



GEMEINDE ZIEFEN
NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis**Gesetzliche Grundlagen Bund**

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991
GSchV	Verordnung über den Gewässerschutz vom 28. Oktober 1998
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986

Gesetzliche Grundlagen Kanton

KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 30. Mai 1911
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
USG	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
GSchG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
WaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
WaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
WBauG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004

Abkürzungen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
EGV	Einwohnergemeinde-Versammlung
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
RRB	Regierungsratsbeschluss
ZR	Zonenreglement

Verzeichnis über wichtige Vorschriften des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

Baureife der Grundstücke

Baureife	RBG § 83	RBV §§ 45
Vorfinanzierung der Erschliessung	RBG § 84	--
Selbsterschliessung	RBG § 85	--

Nutzung der Grundstücke

Art und Mass der Nutzung	RBG § 86	RBV §§ 46 - 51
Immissionsschutz	RBG § 87	--
Nutzungsübertragung	RBG § 88	--
Nutzungsumlagerung	RBG § 89	RBV § 50 Abs. 2

Abstandsvorschriften

Grenzabstände	RBG § 90	RBV §§ 52 – 70
Gebäudeabstand	RBG § 91	RBV §§ 52 – 70
Abgrabungen und Aufschüttungen	RBG § 93	--
Näher- und Grenzbaurecht	RBG § 94	--
Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	RBG § 95	--

Bau- und Strassenlinien

Baulinien	RBG § 96	RBV §§ 5, 66
Baulinienarten	RBG § 97	--
Strassenlinien	RBG § 98	§ 67
Stützmauern, Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen	RBG § 99	--

Sondernutzungsplanung

Quartierplanungen	RBG §§ 39 – 47	--
-------------------	----------------	----

Anforderungen an Bauten und Anlagen

Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Umweltschutz	RBG § 101	RBV §§ 73, 78, 81 - 84
Bauvorgang	RBG § 102	--
Baupolizeivorschriften	RBG § 103	--
Orts- und Landschaftsbild	RBG § 104	--
Reklamen	RBG § 105	--

Ausstattung der Bauten und Anlagen

Abstellplätze	RBG § 106	RBV §§ 70, 77, 78
Ersatzabgabe	RBG § 107	--
Behindertengerechte Bauweise	RBG § 108	--

Bestandesgarantie

Besitzstandsgarantie	RBG § 109 und § 110	--
----------------------	---------------------	----

Fortsetzung Verzeichnis über wichtige Vorschriften des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften

Härtefall	RBG § 111	RBV § 85
Erschliessung	RBG § 112	RBV § 85
Abstände	RBG § 113	RBV § 85
Revers	RBG § 114	RBV § 85

Baubewilligungsverfahren

Bewilligungserfordernis	RBG § 120	RBV § 94
Bauten und Anlagen unter Bewilligungspflicht der Gemeinde	--	RBV §§ 92 – 93
Gesuche	RBG § 124	RBV §§ 86 – 88
Anwendbares Recht	RBG § 125	--
Publikation und öffentliche Auflage	RBG § 126	RBV § 89
Behandlungsdauer	RBG § 128	--
Erteilung der Baubewilligung	RBG § 129	--
Beginn der Bauarbeiten	RBG § 130	--
Widerruf	RBG § 131	--

