei eingeschossigen Nebengebäuden siehe § 20 Abs. 4 TZR.

Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Siehe Prinzipskizze übernächste Seite

Dies betrifft Parz. 507 (Geb. Nr. 80a), Parz. 645 (Geb. Nr. 58a - 58c) sowie den Spezialfall Parz. 99 (Geb. Nr. 148 > siehe Berechnung Bebauungsziffer § 25 Abs. 7)

⁶ Wenn Bauten in der 'Kernzone Hofstattbereich' als Anbauten an die bestehenden Hauptbauten erstellt werden, so dürfen diese mit zwei Vollgeschossen mit Schrägdachform von mind. 20° realisiert werden. Die Gebäude haben sich dabei dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Die Summe aller Vollgeschossflächen darf in diesem Fall das Mass von 15 % der Hofstattfläche nicht überschreiten.

⁷ **Baubereich**

Der im Teilzonenplan Ortskern ausgeschiedene Baubereich (Parz. 99) bildet das Mass der max. Bebauungsfläche für eine zusätzliche Bebauung im Hofstattbereich (anstelle der Bebauungsziffer). Innerhalb des Baubereiches darf das Gebäudeprofil der angrenzenden Hauptbaute entsprechend ausgenützt werden.

Die Bebauungsfläche darf auch ausserhalb des Baubereiches angeordnet werden. Dabei ist ausserhalb des Baubereiches das Gebäudeprofil der Kernzone Hofstattbereich anzuwenden.

⁸ **Bepflanzung**

Die Bepflanzung ist im Sinne von § 3 TZR Abs. 2 vorzunehmen.

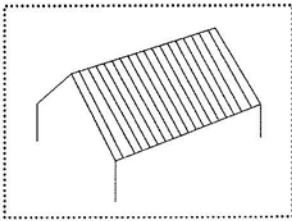
Kommentar

Da aufgrund der Parzellenstruktur die Erstellung einer Kernbaute in der Zeilenbebauung nicht möglich ist, wurde das Bebauungsmass durch den Baubereich im Hofstattbereich festgelegt.

Zusätzliche Hauptbaute zum Beispiel als Anbau an bestehendes Gebäude.

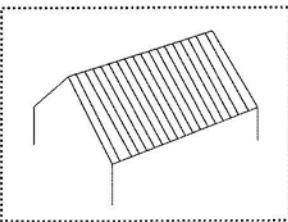
Kernzone Hofstattbereich *Prinzipskizze Dachformen*

Satteldach

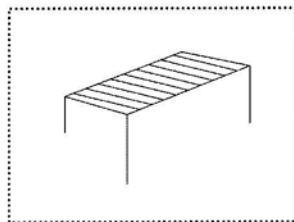


Prinzipskizze Dachformen

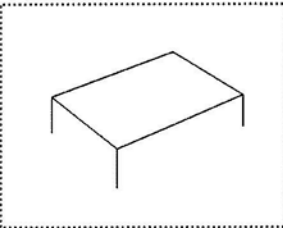
Satteldach



Pultdach



Flachdach



Kommentar

**Dachformen
Hauptbauten**

Hauptformen

**Dachformen
Nebenbauten**

§ 26 Kernzone Vorplatzbereich

¹ Als Vorplatzbereiche werden die Aussenräume bezeichnet, welche grundsätzlich der Gebäudeerschliessung dienen.

² Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Rechtmässig bewilligte Bauten können weiterbestehen. Die Benutzung der Vorplatzbereiche als dauernde Lagerfläche ist nicht gestattet.

³ Mögliche Nutzungsarten der Vorplatzbereiche sind: Grünanlagen und Vorgärten, private Hauserschliessungen und Parkierungsflächen (an Kantonsstrassen unter Vorbehalt der Bewilligung durch das Tiefbauamt).

⁴ Die Vorplatze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen, in Sand verlegte Pflasterungen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Ein Grossteil der Fläche der Vorplatze ist als Grünfläche auszuweisen.

⁵ Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 0,90 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstabe, Staketen, Sockelmauern).

⁶ Bereich für eingeschossige Nebenbauten (Vorplatzbereich)

Zugelassen sind eingeschossige Nebenbauten wie offene Carports, Unterstände in Leichtbauweise bis zu 10 % der im Teilzonenplan Ortskern definierten Bereiche.

Als Dachform ist das Flachdach zu empfehlen. Dieses soll extensiv begrünt werden.

§ 27 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 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 Architektonische Gestaltung und Einpassung (§ 3 TZR) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Sie haben sich der allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu unterziehen.

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.

F. 2 Gebäudekategorien

§ 28 Gebäudekategorien

¹ Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- schützenswerte Bausubstanz (kommunal)
- erhaltenswertes Bauvolumen
- übrige Bauten

Kommentar

Dies betrifft die grosszügig dimensionierten Vorplatzbereiche in der Kirchgasse.

Die Sicht auf die Hauptbauten darf durch die Nebenbauten nicht beeinträchtigt werden.

Die Nebenbauten sind in einer zurückhaltenden, feingliedrigen Bauweise auszuführen.

§ 24 RBG.

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

Die Bestandesaufnahme der Bausubstanz / Aussenraum im Ortskern inkl. Aufnahmekarte 1:1'000 gibt detailliert Auskunft über Bewertung von Gebäuden und Aussenräume etc.

² Lage und Umriss der Bauten sind im Teilzonenplan Ortskern dargestellt.

³ Die im Teilzonenplan Ortskern mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen und Renovationen im Gebäudeinneren und an der Gebäudehülle sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

§ 29 Schützenswerte Bausubstanz (kommunal)

¹ Bauten, welche im Teilzonenplan Ortskern als schützenswerte Bausubstanz (kommunal) qualifiziert sind, haben als Einzelobjekt bzw. als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

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

§ 30 Erhaltenswerte Bauvolumen

¹ Bauten, welche im Zonenplan bzw Teilzonenplan Ortskern als erhaltenswerte Bauvolumen qualifiziert sind, haben bezüglich ihrer Lage und Volumen als wichtiges Merkmal des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind - soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll - zu erhalten.

Im Falle eines Umbaus oder Neubaus sind die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente (z.B. Fassadengliederung) sind wieder anzuwenden.

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.

§ 31 Übrige Bauten

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

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

Kommentar

Die Bestandesaufnahme der Bausubstanz / Aussenraum im Ortskern inkl. Aufnahmekarte 1:1'000 gibt detailliert Auskunft über Bewertung von Gebäuden und Aussenräume etc.

Die Bestandesaufnahme der Bausubstanz / Aussenraum im Ortskern inkl. Aufnahmekarte 1:1'000 gibt detailliert Auskunft über Bewertung von Gebäuden und Aussenräume etc.

Siehe auch Hinweise „störende Merkmale“ im Inventar „Bestandesaufnahme der Bausubstanz / Aussenräume im Ortskern“.

Die Bestandesaufnahme der Bausubstanz / Aussenraum im Ortskern inkl. Aufnahmekarte 1:1'000 gibt detailliert Auskunft über Bewertung von Gebäuden und Aussenräume etc.

³ Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Teilzonenplan Ortskern dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt. Es gelten die Bestimmungen der Kernzone K2 bzw. Kernzone Hofstattbereich.

⁴ Anbauten an Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz, an Gebäude mit schützenswerter Bausubstanz (kommunal) und an Gebäude mit erhaltenswertem Bauvolumen müssen den Hauptbauten untergeordnet und angepasst werden.

F. 3 Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 32 Ortsbildprägender Aussenraum

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

² Der Aussenraum ist, wenn möglich, von festen Bauten aller Art freizuhalten. Rechtmässig bewilligte Bauten können weiterbestehen.

³ Bei Umgestaltungen der Aussenräume sind diese ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Traditionellen Vorgärten bzw. Vorplatzbereiche, Grünflächen etc. sind möglichst zu erhalten.