Beschwerdeverfahren

Beschwerderecht	RBG § 133	RBV § 95 - 97
Baurekurskommission	RBG § 134	--

Inhaltsverzeichnis

A.	Erlass	1
B.	Einleitung	1
§ 1	Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
C.	Allgemeine Vorschriften	1
C.1	Definition der baulichen Nutzung	1
§ 2	Parzellenfläche zur Berechnung der baulichen Nutzung	1
§ 3	Bebauungsziffer	2
C.2	Definition des Gebäudeprofils	2
§ 4	Fassadenhöhe	2
§ 5	Gebäudehöhe	2
§ 6	Versetzte Gebäudeprofile	3
§ 7	Erhöhte Bauteile	3
§ 8	Abgrabungen am Gebäude	3
§ 9	Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei Nebenbauten	3
§ 10	Gebäudelänge	3
C.3	Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung	4
§ 11	Dachgestaltung	4
§ 12	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	4
§ 13	Neben- und Einstellräume bei Mehrfamilienhäusern	4
§ 14	Abgrabungen und Aufschüttungen	4
§ 15	Immissionsschutz	5
§ 16	Umgebungsplan	5
D.	Zonenspezifische Bestimmungen	5
D.1	Zonentabelle	5
§ 17	Nutzungsvorschriften der Bauzonen	5
D.2	Bauzonen	6
§ 18	Wohnzone	6
§ 19	Wohn- und Geschäftszone	6
§ 20	Gewerbezone	6
§ 21	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	6
D.3	Weitere Zonen und Objekte	7
§ 22	Grünzone	7
§ 23	Uferschutzzone	7
§ 24	Gefahrenzonen allgemein	7
§ 25	Gefahrenzone Überschwemmung	8
§ 26	Gefahrenzone Rutschung	8
§ 27	Erhaltenswerte Bäume	8
§ 28	Erhaltenswerte Hecken	9
§ 29	Beiträge für Pflegemassnahmen	9
E.	Sondernutzungsplanungen	9
§ 30	Quartierplanungen	9
F.	Schlussbestimmungen	10
§ 31	Vollzugsbehörde	10
§ 32	Ausnahmen von den Zonenvorschriften	10
§ 33	Aufhebung früherer Beschlüsse	10
§ 34	Inkrafttreten	10
H.	Beschlüsse und Genehmigung	11
I.	Anhang zum Zonenreglement Prinzipiskizzen	12

Zonenreglement Siedlung

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 und der dazugehörenden Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Ziefen das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind unter "Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis" in diesem Reglement aufgeführt.

Im Reglementstext kursiv dargestellte Bestimmungen sind wörtliche Wiederholungen von Bestimmungen aus der kantonalen Rahmengesetzgebung (RBG / RBV). Diese Bestimmungen sind vollständigheitshalber ins Reglement aufgenommen worden, sind jedoch nicht Gegenstand der Beschlussfassung.

B. Einleitung

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- a) Zonenplan Siedlung, Teilplan A: Grundnutzungszonen und Naturobjekte, 1:2'500;
- b) Zonenplan Siedlung, Teilplan B: Gefahrenzonen (überlagernd), 1:2'500;
- c) Zonenreglement Siedlung.

² Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine haushälterische Bodennutzung und geregelte Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

³ Diese Zonenvorschriften Siedlung gelten für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Ziefen. Die Zonenvorschriften Siedlung gelten für die verbindlichen Planinhalte im Zonenplan Siedlung.

Die rechtskräftige Quartierplanung sowie die Kernzone sind im Zonenplan Siedlung ausgewiesen. Sie bilden eigenständige und gebietsspezifische Nutzungsplanungen (Sondernutzungsplanung bzw. Teilzonenplanung).

Ausserhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

Die Zonenvorschriften Siedlung sind gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz (Art. 21 Abs. 1 RPG) sowie das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (§ 18 Abs. 5 RBG) für jedermann verbindlich.

Der Ortskern ist nicht Gegenstand der Zonenvorschriften Siedlung. Für den Ortskern von Ziefen wurde eine Kernzonenplanung erlassen.

C. Allgemeine Vorschriften

C.1 Definition der baulichen Nutzung

§ 2 Parzellenfläche zur Berechnung der baulichen Nutzung

¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend. Parzellenteile, die ausserhalb des Geltungsbereiches des Zonenplans Siedlung oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in Berechnung der massgebenden Parzellenfläche einbezogen werden.

² Parzellenteile, die in Grünzonen oder Uferschutzzonen liegen, können in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

³ *Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, so ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.* Die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen, sofern dem Charakter der verschiedenen Zonen entsprochen wird. Für die Baute gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone gelten, in welcher der grössere Teil der Baute (überbauten Fläche gemäss Berechnung der Bebauungsziffer grösser 50 %) zu liegen kommt.

§ 46 Abs. 1 RBV

Parzellenteile innerhalb des Perimeters der Teilzonenplanung Ortskern dürfen nicht in die Berechnung der massgebenden Parzellenfläche mit einbezogen werden.

§ 46 Abs. 3 RBV

§ 50 RBV

⁴ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen sowie für Gewässer (Ausdolungen, Uferabtretungen etc.) bei der Nutzungsbeurteilung, 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.

§ 46 Abs. 4 RBV

Der Nachweis für eine erfolgte Landabtretung (mit Höhe der Landentschädigung) ist von der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt des Baugesuches zu erbringen.

§ 3 Bebauungsziffer

¹ 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.

Bebauungsziffer:
§ 47 Abs. 1 RBV

² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a) Vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- b) Aussen liegende Keller- und Eingangstreppe, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;
- c) Pergolen, ungedeckte Sitzplätze;
- d) Gebäudeteile unterhalb des gewachsenen Terrains;
- e) Nachträgliche Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden;
- f) Eingeschossige Nebenbauten, welche nicht dem Wohnen dienen (wie Garagen, Unterstände, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV und dergleichen), sowie Windfänge für Hauseingänge und Wintergärten, Veranden- oder Balkonverglasungen:
 - Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Bis max. 8 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 30.0 m² Grundfläche.
 - Bei Mehrfamilienhäusern: Bis max. 8 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 15.0 m² Grundfläche pro Wohnung.
 Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfreifläche, dividiert durch die projektierte Vollgeschosshöhe.
- g) Unterirdische Einstellhallen, welche max. 0.5 m (ab OK rohe Decke) über das gewachsene Terrain (gemessen ab tiefsten Punkt) ragen und mit mind. 50 cm Substrat überdeckt als Grün- und/oder Spielfläche ausgewiesen und genutzt werden.

C.2 Definition des Gebäudeprofils

§ 4 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (statische Tragkonstruktion) auf der Traufseite.

Prinzipskizze im Anhang

§ 5 Gebäudehöhe

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

Prinzipskizze im Anhang

§ 6 Versetzte Gebäudeprofile

¹ Bei einer Bauweise mit versetzten Gebäudeprofilen in den Zonen W1 und WG2 sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten. Die Versatzhöhe darf maximal 2.0 m betragen und wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrain gemessen.

² In den Gewerbezonon gilt die nach § 5 ZR ermittelte Gebäudehöhe für eine Gebäudetiefe von 10 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere 10 m neu angesetzt.

Prinzipskizze im Anhang

§ 7 Erhöhte Bauteile

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

Gilt in allen Bauzonen z.B. für Liftüberfahrten, Sonnenkollektoren, Lüftung, Kamine, Antennen u. ä. auf dem Dach, sofern sie optisch nicht störend in Erscheinung treten.

§ 8 Abgrabungen am Gebäude

¹ Abgrabungen am Gebäude sind bis maximal 50 % des Gebäudeumfanges zulässig. Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

Prinzipskizze im Anhang

² In Abweichung zu § 8 Abs. 1 ZR darf in der Zone WG2 eine Abgrabung auf maximal 3.0 m mit einer Kronenbreite von maximal 8.0 m ohne Änderung des Höhenmesspunktes bei der Fassaden- und Gebäudehöhe, gemessen ab abgegrabenen Terrain, vorgenommen werden.

Zone WG2 früherer mit Sockelgeschosshöhe von max. 1.5 m

§ 9 Fassadenhöhe/Gebäudehöhe bei Nebengebäuden

¹ Die Fassadenhöhe von maximal 3.5 m und die Gebäudehöhe von maximal 5.5 m werden jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains aus gemessen.

Nebengebäuden wie z.B. Garagen, Schöpfe, Unterstände u. dgl.

Prinzipskizze im Anhang

² Bei Nebengebäuden mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.

§ 10 Gebäudelänge

¹ Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks aller zusammenhängender oberirdischen Gebäude (Hauptbauten, eingeschossige An- und Zwischenbauten).

Prinzipskizze im Anhang

² Nicht als zusammenhängend gelten Gebäude (Hauptbauten und eingeschossige Nebengebäuden) mit einem minimalen Abstand von 1.0 m und ohne bauliche Verbindungen (Überdachungen u. dgl.).

Bei nicht zusammenhängenden Gebäuden ist die Gebäudelänge separat auszuweisen.

³ Bei versetzten bzw. terrassierten Bauten ist die zulässige Gebäudelänge gesamthaft einzuhalten.

C.3 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung

§ 11 Dachgestaltung

¹ Bei der Ermittlung des zonenmässigen (fiktiven) Gebäudeprofils ist der First (oberste Kante des geneigten Daches (Dachhaut)), um mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegend anzunehmen.

² Beim Mansarddach muss die Firstrichtung parallel zur langen Gebäudeseite verlaufen. Die Neigung der oberen Dachfläche muss mindestens 15° betragen. Die Neigung der unteren Dachfläche darf dagegen maximal 60° betragen.

³ Das Profil eines Tonnendaches muss innerhalb des Profils vom Mansarddach verlaufen und eine gleichmässige Rundung aufweisen.

zulässige Dachformen:
§ 17 ZR

Prinzipskizze im Anhang

§ 12 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster ¹

¹ Dachaufbauten dürfen eine maximale Tiefe von 2.5 m oder eine maximale Fronthöhe von 1.6 m aufweisen. Die Tiefe wird vertikal vom Schnittpunkt der Hauptdachfläche (Dachhaut) bis zum Schnittpunkt der Front des Dachaufbaus gemessen (Dachhaut). Messebene ist die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Die Fronthöhe wird bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

Prinzipskizze im Anhang

² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und der Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten.

Prinzipskizze im Anhang

³ Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten, Kehlen und vom First (in der Dachneigung gemessen) beträgt mind. 0.5 m. Unter den Dachaufbauten und Dacheinschnitten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

⁴ Für Dachflächenfenster gelten betreffend Anordnung die Bestimmungen gemäss Abs. 3 ZR.

§ 13 Neben- und Einstellräume bei Mehrfamilienhäusern

¹ In Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen sind Nebenräume (Keller, Estrich, Reduits) von mindestens 7 m² pro Wohnung zu erstellen.

² In Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen sind in wettergeschützter Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche, separate Einstellräume (für Fahrräder, Kinderwagen etc.) von mindestens 3 m² pro Wohnung zu erstellen.

§ 14 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.5 m nicht überschreiten.

Definition des gewachsenen Terrains: § 8 RBV

² Im flachen Gelände (Neigung ≤ 5 % im Bereich der geplanten Terrainveränderung) darf die Aufschüttung höchstens 1.7 m betragen.

Zur Vermeidung von ästhetisch unbefriedigenden Terrainüberhöhungen (potentielle nachbarrechtliche Probleme) in flachen Geländen wird eine geringere maximale Aufschüttung festgelegt.

³ Terrainveränderungen sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu vermassen.

⁴ Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbezononen unterliegen keiner Restriktion.

¹ Mutation 73/ZRS/2/1 mit RRB 1843 vom 20.12.2016

§ 15 Immissionsschutz

¹ Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz sind in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen nicht zugelassen: offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, das Abstellen von Altfahrzeugen, Maschinen und Fahrnisbauten sowie Einrichtungen, welche das Ortsbild beeinträchtigen.

² Der Gemeinderat kann entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen im Rahmen von Baugesuchen verlangen, welche durch die Baubewilligungsbehörde angeordnet werden.

§ 16 Umgebungsplan

¹ Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 einzureichen ist. Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

- Angaben zu Terrainveränderungen, mit Angabe der wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.);
- Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten;
- Grünflächen;
- allfällige Kompostierstellen und Abfallsammelstellen bei Mehrfamilienhäusern;
- Abstellplätze für Velos und Mofas etc. im Aussenbereich.

Bei folgenden Situationen kann beispielsweise zur Beurteilung von Baugesuchen ein Umgebungsplan erforderlich sein:

- Gesamtüberbauungen mit mehreren Bauten und entsprechendem Aussenraumflächen;
- bei topografisch schwierigeren Verhältnissen;
- gegenüber sensiblen Landschaftsstrukturen;
- gegenüber erhaltenen oder geschützten Naturobjekten.

D. Zonenspezifische Bestimmungen

D.1 Zonentabelle

§ 17 Nutzungsvorschriften der Bauzonen

Zonenbezeichnung	W1	WG2	G9	G12	öW+A
maximale Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	gemäss § 23/5 RBG	gemäss § 23/5 RBG	gemäss § 21 ZR
maximale Bebauungsziffer	30 %	35 %	frei	frei	
maximale Fassadenhöhe	6.5 m	7.5 m	frei	frei	
maximale Gebäudehöhe	11.0 m	12.5 m	9.0 m	12.0 m	
maximale Gebäudelänge	25.0 m	36.0 m	frei	frei	
zulässige Dachform für Hauptbauten	frei	frei	frei	frei	
Dachaufbauten / Dacheinschnitte	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	innerhalb Gebäudeprofil frei	innerhalb Gebäudeprofil frei	
zulässige Dachform für Nebengebäude	frei	frei	frei	frei	II ⁽¹⁾
Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)	II	II	III	III	

⁽¹⁾ Gültigkeit der Zuordnung gemäss § 21 Abs. 5 ZRS

D.2 Bauzonen

§ 18 Wohnzone

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.

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 17 ZR

Wohnzonen: § 21 Abs. 1 RBG

Beispiele nicht störender Betriebe:

- Architektur- / Advokaturbüros
- Versicherungsagenturen
- Arzt- / Zahnarztpraxen
- Reisebüro
- Coiffeurgeschäfte

§ 19 Wohn- und Geschäftszone

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.

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 17 ZR

Wohn- und Geschäftszone: § 21 Abs. 2 RBG

Beispiele wenig störender Betriebe:

- Quartierladen
- Versicherung
- Restaurant
- Modellbauer
- Sanitärinstallateur, Maler
- Dienstleistungsbetriebe

§ 20 Gewerbezone

Gewerbezone umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe. In der Gewerbezone sind Lagerhäuser oder Produktionsstätten im Sinne von Störfallbetrieben zulässig, wenn sie einen angemessenen Sicherheitsabstand zur nächsten Wohnzone einhalten.

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 17 ZR

Gewerbezone: § 23 RBG

Der Sicherheitsabstand richtet sich nach dem Gefährdungspotential, welches von einem Störfallbetrieb ausgeht bzw. nach den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen.

§ 21 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

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

Zone für öffentliche Werke und Anlagen: § 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 ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

⁴ Ein angemessener Teil der Grundstücksfläche ist als zusammenhängender, mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Flachdächer von Hauptbauten sind zu begrünen.

⁵ Für das Areal mit der Zweckbestimmung "Betreutes Alterswohnen" gelten zudem folgende Bestimmungen:

- a) Es sind ausschliesslich Bauvorhaben für ein "Betreutes Alterswohnen" zulässig.
- b) Bauvorhaben für ein "Betreutes Alterswohnen" müssen über folgende Räumlichkeiten und entsprechender Infrastruktureinrichtungen verfügen:
 - Behandlungsräume für Spitex, Arzt- und Intensivpflege;
 - Räumlichkeiten zur Gesundheitsprävention (Therapie, Fitness und dergleichen);
 - Gemeinschaftsräumlichkeiten (gesellschaftliche und kulturelle Nutzung bzw. Angebote).
- c) Die Wohnungen sind ausschliesslich für Personen ab 60 Jahre vorbehalten. Davon ausgenommen ist ein nachgewiesener Wohnraumbedarf für standortgebundenes Betriebspersonal. Die Bereitstellung der Wohnungen erfolgt im Mietverhältnis. Ein

Als naturnahe Grünräume gelten: Mager- und Blumenwiesen, magerer, extensiv genutzte Scherrasen (keine Düngung), Brachland- und Ruderalflächen, Gehölze und Hecken, Kies- und Steinanlagen sowie Weiher und Tümpel.

Betreffend Baumbestand in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen gelten die Bestimmungen gemäss § 27 Abs. 2 ZR.

Verkauf von Wohnungen ist nicht zulässig. Die Bewerbung um eine Alterswohnung darf nicht eingeschränkt werden.

- d) Die allgemein zugänglichen Räumlichkeiten (Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Gesundheitspräventionsräume, Behandlungsräume, Erschliessungen im Gebäudeinneren sowie im Aussenraum etc.) sind gemäss den entsprechenden Normen barrierefrei und altersgerecht zu erstellen.
- e) Bauten dürfen das Gesamtmass des Gebäudeprofils der WG2-Zone (Fassaden- und Gebäudehöhe, inkl. dazu addierter Sockelgeschosshöhe) nicht überschreiten.

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

D.3 Weitere Zonen und Naturobjekte

§ 22 Grünzone

¹ *Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsraumes und als räumlicher Abstandspuffer zwischen der Wohn- und der Gewerbezone.*

² Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Arten auszuführen.

Grünzonen: § 27 RBG

§ 23 Uferschutzzone

¹ *Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.*

² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzziel widersprechen, grundsätzlich untersagt. Die bestehende Uferbestockung ist geschützt. Bereiche mit fehlender oder beeinträchtigter Ufervegetation sind standortspezifisch aufzuwerten durch gezielte Förderung der einheimischen, standortgerechten Vegetation.

³ Die offenen Bachläufe sind in ihrer Natürlichkeit zu erhalten oder zu verbessern, ihre Uferpartien sind in ihrem Bestand und Umfang zu erhalten. Gestattet sind Reinigung, Unterhalt des Bachlaufs und die Pflege der Ufergehölze (z.B. Auslichten) sowie der uferbegleitenden Vegetation (z.B. Mähen) zugunsten einer hohen Artenvielfalt.

Uferschutzzone: § 13 RBV

§ 24 Gefahrenzonen allgemein

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

Gefahrenzonen: § 30 RBG

² In weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstellen sowie der Gemeinde Ausnahmen von den Schutzmassnahmen beim Erteilen der Baubewilligung zulassen.

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

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

§ 25 Gefahrenzone Überschwemmung

¹ In der Gefahrenzone Überschwemmung sind Bauten und Anlagen so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

² Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

³ Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

⁴ Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

Schutzmassnahmen gemäss § 24 Abs. 3 ZR sind Bestandteil des erforderlichen Baugesuches.

§ 26 Gefahrenzone Rutschung

¹ In der Gefahrenzone durch Rutschung sind Bauten und Anlagen so zu bauen, dass sie durch die permanente sehr langsame Rutschbewegung sowie durch Spontanrutschungen und Hangmuren nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

² Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.

³ Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

Schutzmassnahmen gemäss § 24 Abs. 3 ZR sind Bestandteil des erforderlichen Baugesuches.

§ 27 Erhaltenswerte Bäume

¹ Die im Zonenplan bezeichneten erhaltenswerten Bäume und Baumreihen sind fachmännisch und artgerecht zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden.

² Wenn Einzelbäume aus zwingenden Gründen gefällt werden müssen, so ist in unmittelbarer Umgebung ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen bzw. die Baumreihe mit Ersatzpflanzungen wieder zu vervollständigen. Als Ersatz sind ausschliesslich einheimischen, standortgerechte Arten zu verwenden. Vor dem Fällen ist die Zustimmung beim Gemeinderat einzuholen. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

Beispiele zwingender Gründe für Baumfällungen:

- Krankheit, Gefährdung
- Dauerbeschattung
- Verhinderung einer zweckmässigen baulichen Nutzung einer Parzelle bzw. Verhinderung einer zweckmässigen baulichen Erweiterung von bestehenden Bauten
- Strassenausbau (Verbreiterungen, Trottoirerstellung) und Strassenkorrekturen in der Linieneinführung

§ 28 Erhaltenswerte Hecken / Feldgehölz

¹ Die im Zonenplan bezeichneten erhaltenswerten Hecken / Feldgehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten, fachmännisch und artgerecht zu pflegen.

² Die Pflege der Hecken / des Feldgehölzes (zurückschneiden, auslichten bzw. auf den Stock setzen usw.) soll periodisch, jedoch mindestens alle 3 - 5 Jahre abschnittsweise erfolgen. Dabei ist die Vielfalt an einheimischen, standortgerechten Arten zu fördern, in dem langsamwachsende Arten seltener geschnitten werden.

³ Der Gemeinderat erlässt in Koordination mit den Eigentümern einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

⁴ Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein angemessener Abstand zu den Hecken / zu den Feldgehölzen einzuhalten, im Minimum 2.0 m.

Abstandsregelung von Hecken gegenüber Nachbarparzellen richten sich nach dem Einführungs-gesetz zum Zivilgesetzbuch (§ 130 EG ZGB BL).

§ 29 Beiträge für Pflegemassnahmen

Der Gemeinderat kann nachträglich für die sachgemässe Pflege von erhaltenswerten Naturobjekten finanzielle Beiträge leisten. Dem Gemeinderat ist vor Ausführung der Pflegemassnahmen ein Gesuch mit Beschrieb der Pflegemassnahmen einzureichen.

E. Sondernutzungsplanungen

§ 30 Quartierplanungen

¹ Quartierpläne, gestützt auf § 37 ff. RBG, sind grundsätzlich in jeder Bauzone möglich.

² Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

³ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften zu beachten:

- a) Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild (gute städtebauliche bzw. ortsbauliche Einpassung, lage- und umgebungsgerechte Nutzungsdichte);
- b) Wohnqualität und Wohnhygiene (attraktive Aussenraumgestaltung, zusammengefasste Parkieranlagen, zusammenhängende Grünflächen, naturnahe Bepflanzung, zweckmässige und sichere Erholungseinrichtungen im Aussenraum, optimaler Lärmschutz, Abstellräume in Mehrfamilienhäusern);
- c) Auswirkungen auf die Nachbarschaft (nachbarschaftsverträgliche Nutzungsdichte und Nutzungsart, Verkehrsaufkommen, Beschattung);
- d) Anbindung an das kommunale Erschliessungsnetz (zweckmässige Erschliessung, Kapazität der Erschliessungsanlagen, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz);
- e) Sicherstellung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen.

§ 37 ff. RBG: Zweck, Inhalt, Form, Verfahren, Änderungen etc. betreffend Quartierplanung.

Quartierpläne können gemäss § 40 Abs. 1 RBG von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Vorschriften enthalten.

Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen.

Die Mindestfläche eines Quartierplanes soll in der Regel 3'000 m² nicht unterschreiten.

Die Kriterien in § 30 Abs. 3 ZR sollen eine wohngyienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

Der Gemeinderat behält sich vor, arealspezifische Rahmenbedingungen in Beachtung der Ausgangslage bei der Erarbeitung von Quartierplan-Vorschriften bekannt zu geben.

In der Regel sind Quartierplanungen auf der Vorstufe eines Überbauungskonzeptes der kantonalen Arealbaukommission zur Begutachtung vorzulegen. Die Arealbaukommission prüft das Überbauungskonzept im Sinne von § 37 Abs. 1 RBG bzw. der nebenstehenden Kriterien.

F. Schlussbestimmungen

§ 31 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung 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. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

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

Baubewilligungsbehörde ist, mit Ausnahme des gemäss § 92 RBV aufgeführten kleinen Baubewilligungsverfahrens mit Zuständigkeit der Gemeinde, das kantonale Bauinspektorat.

Diese nicht grundeigentumsverbindlichen 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.

§ 32 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

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 Zonenvorschriften zu beantragen.

² Ausnahmen richten sich nach § 7 Abs. 2 RBV. In Ergänzung dazu kann der Gemeinderat zur Sicherstellung des Schutzes vor Naturgefahren Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen.

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

Ausnahmefälle: § 7 Abs. 2 RBV

§ 33 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und dem zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse sind aufgehoben, insbesondere die Zonenvorschriften Siedlung (Zonenplan und Zonenreglement) mit RRB Nr. 55 vom 4. Januar 2000 und nachfolgende Mutationen.

Das Übergangsrecht für die Anwendung dieser Zonenvorschriften ist in § 125 RBG (anwendbares Recht) definiert.

Die im Zonenplan Siedlung ausgewiesene Quartierplanung sowie die Kernzone bilden eigenständige Nutzungsplanungen (Sondernutzungsplanungen) und bleiben in Rechtskraft.

§ 34 Inkrafttreten

Die von der Einwohnergemeinde-Versammlung beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

§ 31 Abs. 5 RBG

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

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

H. Beschlüsse und Genehmigung

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	1. Juni 2015
Beschluss der Gemeindeversammlung:	16. Juni 2015
Referendumsfrist:	17. Juni 2015 bis 16. Juli 2015
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 35:	27. August 2015
Auflagefrist:	27. August 2015 bis 25. September 2015

Namens des Gemeinderates

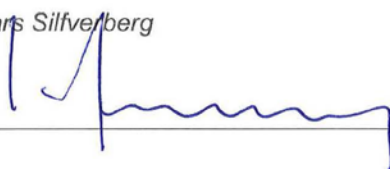
Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Meinrad Reichlin



Lars Silfverberg



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 0874 vom 14. Juni 2016

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 24 vom 16.6.2016

Der Landschreiber:
Der Landschreiber:

Peter Vetter

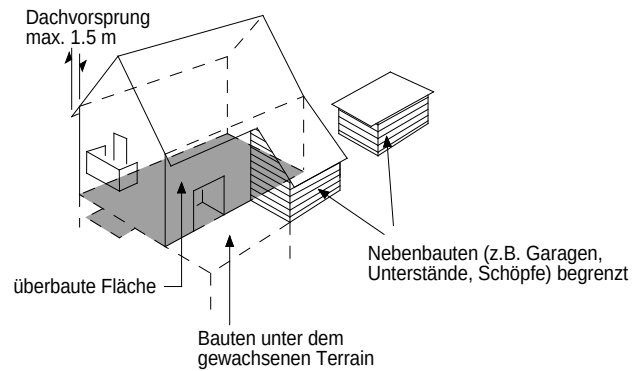
I. Anhang zum Zonenreglement Prinzipiskizzen

Verzeichnis der Prinzipiskizzen	Seite
Bebauungsziffer	13
Unterirdische Einstellhallen	13
Fassaden- und Gebäudehöhe	13
Versetzte Gebäudeteile	13
Gebäudeprofil in Gewerbeazonen	13
Abgrabungen am Gebäude	14
Gebäudelänge	14
Dachprofil	14
Dachaufbauten	14

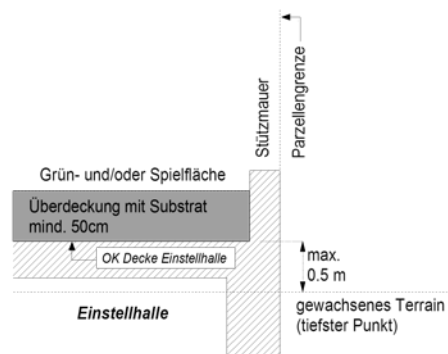
Bemerkung zu den Prinzipiskizzen

Die Prinzipiskizzen dienen zur Erläuterung von einzelnen Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung und haben somit keine Rechtswirksamkeit.

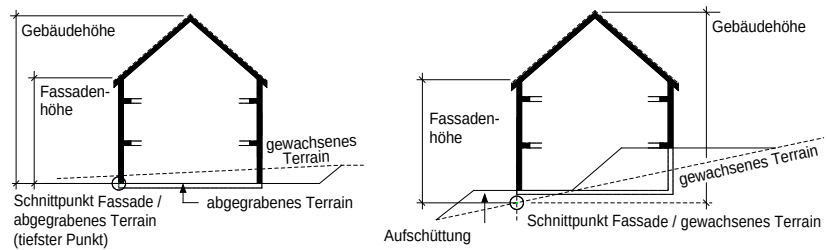
§ 3
Bebauungsziffer



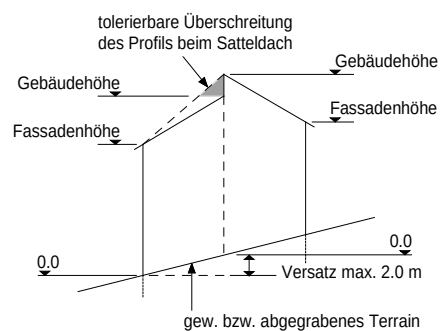
§ 3 Abs. 2 lit. g
Unterirdische Einstellhallen



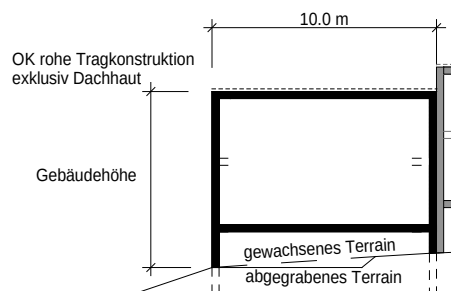
§ 4
Fassadenhöhe
§ 5
Gebäudehöhe



§ 6
Versetzte Gebäudeprofile
(in Zonen W1 und WG2)

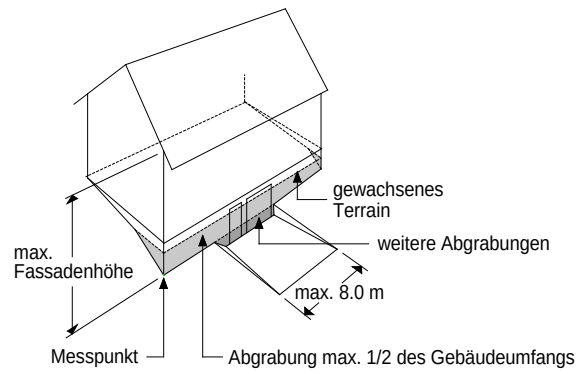


§ 6
Versetzte Gebäudeprofile
(in Gewerbebezonen)



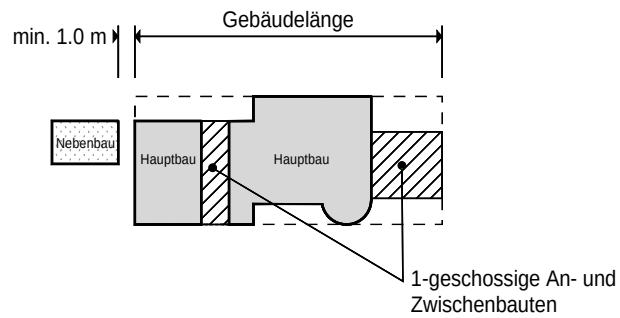
§ 8

Abgrabungen am Gebäude



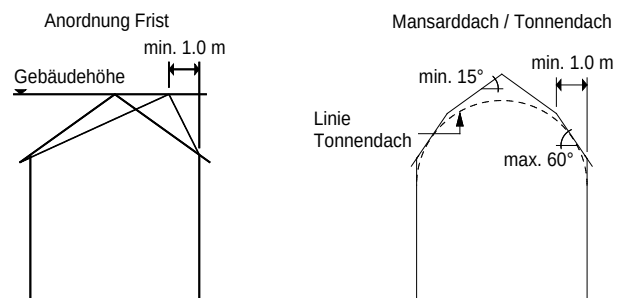
§ 10

Gebäuelänge



§ 11

Dachprofil



§ 12

Dachaufbauten