§ 33 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. Vorbehalten bleiben die im öffentlichen Interesse liegenden Festlegungen und Massnahmen im Strassennetzplan. Die bestehende 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.

⁴ Bei bestehender harter Mauerverbauung der Bachufer ist eine naturnahe Gartennutzung bis an den Mauerrand zugelassen. Versiegelte Böden im Bereich der Uferschutzzonen sind nicht gestattet.

Kommentar

Es sind dies erhaltenswerte Aussenräume in der öW+AZone.

Für die Realisierung von Wegen im Bereich von Uferschutzzonen gemäss Strassennetzplan müssen die baulichen Massnahmen angemessen auf die Ziele des Uferschutzes abgestimmt werden.

⁵ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.

⁶ Wenn nötig erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

§ 34 Feldgehölz Parzelle 264 (Pfarrhaus)

¹ Das im Zonenplan bezeichnete Feldgehölz prägt zu einem wesentlichen Teil das Siedlungs- und Umgebungsbild und hat als ökologische Ausgleichsfläche für die Pflanzen- und Tierwelt eine besondere Bedeutung.

² Das ausgeschiedene Objekt ist in seinem Bestand durch die öffentliche Hand zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen. Pflegemassnahmen sind in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege auszuführen.

³ Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein angemessener Abstand zum Schutzobjekt von min. 3 m einzuhalten.

§ 35 Erhaltenswerte Einzelobjekte

¹ Erhaltenswerte Bäume

Die im Teilzonenplan Ortskern bezeichneten Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Im Wurzelbereich (entspricht in etwa dem Baumkronendurchmesser) sind keine Abgrabungen und Erstellung von Bauten zulässig. Sollte ein erhaltenswerter 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.

² Erhaltenswerte Brunnen

Die im Teilzonenplan bezeichneten Brunnen sind kantonal geschützt und an Ort und Stelle zu belassen. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

Für detaillierte Pflegeanleitungen und Massnahmen wird auf die „Ergänzenden Richtlinien für Waldränder, Hecken, Feld- und Ufergehölze“ vom Januar 1989 des Amtes für Raumplanung BL verwiesen.

³ **Erhaltenswerte Brücken und Bachzugänge (geschützt)**

Die im Teilzonenplan bezeichneten Brücken und Bachzugänge sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Insbesondere sind die Brücken zur Kirchgasse (Thumetenbrücke) und zur Mühlegasse von grosser historischer Bedeutung und sind entsprechend mit besonderer Sorgfalt zu unterhalten und zu pflegen.

G. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 36 Beratende Kommission

¹ Zur Beurteilung von Baugesuchen kann der Gemeinderat eine beratende Fachkommission einsetzen, die aus Vertretern der Gemeinde und aus unabhängigen Bau- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Fachkommission.

§ 37 Vollzugsbehörde

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.

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 Teilzonenvorschriften Ortskern 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 Rechtmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

Kommentar

Fehlende bzw. durch Baumassnahmen entfernte Bachzugänge sind zu ersetzen.

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

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

§ 38 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

¹ Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 sowie des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 20.3.1998.

§ 39 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 Teilzonenvorschriften Ortskern zu beantragen.

² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL. In Ergänzung dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat in steilen Hanglagen in begründeten Fällen Ausnahmen von Fassaden- und Gebäudehöhen insbesondere bei Nebenbauten gewähren.

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

§ 40 Aufhebung früherer Beschlüsse

¹ Alle den Teilzonenvorschriften Ortskern gemäss diesem Reglement und zugehörigem Teilzonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere

- a. Bestimmungen der Kernzone K2 in den Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 55 vom 04.01.2000

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

§ 41 Inkrafttreten, Anpassung

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

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

Kommentar

§ 109, 110 RBG

Art. 24c RPG

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

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

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

H. BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	07. Februar 2005
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	15. März 2005
Referendumsfrist:	16. März 2005 bis 14. April 2005 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 17 vom	28. April 2005
Planaufgabe vom	28. April 2005 bis 27. Mai 2005

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 093 vom 17. Jan. 2006
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 3 vom 19.01.06

Der Landschreiber:

