

Exemplar Amt für Raumplanung

Nachgeführtes Reglement

30 / ZRS / 2 / 3

Stand der Nachführung:
RRB Nr. 873 vom 14.06.2016

Gemeinde Hölstein



Zonenreglement Siedlung

Wichtige Information

Für Zonenfestlegungen, welche mit Regierungsratsbeschluss-Nr. 541 vom 19.04.2011 nicht mutiert worden sind und Ihre Gültigkeit beibehalten wurde, gelten die Bestimmungen Zonenreglement Siedlung, Zonenvorschriften / Zoneneinteilung „altrechtlich“ (ab Seite 36).

Änderungen/Ergänzungen/Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Bemerkung	Bearbeitet	Datum
30/ZRS/2/0	541	19.04.2011	Gesamtrevision	ARP / PS	16.05.2019
30/ZPS/2/1	1780	05.11.2013	Geringfügige Änderung zum Anhang	ARP / PS	16.05.2019
30/ZPS/2/2	364	10.03.2015	Mutation Gefahrenzonen Gugen	ARP / PS	16.05.2019
30/ZPS/2/3	873	14.06.2016	Mutation Gewerbezone Bärenmatten	ARP / PS	16.05.2019

Inhaltsverzeichnis

Seite

Verwendete Gesetzesabkürzungen	6
Erlass.....	7
1 Einleitung	7
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	7
2 Zonentabelle	8
Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	8
3 Allgemeine Vorschriften	9
3.1 Bauliche Nutzung	9
Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	9
Art. 4 Bebauungsziffer	9
Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	10
Art. 6 Parzellierung, unternutzte Parzellen	10
Art. 7 Nutzungsübertragung	10
3.2 Gebäudeprofil	10
Art. 8 Gewachsenes Terrain	10
Art. 9 Geschosszahl	11
Art. 10 Fassadenhöhe	11
Art. 11 Gebäudehöhe	11
Art. 12 Abgrabungen am Gebäude	12
Art. 13 Gestaffelte Bauten	12
Art. 14 Höhere Bauteile	12
Art. 15 Gebäudelänge	12
Art. 16 Dachform	12
Art. 17 Gebäudeprofil Nebenbauten	12
3.3 Umgebungsgestaltung	13
Art. 18 Geländeveränderungen	13
Art. 19 Naturnahe Gestaltung	13
Art. 20 Lagerplätze	13
Art. 21 Kinderspielflächen	13
Art. 22 Umgebungsplan	14
Art. 23 Stützmauern und Einfriedigungen	14
3.4 Weitere Vorschriften	14
Art. 24 Immissionsschutz	14
Art. 25 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	14
Art. 26 Quartierplanung	15
Art. 27 Parkierung	15
Art. 28 Behindertengerechtes Bauen	16
Art. 29 Geschützte Bauten	16
4 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen und Objekten	17
4.1 Kernzone	17
Art. 30 Nicht beschlossen	17
Art. 31 Nicht beschlossen	17
Art. 32 Nicht beschlossen	17
Art. 33 Nicht beschlossen	17
Art. 34 Nicht beschlossen	17
Art. 35 Nicht beschlossen	17
Art. 36 Nicht beschlossen	17
Art. 37 Nicht beschlossen	17

Art. 38	Nicht beschlossen.....	17
Art. 39	Nicht beschlossen.....	17
Art. 40	Nicht beschlossen.....	17
Art. 41	Nicht beschlossen.....	17
Art. 42	Nicht beschlossen.....	17
4.2	Zentrumszone	17
Art. 43	Nutzungsart.....	17
Art. 44	Vorschriften Sektor A (Oris)	18
Art. 45	Vorschriften Sektor B (Ribihaus)	18
Art. 46	Nicht beschlossen.....	18
Art. 47	Nicht beschlossen.....	18
4.3	Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	19
Art. 48	Nutzungsart in Wohnzonen	19
Art. 49	Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	19
Art. 50	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern.....	19
Art. 51	Dachaufbauten und Attikageschosse auf Flachdächern	19
4.4	Gewerbebezonen	20
Art. 52	Nutzungsart.....	20
Art. 53	Angrenzende Zonen	20
4.5	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen.....	20
Art. 54	Nutzungsart.....	20
Art. 55	Vorschriften.....	20
4.6	Uferschutzzonen	21
Art. 56	Schutzziel.....	21
Art. 57	Schutzvorschriften.....	21
4.7	Grünzonen.....	21
Art. 58	Zweck	21
Art. 59	Schutzvorschriften.....	21
4.8	Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte	22
Art. 60	Schutzziel, Zweck.....	22
Art. 61	Schutzvorschriften.....	22
4.9	Archäologische Schutzzone	22
Art. 62	Schutzziel, Beschreibung	22
Art. 63	Schutzvorschriften.....	22
4.10	Ortsbildschutzzonen.....	23
Art. 64	Zweck	23
Art. 65	Vorschriften Sektor A (Oris)	23
Art. 66	Vorschriften Sektor B (Ribihaus)	23
Art. 67	Vorschriften Sektor C (Bächler)	23
4.11	Zonen mit Quartierplanpflicht	25
Art. 68	Nicht beschlossen.....	25
Art. 69	Nicht beschlossen.....	25
Art. 70	Nicht beschlossen.....	25
Art. 71	Nicht beschlossen.....	25
4.12	Spezialzone Caravaning	25
Art. 72	Zweck und Vorschriften	25
4.13	Gefahrenzonen.....	25
Art. 72a	Gefahrenzonen allgemein	25
Art. 72b	Gefahrenzonen Überschwemmung	25
Art. 72c	Gefahrenzonen Steinschlag.....	26
5	Schlussbestimmungen	27
Art. 73	Vollzug.....	27
Art. 74	Ausnahmen von den Zonenvorschriften	27

Art. 75	Bestandesgarantie für bestehende Bauten.....	27
Art. 76	Aufhebung früherer Beschlüsse	27
Art. 77	Inkrafttreten.....	27
Anhang.....		28
	Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte	28
Beschlüsse, Genehmigung		30
	Gemeinde.....	30
	Kanton.....	30
Beilagen		31
	Erläuterungsskizze Nutzungsübertragung (3.1Art. 7)	31
	Erläuterungsskizze Fassaden- und Gebäudehöhe (3.2Art. 10, 3.2Art. 11).....	31
	Erläuterungsskizze Abgrabungen am Gebäude (3.2Art. 12)	33
	Erläuterungsskizze Gestaffelte Bauten (3.2Art. 13)	34
	Erläuterungsskizze Gebäudelänge (3.2Art. 15)	34
	Erläuterungsskizze Dachaufbauten (4.3Art. 50).....	35
Zonenreglement Siedlung, Zonenvorschriften / Zoneneinteilung „altrechtlich“		36
§ 1	BESTANDTEILE	36
§ 2	GELTUNGSBEREICH	36
§ 3	BAUZONEN	36
ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN „altrechtlich“		37
§ 11	HÖHERE BAUWEISE IN DER KERNZONE (K3)	37
§ 12	ERHALTENSWERTE BAUTEN IN DER KERNZONE (K3)	37
§ 13	NEUBAUTEN IN DER KERNZONE (K3)	37
§ 14	KERN - FREIRAUMZONE (KF)	37
§ 15	DACHGESTALTUNG IN DER, KERNZONE (K3, KF)	38
§ 16	RICHTPLAN ORTSKERNGESTALTUNG (K3, KF)	38
§ 17	BEHINDERTENGERECHTES BAUEN (K3)	38
§ 18	LANDWIRTSCHAFT UND KLEINGEWERBE IN DER KERNZONE (K3, KF)	38
§ 19	DACHFORM UND DACHNEIGUNGEN (K3, KF)	38
§ 20	NUTZUNGSFLÄCHE DER GARAGEN (K3)	38
§ 21	ABGRABUNGEN AM SOCKELGESCHOSS (K3).....	38
§ 22	LAGERPLÄTZE (K3, KF)	39
§ 23	ANTENNENANLAGEN (K3, KF)	39
§ 24	ENERGIEANLAGEN (K3, KF).....	39
§ 25	SCHUTZBEPFLANZUNG GEWERBE ZONE (G3)	39
§ 26	GEWERBEZONE (G3).....	39
Auszug aus den Kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung ZR 3/63 bis ZR 9/63 *).....		40
Normblatt Nr. ZR 3/63	Zoneneinteilung.....	41
Normblatt Nr. ZR 4/63	Immissionsschutz.....	42
Normblatt Nr. ZR 5/63	Bauliche Nutzung.....	43

Normblatt Nr. ZR 6/63	Gebäudeprofil	44
Normblatt Nr. ZR 7/63	Dachaufbauten	45
Normblatt Nr. ZR 8/63	Autogaragen und -abstellplätze.....	46
Normblatt Nr. ZR 9/63	Ausnahmen	47

Verwendete Gesetzesabkürzungen

RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998	SGS 400
RBV	Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998	SGS 400.11
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986	SR 814.41
EG ZGB	Kantonales Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 16. November 2006	SGS 211
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992	SGS 791

Erlass

Die Einwohnergemeinde erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 RBG das Zonenreglement Siedlung.

Sämtliche unterstrichene Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) und der dazugehörigen Verordnung vom 27. Oktober 1998 (RBV). Diese unterstrichenen Gesetzeszitate sind nicht Beschlussinhalt des vorliegenden Zonenreglements. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ des RBG bzw. RBV verwiesen.

Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der zitierten Gesetzesvorschriften wird auf den aktuell gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

1 Einleitung

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenplan Siedlung, Massstab 1:2'000
- Zonenreglement Siedlung

2

Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der ökologischen Aspekte.

3

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

4

Die in der Beilage enthaltenen Skizzen dienen zur Erläuterung und sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

2 Zonentabelle

Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zonenart	Zentrumszone		Wohnzone		Wohn- / Geschäftszone		Gewerbezone		
Zonenbezeichnung	ZZ		W1	W2	WG2	WG3	G4	G5	G6
Sektor	A	B							C
Geschosszahl (siehe Art. 9)									
Richtwert			1	2	2	3			
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	frei	frei	Art. 52	Art. 52	Art. 52
Bebauungsziffer in % (siehe Art. 4)	Siehe Art. 44, Art. 65	Siehe Art. 45, Art. 66	30	28	28	25	frei	frei	frei
Maximale Fassadenhöhe in m									
Hauptbauten ab tiefstem Terrainpunkt (Art. 10)			7.0	7.0	7.0	10.0	--	--	--
Hauptbauten ab höchstem Terrainpunkt (Art. 10)			4.5	--	--	--	--	--	--
Nebenbauten ab höchstem Terrainpunkt (3.2 Art. 17 17)			3.5	3.5	3.5	3.5			
Maximale Gebäudehöhe in m									
Hauptbauten ab tiefstem Terrainpunkt (Art. 11)			10.5	11.0	12.0	15.0	20.0	14.0	Art. 67
Hauptbauten ab höchstem Terrainpunkt (Art. 11)			8.0	--	--	--	--	--	--
Nebenbauten ab höchstem Terrainpunkt (Art. 17)			5.5	5.5	5.5	5.5			
Maximale Gebäudelänge in m									
Hauptbauten (Art. 15)			25	25	40	40	frei	frei	frei
Nebenbauten (Art. 17)			frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Hauptbauten									
für Nebenbauten			frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Dachaufbauten									
auf Hauptbauten	zulässig		zulässig						
auf Nebenbauten (Art. 17)			keine	keine	keine	keine			
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (Art. 25)	III	III	II	II	II/III	II	III	III	III

3 Allgemeine Vorschriften

3.1 Bauliche Nutzung

Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.¹

2

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.²

3

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.

Art. 4 Bebauungsziffer

1

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.³

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute Nebenbauten und Gebäudeteile wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Balkone, Schöpfe etc. bis zu einer Gesamtfläche von:
 - i) 40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit
 - ii) 20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten
- b. innerhalb des Hauptbaukörpers untergebrachte Garagen im Umfang deren Flächen dividiert durch die projektierte Geschosszahl;
- c. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- d. Aussentreppen ohne Haupteintrittsstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte etc.;
- e. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten;
- f. in den Hang gebaute, nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen;
- g. nachträgliche Aussenisolation an bestehenden Gebäuden.

¹ § 46 Abs. 1 RBV

² § 46 Abs. 2 RBV

³ § 47 Abs. 1 RBV

Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

1

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.⁴

2

Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

Art. 6 Parzellierung, unternutzte Parzellen

1

Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt (Regelbauweise, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, Quartierplan), muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden.⁵

2

Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden.⁶

Art. 7 Nutzungsübertragung

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

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 ist der Gemeinde anzuzeigen. Zu Händen des Ausnützungskatasters ist der Gemeinde eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

3.2 Gebäudeprofil**Art. 8 Gewachsenes Terrain**

1

Als gewachsenes Terrain gilt:

- a. der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder
- b. der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.⁷

2

Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.⁸

⁴ § 50 Abs. 1 RBV

⁵ § 51 Abs. 1 RBV

⁶ § 51 Abs. 2 RBV

⁷ § 8 Abs. 1 RBV

⁸ § 8 Abs. 2 RBV

Art. 9 Geschosszahl

1

In Zonen mit einem Geschosszahl- Richtwert ergibt sich die Anzahl zulässiger Geschosse aus dem zulässigen Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform) und den minimalen Raumhöhen gemäss Baupolizeivorschriften (§ 74 RBV). Die in der Zonentabelle angegebene Geschosszahl ist ein Richtwert.

Art. 10 Fassadenhöhe

(siehe auch Erläuterungsskizzen in der Beilage)

1

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten respektive höchsten Terrainpunkt bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion auf der Traufseite.

2

In Zonen, die zulässige Fassadenhöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt folgende Regelung:

- Liegt das bergseitige Niveau der zulässigen Fassadenoberkante niedriger als das talseitige, gilt das niedrigere Niveau für den ganzen Baukörper.
- Liegt das bergseitige Niveau der zulässigen Fassadenoberkante höher als das talseitige Niveau, kann auf der Bergseite die ganze Fassadenhöhe ab höchstem Terrainpunkt ausgenützt werden. Dabei bleibt auf der Talseite die Fassadenhöhe ab tiefstem Terrainpunkt massgebend.

3

Als massgebender Terrainpunkt gilt das gewachsene bzw. das abgegrabene Terrain.

Art. 11 Gebäudehöhe

(siehe auch Erläuterungsskizzen in der Beilage)

1

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Terrainpunkt bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

2

In Zonen, die zulässige Gebäudehöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt folgende Regelung für die Gebäudehöhe:

- Liegt das bergseitige Niveau der zulässigen Gebäudehöhe niedriger als das talseitige, gilt das niedrigere Niveau als maximale Gebäudehöhe (rohe Dachkonstruktion) für den ganzen Baukörper.
- Liegt das bergseitige Niveau der zulässigen Gebäudehöhe höher als das talseitige, darf der höchste Punkt des Gebäudes (rohe Dachkonstruktion) die Verbindungslinie zwischen der zulässigen Gebäudehöhe ab tiefstem Terrainpunkt (gemessen an der talseitigen Fassade) und der zulässigen Gebäudehöhe ab höchstem Terrainpunkt (gemessen an der bergseitigen Fassade) nicht überschreiten.

3

Als massgebender Terrainpunkt gilt das gewachsene bzw. das abgegrabene Terrain.

4

Bei Pult- und Flachdächern wird die zulässige Gebäudehöhe auf die maximal zulässige Fassadenhöhe reduziert.

Art. 12 Abgrabungen am Gebäude

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

In der Zentrums-, Wohn- und Wohn-/Geschäftszone sind Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude bis zu einer Tiefe von 2.0 m (vertikal gemessen) über den ganzen Gebäudeumfang zulässig. Dabei dürfen die zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen gemessen ab abgegrabenem Terrain nicht überschritten werden. Dementsprechend verschiebt sich der massgebende Terrainpunkt auf das Niveau des abgegrabenen Terrains.

2

In der Zentrums-, Wohn- und Wohn-/Geschäftszone darf für Garageneinfahrten und Hauseingänge die Abgrabungstiefe auf maximal 3.0 m ab gewachsenem Terrain vergrössert werden. Dabei bleibt der massgebende Terrainpunkt für die zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen gemäss Absatz 1 unverändert (maximal 2.0 m unter dem gewachsenen Terrain). Die Gesamtlänge der Abgrabungen für Garageneinfahrten und Eingänge darf ein Drittel des Gebäudeumfanges nicht überschreiten.

3

Abgrabungen in der Gewerbezone sind nicht limitiert.

Art. 13 Gestaffelte Bauten

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, muss für jeden versetzten Gebäudeteil die Fassadenhöhe und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassaden- und Gebäudehöhen werden ab dem massgebenden Terrainpunkt gemessen.

Art. 14 Höhere Bauteile

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

Art. 15 Gebäudelänge

1

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

2

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.

Art. 16 Dachform

1

Die zulässige Dachform ergibt sich aus den Bauvorschriften gemäss Zonentabelle (Kapitel 2) und den spezifischen Dachformbestimmungen für die einzelnen Zonen.

2

Wo die freie Dachform zulässig ist gilt für Schrägdächer eine maximal zulässige Dachneigung von 60°.

3

Als Flachdächer gelten Dächer mit Neigungen von 0° bis 5°.

Art. 17 Gebäudeprofil Nebenbauten

1

Als Nebenbauten gelten nicht dem Wohnzweck dienende, freistehende oder am Hauptbau angebaute, unbeheizte Bauten und Gebäudeteile wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe etc.

2

Für Nebenbauten in der Wohn- und Wohn-/Geschäftszone gelten folgende Bestimmungen für das Gebäudeprofil:

- Fassadenhöhe: 3.5 m.
Gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Terrainpunkt.
- Gebäudehöhe: 5.5 m.
Gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Terrainpunkt.
- Als massgebender Terrainpunkt gilt das gewachsene bzw. das abgegrabene Terrain.
- Dachform: frei. Dachaufbauten sind keine zulässig.
- Gebäudelänge: frei.

3

In den übrigen Zonen wird für das Gebäudeprofil nicht zwischen Nebenbauten und Hauptbauten unterschieden.

3.3 Umgebungsgestaltung

Art. 18 Geländeveränderungen

1

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten.

2

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

Art. 19 Naturnahe Gestaltung

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dazu eignen sich folgende Massnahmen:

- bestehende Gehölze (Einzelbäume, Hecken, Sträucher, Gebüschgruppen) erhalten
- bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden (Hochstamm-Obstbäume, Feldbäume).
- Böschungen mit Lebendverbau oder mit Trockenmauern befestigen und sichern
- bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine etc.)
- Kleinstrukturen wie Stein-, Asthaufen und Wurzelstöcke für Kleintiere anlegen
- Kompostierung im eigenen Garten
- Dachbegrünungen bei Neu- und Umbauten

Art. 20 Lagerplätze

1

Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz dürfen in der Wohnzone und der Wohn-/Geschäftszone im Freien keine dauernden offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Zonenzweck dienenden Materialien und Geräte (Fahrzeugwracks, Baumaterialien, Maschinen etc.) eingerichtet werden. Ausgenommen sind der Landwirtschaft dienende Geräte.

2

Der Gemeinderat kann unter Einhaltung der Eigentumsgarantie jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 21 Kinderspielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehr als 6 Wohnungen kann verlangt werden, dass die Bauherrschaft gleichzeitig zweckmässige Kinderspielplätze erstellt.

Art. 22 Umgebungsplan

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern kann im Baubewilligungsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan verlangt werden. Dieser muss Aussagen machen über Terraingestaltungen, Mauern, Garteneinrichtungen, Bepflanzungen, Art der Beläge und interne Erschliessung.

Art. 23 Stützmauern und Einfriedigungen

1

Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1.2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden.⁹

2

Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.¹⁰

3

Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2.5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.¹¹

4

Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.¹²

5

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.¹³ (§ 130 EG ZGB)

6

Für Einfriedigungen entlang von Verkehrsanlagen ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.¹⁴

3.4 Weitere Vorschriften

Art. 24 Immissionsschutz

1

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.¹⁵

2

Bestehende Betriebe und Anlagen, die durch Veränderungen in ihrem Betrieb oder ihrer Nutzung dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften nicht mehr entsprechen, können geschlossen werden, sofern Immissionen wie Lärm, Rauch, Erschütterungen und Geruch nicht durch weniger einschneidende Massnahmen auf das zonenkonforme Immissionsmass reduziert werden können.¹⁶

Art. 25 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

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

2

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

⁹ § 92 Abs. 1 RBG

¹⁰ § 92 Abs. 2 RBG

¹¹ § 92 Abs. 3 RBG

¹² § 92 Abs. 4 RBG

¹³ § 92 Abs. 5 RBG

¹⁴ § 120 Abs. 1 lit. e RBG; § 92 Abs.1 lit. c RBV

¹⁵ § 87 Abs. 1 RBG

¹⁶ § 87 Abs. 2 RBG

3

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

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)		Empfindlichkeitsstufe (Lärm-ES)
Zentrumszone	ZZ	III
Wohnzone	W1	II
	W2	II
Wohn-/Geschäftszone	WG2	II
Wohn-/Geschäftszone mit mässig störenden Betrieben	WG2-E	III
Wohn-/Geschäftszone	WG3	II
Gewerbezone ¹⁷	G4, G5, G6	III
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA	
- Sport (Husmatt)	Pos 1	III
- Schule, Sport (Rüebmatt)	Pos 2	II
- Schule (Holden)	Pos 3	II
- Feuerwehr (Holden)	Pos 4	III
- Kirche, Friedhof	Pos 5	II
- Parkplatz (Kirchmatt)	Pos 6	II
- Werkhof	Pos 7	III
- Kindergarten	Pos 8	II
- Reservoir (Finelen)	Pos 9	III
- Werkhof (TBA; Bärenmatt)	Pos 10	III
- Unterhaltsdienst (Buechweg)	Pos 11	III
Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes		III

Art. 26 Quartierplanung

1

Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

2

Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 47 RBG ist in jeder Bauzone möglich.

3

Wenn die nachfolgenden Randbedingungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne des vereinfachten Verfahrens gemäss § 42 RBG vom Gemeinderat erlassen werden:

- die Nutzungsart muss gewahrt bleiben
- maximal zulässige Bebauungsziffer: Keine Erhöhung gegenüber der Grundnutzung.
- Von den Gebäudeprofilvorschriften kann soweit abgewichen werden, als der Zonencharakter noch gewahrt bleibt
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- optimaler Lärmschutz
- naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten
- gute Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild
- Entwässerungskonzept gemäss gültigem Generellen Entwässerungsplan
- Energiekonzept bei grösseren Überbauungen

Art. 27 Parkierung

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 RBV.¹⁸

¹⁷ Mutation 30/ZRS/2/3 mit RRB 873 vom 14.06.2016

¹⁸ § 70 Abs. 1 RBV

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.¹⁹

3

Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.²⁰

Art. 28 Behindertengerechtes Bauen

1

Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benutzung auch Behinderten möglich ist.²¹

2

In der WG3- Zone sind die Erdgeschosswohnungen behindertengerecht auszubauen.

Art. 29 Geschützte Bauten

1

Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

2

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

¹⁹ § 70 Abs. 2 RBV

²⁰ § 70 Abs. 3 RBV

²¹ § 108 Abs. 1 RBG

4 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen und Objekten

4.1 Kernzone

Wurde von der Einwohnergemeindeversammlung nicht beschlossen. Für die Kernzone bleiben die Bestimmungen des Zonenreglementes Siedlung, RRB Nr. 3419 vom 31.10.1989 gültig.

Art. 30 Nicht beschlossen

Art. 31 Nicht beschlossen

Art. 32 Nicht beschlossen

Art. 33 Nicht beschlossen

Art. 34 Nicht beschlossen

Art. 35 Nicht beschlossen

Art. 36 Nicht beschlossen

Art. 37 Nicht beschlossen

Art. 38 Nicht beschlossen

Art. 39 Nicht beschlossen

Art. 40 Nicht beschlossen

Art. 41 Nicht beschlossen

Art. 42 Nicht beschlossen

4.2 Zentrumszone

Art. 43 Nutzungsart

¹

Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- oder Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.²²

²

Als mässig störende Betriebe gelten insbesondere publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten, Werkstätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

²² § 22 Abs. 2 RBG

3

Mit der Zentrumszone werden folgende Ziele verfolgt:

- Erhalten der Zentrumsfunktion von Hölstein im Waldenburgerthal
- Erweiterung, Entwicklung und Aufwertung des Ortszentrums in der Talsohle südlich und nördlich der Kernzone
- Ermöglichung einer bedarfsgerechten und ausgewogen gemischten Nutzung für Gewerbe, Geschäfte und Wohnen
- Sinnvolle Nutzung bestehender Baukuben
- Schutz für Ortsbild und Wohnqualität

Art. 44 Vorschriften Sektor A (Oris)

1

Als zulässiges Nutzungsmass gilt das bestehende Bauvolumen, gegeben durch den bestehenden Gebäudegrundriss mit einer Fläche von 880 m², sowie den bestehenden Gebäudehöhen. Geringfügige Erweiterungen und Veränderungen des Bauvolumens (Dachterrassen, Aufbauten, Durchgänge zwischen den Bauteilen, bauliche Sanierungen, etc.) sind zulässig, sofern damit keine architektonischen Verschlechterungen verbunden sind.

2

Die Dachform der Hauptbauten ist den bestehenden Baukuben nachzuempfinden.

3

Die Vorschriften der überlagerten Ortsbildschutzzone in Kapitel 4.10 sind zu berücksichtigen.

Art. 45 Vorschriften Sektor B (Ribihaus)

1

Als zulässiges Nutzungsmass gilt das bestehende Bauvolumen, gegeben durch den bestehenden Gebäudegrundriss mit einer Fläche von 2200 m², sowie den bestehenden Gebäudehöhen. Geringfügige Erweiterungen und Veränderungen des Bauvolumens (Dachterrassen, Aufbauten, Durchgänge zwischen den Bauteilen, bauliche Sanierungen, etc.) sind zulässig, sofern damit keine architektonischen Verschlechterungen verbunden sind.

2

Die Dachform der Hauptbauten ist den bestehenden Baukuben nachzuempfinden.

3

Die Konsequenzen aus unterschiedlichen und gemischten Nutzungsarten (Gewerbe, Geschäfte, Wohnen) sind gegenseitig zu akzeptieren.

4

Die Vorschriften der überlagerten Ortsbildschutzzone in Kapitel 4.10 sind zu berücksichtigen.

Art. 46 Nicht beschlossen

Art. 47 Nicht beschlossen

4.3 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

Art. 48 Nutzungsart in Wohnzonen

1

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.²³

2

Als nicht störende Betriebe gelten insbesondere kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

Art. 49 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.²⁴

2

Als wenig störende Betriebe gelten insbesondere Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

Art. 50 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

1

Dachaufbauten auf Steildächern müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind so zu dimensionieren, dass die Dachform und die betreffende Dachfläche im Verhältnis zur Grösse des Dachaufbaus vorherrschend bleiben.

2

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

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 Auslenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Die Fronthöhen werden an der Rohkonstruktion gemessen.

4

Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

Art. 51 Dachaufbauten und Attikageschosse auf Flachdächern

1

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.

2

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.

3

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.

²³ § 21 Abs. 1 RBG

²⁴ § 21 Abs. 2 RBG

4

Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12 m² überdacht werden.

4.4 Gewerbebezonen

Art. 52 Nutzungsart

1

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.²⁵

2

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

3

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.²⁶

Art. 53 Angrenzende Zonen

Gewerbebetriebe dürfen in angrenzenden Wohngebieten keine unzumutbaren, nicht der Wohnnutzung entsprechenden Umweltbelastungen durch Lärm, Luftverschmutzung, Erschütterungen etc. verursachen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Umweltgesetzgebung.

4.5 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Art. 54 Nutzungsart

1

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

- a. die Gemeinwesen;
- b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
- c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
- d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.²⁷

2

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.²⁸

3

Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan Siedlung eingetragen.

Art. 55 Vorschriften

1

Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen. Beim Bau der Gebäude ist eine langfristige und nachhaltige Qualität anzustreben.

²⁵ § 23 Abs. 1 RBG

²⁶ § 23 Abs. 5 RBG

²⁷ § 24 Abs. 1 RBG

²⁸ § 24 Abs. 2 RBG

2

Für die ökologische Aufwertung der Freiflächen sind wertvolle Baumbestände und Hecken sowie extensive Wiesenflächen, Ruderalflächen und Kleinstrukturen zu erhalten, zu pflegen und wo sinnvoll neu anzulegen. Im Zusammenhang mit neuen Bauten und Anlagen sind mit naturnaher Umgebungsgestaltung auch ökologische Ausgleichsflächen zu sichern.

4.6 Uferschutzzonen

Art. 56 Schutzziel

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.²⁹

Art. 57 Schutzvorschriften

1

In Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, Terrainveränderungen, Oberflächenbefestigungen sowie standortfremde Bepflanzungen. In der Uferschutzzone dürfen keine Materialien und Geräte irgendwelcher Art ab- oder zwischengelagert werden.

2

Entlang dem offenen Gewässer darf weder gepflügt und gedüngt, noch dürfen Biozide angewandt werden. Die bestehende standortgerechte Uferbestockung ist geschützt. Die Ufer und ihre Bestockung sind in einem naturnahen Zustand zu belassen bzw. in einen solchen zurückzuführen.

3

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltsmassnahmen sowie Massnahmen zur Freilegung der eingedolten Gewässerabschnitte. Bestehende Wege und öffentliche Erholungseinrichtungen innerhalb der Uferschutzzone können bestehen bleiben. Im Strassennetzplan enthaltene Fusswege und Bachquerungen sind zulässig.

4

Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen im Bereich offener Gewässer ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

4.7 Grünzonen

Art. 58 Zweck

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.³⁰

Art. 59 Schutzvorschriften

1

Zugelassen sind ökologisch bedingte Pflege- und Unterhaltsmassnahmen sowie dem Zweck der Grünzone nicht widersprechende Verkehrsanlagen und öffentliche Einrichtungen. Bei fehlender oder ungenügender Bepflanzung ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen anzustreben.

2

Parzellenteile, die in der Grünzone liegen, können nicht in die Nutzungsberechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

²⁹ § 13 RBV

³⁰ § 27 RBG

4.8 Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte

Art. 60 Schutzziel, Zweck

1

Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte bezwecken:

- a. die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.
- b. die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.³¹

2

Die im Zonenplan mit entsprechenden Flächen-, Linien- oder Objektsignaturen gekennzeichneten Naturschutzzonen, Naturschutzeinzelobjekte und Dorfbrunnen überlagern die dargestellte Grundzone. Diese Grundstücksteile können in die Berechnung der überbaubaren Fläche einbezogen werden.

Art. 61 Schutzvorschriften

1

Naturschutzzonen, Naturschutzeinzelobjekte und Dorfbrunnen sind an ihrem Standort sowie in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wo sinnvoll aufzuwerten.

2

Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen.

3

Für die im Zonenplan eingezeichneten Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte sind im Anhang die Schutzziele sowie die spezifischen Schutz- und Pflegevorschriften verbindlich festgelegt.

4.9 Archäologische Schutzzone

Art. 62 Schutzziel, Beschreibung

1

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.³²

2

Archäologische Schutzobjekte kennzeichnen Fundstellen von Siedlungsresten früherer Kulturen. An diesen Stellen sind weitere Funde zu erwarten.

- Pos. 1: Mittelalterliche Kirche St. Margaretha
- Pos. 2: Steinzeitliche Siedlung Stutz
- Pos. 3: Holzkonstruktion Galgenmatt

Art. 63 Schutzvorschriften

1

In den im Zonenplan ausgeschiedenen archäologischen Schutzzonen sind keine Bodeneingriffe zulässig, die über die bisherige Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist eine Bewilligung der Kantonsarchäologie einzuholen, welche allenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

2

Das Kantonsstrassenareal ist nicht von der Schutzzone und den entsprechenden Vorschriften betroffen.

³¹ § 10 Abs. 1 RBV

³² § 19 RBV

4.10 Ortsbildschutzzonen

Art. 64 Zweck

1

Ortsbildschutzzonen bezwecken den Schutz von historisch gewachsenen oder einheitlich geplanten Siedlungen oder Quartieren.³³

2

Der bestehende Bautenkomplex innerhalb der Ortsbildschutzzone zeigt die historische Entwicklung des Baustils von Norden (Sektor A) über den mittleren Teil (Sektor B) nach Süden (Sektor C). Bei baulichen Veränderungen müssen dieser Baustil und dessen Entwicklung weiterhin ablesbar bleiben.

3

In der Ortsbildschutzzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung und Umgebungsgestaltung zu erfüllen.

Art. 65 Vorschriften Sektor A (Oris)

1

Die bestehende, wertvolle Gebäudesubstanz ist zu erhalten und darf nicht abgebrochen werden.

2

Bauliche Veränderungen, Zweckänderungen, Sanierungen, Renovationen und Umgebungsgestaltungen sind mit aller Sorgfalt auszuführen. Diese müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf die ursprüngliche Baustruktur Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Umgebungsgestaltung.

3

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

Art. 66 Vorschriften Sektor B (Ribihaus)

1

Die Lage und das Volumen der bestehenden Bauten sind zu erhalten.

2

Bauliche Veränderungen, Zweckänderungen, Sanierungen, Renovationen und Umgebungsgestaltungen sind mit aller Sorgfalt auszuführen. Diese müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf die ursprüngliche Baustruktur Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Umgebungsgestaltung.

3

Für Ersatzbauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Dachgestaltung und der typische Baustil der ursprünglichen Bauten richtungsweisend.

Art. 67 Vorschriften Sektor C (Bächler)

1

Für den ganzen Sektor C ist der Baustil der nördlich bestehenden, an den Sektor B grenzenden Bauten richtungsweisend (Volumenverteilung, Bautenhöhen, Fassadengestaltung, Umgebungsgestaltung, Material- und Farbwahl).

2

Als zulässige Gebäudehöhe für neue Bauten und Umbauten gilt das Niveau der bestehenden Baute an der Grenze zu Sektor B mit einer Kote von 441.00 m.ü.M. für die Oberkante der rohen Dachkonstruktion. Zusätzlich ist ein 3.5 m hohes Attikageschoss erlaubt.

³³ § 16 RBV

3

Die bestehende Baute im südlichen Bereich des Sektors C (ehemaliges Wohlfahrtsgebäude Oris) kann unter folgenden Bedingungen abgebrochen und ersetzt werden:

- Erweiterungsbauten Richtung Süden müssen zusammen mit dem bestehenden, nördlichen Baukubus als Einheit in Erscheinung treten.
- Neue Baukuben und Umgebungsgestaltung müssen auf das angrenzende Siedlungsgebiet Rücksicht nehmen.
- Neue Bauten müssen die verkehrstechnischen Anforderungen (Ausbau Kirchgasse, Fussgängerführung, Parkierung) gewährleisten.

4.11 Zonen mit Quartierplanpflicht

Wurde von der Einwohnergemeindeversammlung nicht beschlossen.

Art. 68 Nicht beschlossen

Art. 69 Nicht beschlossen

Art. 70 Nicht beschlossen

Art. 71 Nicht beschlossen

4.12 Spezialzone Caravaning ³⁴

Art. 72 Zweck und Vorschriften

Aufgehoben mit der Mutation 30/ZRS/2/3 mit RRB 873 vom 14.06.2016

4.13 Gefahrenzonen³⁵

Art. 72a 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.

2

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

Art. 72b Gefahrenzonen Überschwemmung

1

Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von einer geringen Eintretenswahrscheinlichkeit und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

2

Die massgebenden Hochwasserkoten gemäss Gefahrenzonen sind:

Ü1: 0.25 m

Die Hochwasserkoten werden gemessen ab dem Terrain (bestehendes, abgegrabenes oder aufgeschüttetes), welches bei einem Hochwasserereignis geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) überschwemmt werden kann. Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnitttrandes als Messbasis. Höhere Fliesstiefen infolge Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

3

Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind so auszugestalten, dass keine Schäden durch eindringendes Wasser entstehen können; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind vor Überschwemmungen 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.

³⁴ Mutation 30/ZRS/2/3 mit RRB 873 vom 14.06.2016

³⁵ Mutation 30/ZRS/2/2 mit RRB 364 vom 10.03.2015

5

Wird das Gelände aus Gründen des Hochwasserschutzes aufgeschüttet, wird die Fassaden- und Gebäudehöhe ab dem tiefsten Punkt des aufgeschütteten Terrains jedoch höchstens ab der massgebenden Hochwasserkote gemessen.

Art. 72c **Gefahrenzonen Steinschlag**

1

Die der Steinschlaggefährdung zugewandten Seiten von Gebäuden sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Steinschlagereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit unter Beachtung der gemäss Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden.

2

Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Wohn- und Schlafräume, sind nach Möglichkeit auf den der Steinschlaggefährdung abgewandten Seiten des Gebäudes anzuordnen. Ebenso sind Nutzungen um das Gebäude so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet.

3

Sofern regelmässige Aufenthaltsbereiche von Personen auf der der Steinschlaggefährdung zugewandten Seite (sowohl im Gebäude als auch im Freien) geplant sind, ist deren Schutz durch technische oder bauliche Massnahmen zu gewährleisten.

4

Bei Neubauten sind auf dem Grundstück mindernde Massnahmen gegenüber der Steinschlaggefahr vorzusehen.

5

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute die auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Einwirkung (Translations- und Rotationsenergie) zu definieren, die sich an Steinschlagereignissen mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

5 Schlussbestimmungen

Art. 73 Vollzug

1

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

2

Der Gemeinderat kann für den Vollzug der Zonenvorschriften eine beratende Kommission einsetzen. Insbesondere für die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung in der Kernzone wird die Mithilfe einer beratenden Fachinstanz empfohlen.

3

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

Art. 74 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 RBV.

Art. 75 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

1

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.³⁶

2

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.³⁷

Art. 76 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben.

Art. 77 Inkrafttreten

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

³⁶ § 109 RBG

³⁷ § 110 RBG

Anhang

Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte

Dieser Anhang bildet Bestandteil des Zonenreglements Siedlung und ist grundeigentumsverbindlich.

Er legt für die im Zonenplan eingezeichneten Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte die Beschreibung, die Bedeutung und die spezifischen, verbindlichen Schutz- und Pflegevorschriften fest.

Objekte ohne Pos. Nr.:

Beschreibung (Bedeutung)	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
Einzelbäume	Erhaltung und fachmännische Pflege. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an geeigneter Stelle zu ersetzen. Bei Alleen, Parkanlagen und dergleichen ist die entsprechende Baumart zu wählen.
Hecken	Sanfte Pflege zur Wahrung des aktuellen Zustandes. Förderung der einheimischen und standortgerechten Vegetation.
Brunnen	Erhaltung und Pflege der Dorfbrunnen an ihrem typischen Standort

Objekte mit Pos. Nr.:

Pos. Nr.	Beschreibung (Bedeutung)	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
1	Trockenmauer, Kirchrainstrasse Die als Stützmauer dienende Trockenmauer ist stark bewachsen. Sie besteht aus grossen Gesteinsblöcken und wurde von der Vegetation gut in die Landschaft integriert. Die Mauer stellt einen Lebensraum für Reptilien und Amphibien dar. (Naturinventar Objekt Nr. 27)	Die Mauer ist in Form und Struktur sowie mit der entsprechenden Vegetation als Lebensraum für Reptilien und Amphibien zu erhalten und zu pflegen.
2	Hecke, Bennwilerstrasse Eine markante Hecke zieht sich entlang der Strasse. Die Hecke ist durchsetzt mit teilweise schon älteren Eichen. (Naturinventar Objekt Nr. 8)	Erhalt und periodische Pflege mit Rückschnitt. Im lichten Bereich entlang der Strasse ist auch das Gras regelmässig zu mähen, nicht jedoch innerhalb des Heckenkörpers. Für die Verkehrssicherheit können die hochstämmigen Bäume bei Bedarf entfernt werden.

3 ³⁸	Feldgehölz, Bennwilerstrasse Grössere heterogene Baumgesellschaft von waldartigem Charakter mit ausgeprägtem Unterholz und teilweise natürlich gestuften Randbereichen. (Naturinventar Objekt Nr. 10)	Der Eigentümer der Parzelle Nr. 705 hat sich verpflichtet, das dort als Naturschutzzone ausgeschiedene Feldgehölz zu mindestens einem Drittel als zusammenhängende, baumbestandene Fläche zu pflegen. Darin sind Bergahorn und Esche zugunsten von Eibe, Trauben- und Stieleiche, Elsbeere, Sommer- und Winterlinde, Mehlbeere, Ulme, Waldföhre und Wildobstbäumen zurückzudrängen. Die im vorstehenden Satz aufgeführten Baumarten dürfen in diesem Bereich nur gefällt werden, wenn sie aufgrund ihrer Grösse und ihres Zustandes eine Gefahr darstellen. Auf der übrigen Fläche des Feldgehölzes sind raschwüchsige Straucharten jährlich auf einem Drittel der Fläche auf den Stock zu setzen. Naturschützerisch wertvolle Straucharten wie Weissdorn, Schwarzdorn, Pfaffenhut, Kornelkirsche, Hundsrose, Vogelbeere etc. sind zu fördern und in längeren Zeitabständen zurückzuschneiden.
4	Diverse Hecken, Buechring / Holenweg Diverse Hecken ziehen sich entlang der Parzellengrenzen und Strassenrändern. Die Hecken sind sehr unterschiedlich zusammengesetzt und eigenständig ausgeprägt. (Naturinventar Objekt Nr. 21)	Es ist zwischen dem Schutz wertvoller Hecken und der Verbuschung extensiv genutzter Weiden und Wiesen zu unterscheiden; sowohl die Hecken als auch die artenreichen Grünflächen sind als eigenständige Elemente zu erhalten. Wo der Erhalt der Hecken die Erschliessung von Bauland verhindert, können Teile des Schutzobjektes entfernt werden. Über die Entfernung entscheidet der Gemeinderat.

³⁸ Mutation 30/ZRS/2/1 mit RRB 1780 vom 05.11.2013

Beschlüsse, Genehmigung

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 1.3.2010

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 22.3.2010

Referendumsfrist: bis 22.4.2010

Urnenabstimmung: -----

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 17 vom 29.4.2010

Planaufgabe vom 22.4.2010 bis 31.5.2010

Namens des Gemeinderates:

Die Präsidentin:



Der Gemeindeverwalter:



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit

Beschluss Nr. 541 vom 19. April 2011..

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

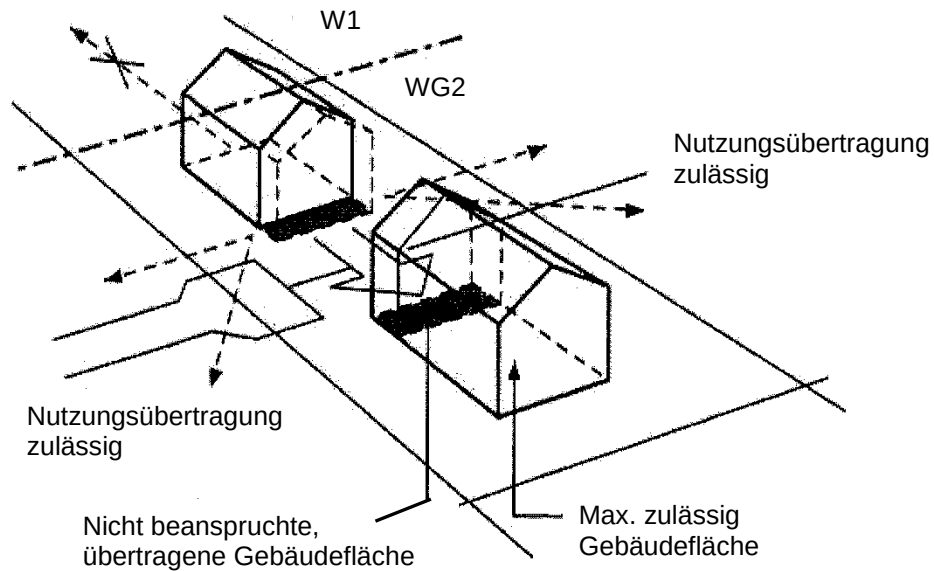
Der Landschreiber:



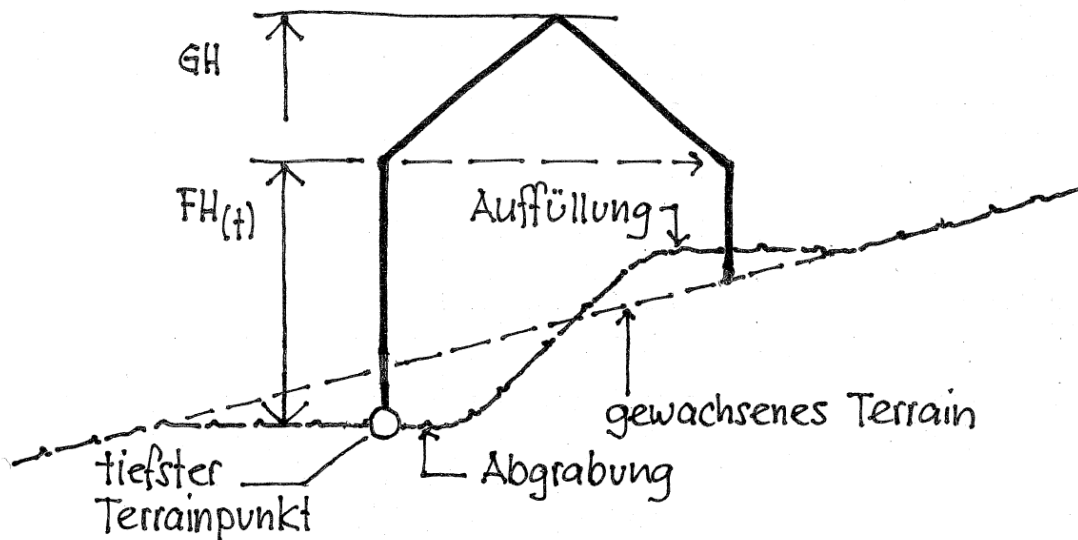
Beilagen

Erläuterungsskizze Nutzungsübertragung (3.1Art. 7)

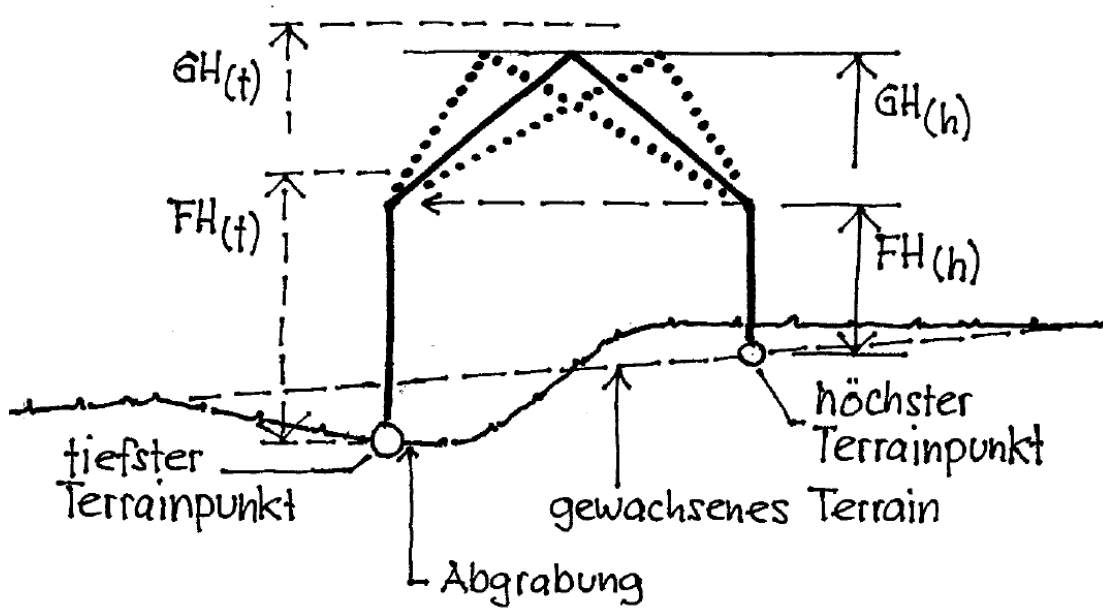
Nutzungsübertragung
nicht zulässig



Erläuterungsskizze Fassaden- und Gebäudehöhe (3.2Art. 10, 3.2Art. 11)



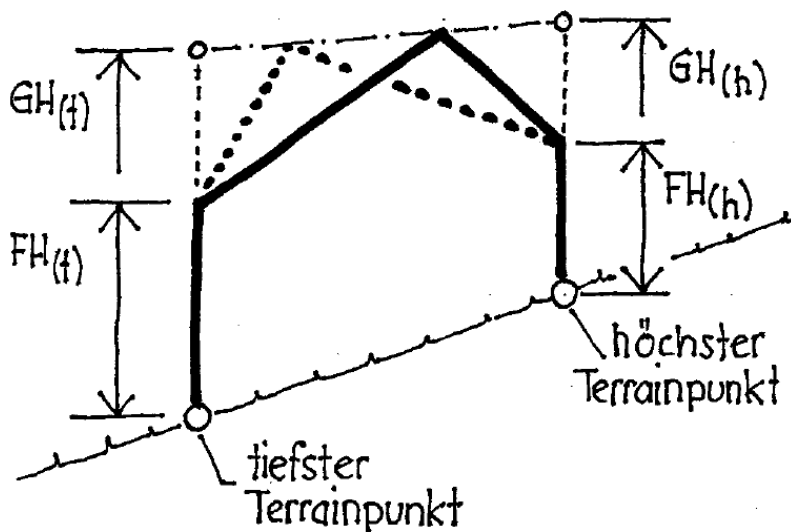
Messweise, wenn nur Fassadenhöhe (FH) ab tiefstem Terrainpunkt definiert ist.
Flaches und steiles Terrain.



Messweise, wenn Fassadenhöhe (FH) sowie Gebäudehöhe (GH) ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definiert ist.

Flaches Gelände.

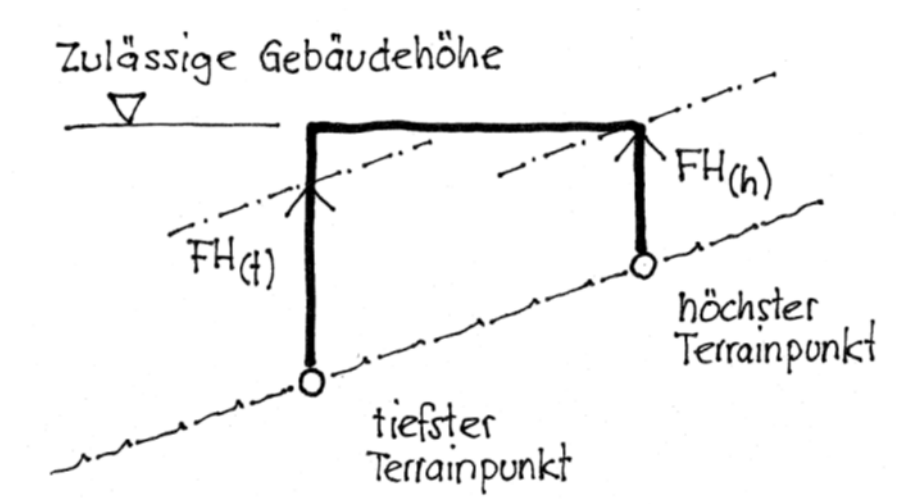
Höchster Terrainpunkt wird massgebend.



Messweise, wenn Fassadenhöhe (FH) sowie Gebäudehöhe (GH) ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definiert ist.

Steiles Gelände.

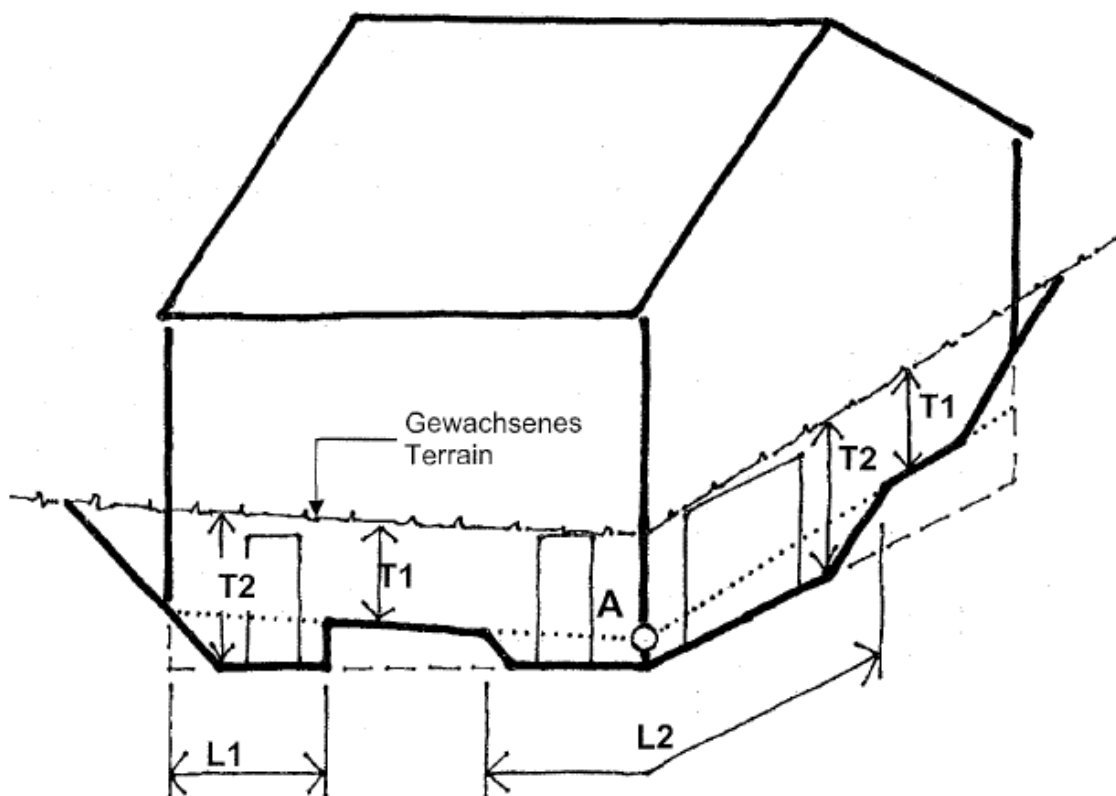
Talseits ist für FH tiefster Terrainpunkt massgebend. Bergseits ist für FH höchster Terrainpunkt massgebend. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der Verbindungslinie zwischen der GH ab tiefstem und der GH höchstem Terrainpunkt, gemessen an der entsprechenden Fassade.



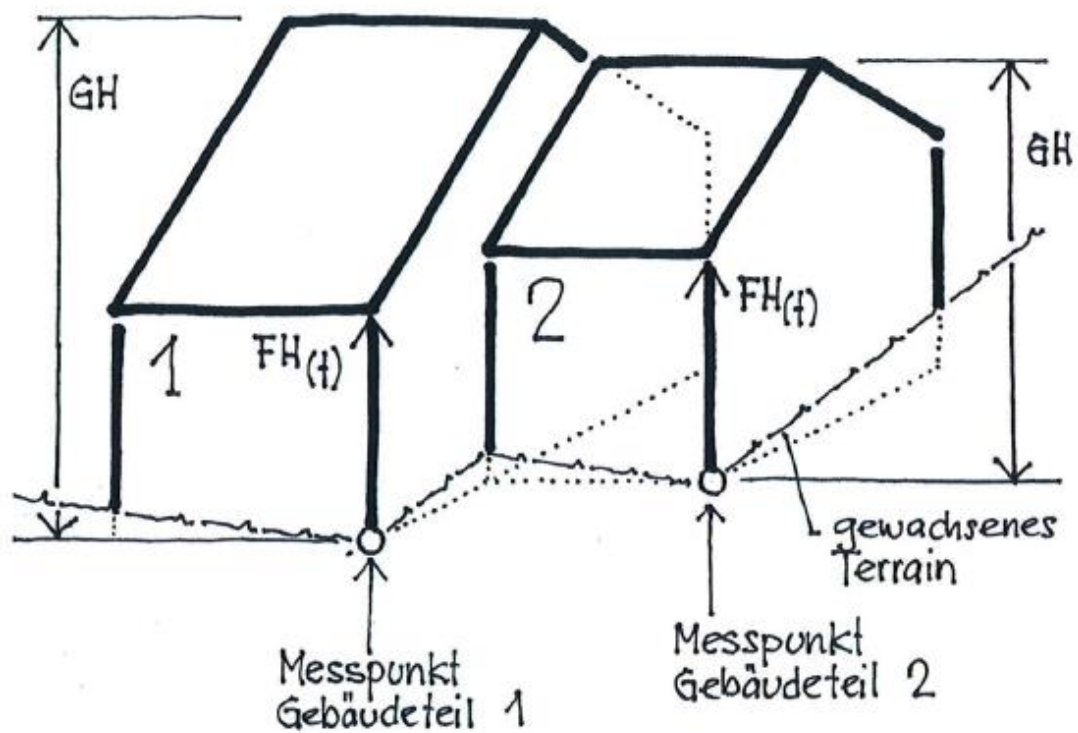
Messweise für Flachdachbauten. Steiles Gelände

Erläuterungsskizze Abgrabungen am Gebäude (3.2Art. 12)

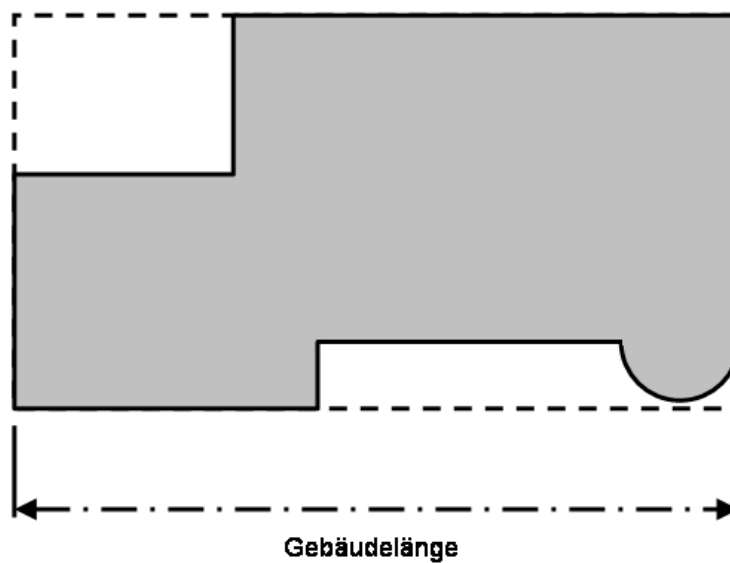
(gilt nicht für die Kernzone)

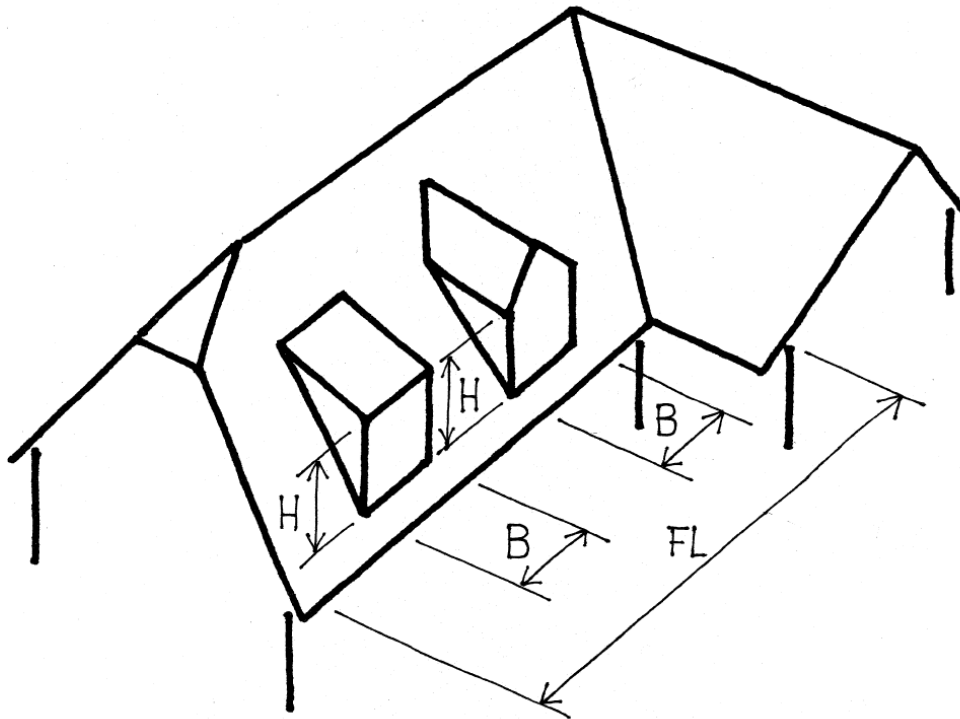


- T1 = 2.0 m :** Maximale Abgrabungstiefe,
zulässig über ganzem Gebäudeumfang
- T2 = 3.0 m:** Maximale Abgrabungstiefe für Garageneinfahrten und Eingänge,
zulässig über einer Gesamtlänge ($L1 + L2$) von max. $1/3$ Gebäudeumfang
- A :** Massgebender Terrainpunkt für zulässige Fassaden- und Gebäudehöhen

Erläuterungsskizze Gestaffelte Bauten (3.2Art. 13)

Messweise bei gestaffelten Bauten

Erläuterungsskizze Gebäudelänge (3.2Art. 15)

Erläuterungsskizze Dachaufbauten (4.3Art. 50)

Summe der Breiten B = max. $\frac{1}{2}$ Fassadenlänge FL

Fronthöhe H = max. 1.6 m

Zonenreglement Siedlung, Zonenvorschriften / Zoneneinteilung „altrechtlich“

Gelten für Zonenfestlegungen, welche mit Regierungsratsbeschluss-Nr. 541 vom 19.04.2011 nicht mutiert worden sind und Ihre Gültigkeit beibehalten wurde.

§ 1 BESTANDTEILE

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenreglementsnormalien ZR 3/63 bis ZR 9/63
- Vorliegendes Reglement
- Zonenplan Siedlung 1:2'000, inkl. entsprechende Mutationen
- Teilzonenplan Ortskern 1:1'000

§ 2 GELTUNGSBEREICH

Die Zonenvorschriften Siedlung finden innerhalb des Baugebietes Anwendung. Massgebend für die Abgrenzung ist der Baugebietsperimeter.

Der Teilzonenplan Ortskern hat innerhalb des darin eingezeichneten Ortskernperimeters Gültigkeit.

§ 3 BAUZONEN

Zonenbezeichnung und Immissionenschutz gemäss ZR 3/63 und 4/63	Vollgeschosszahl (V.G.)	zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in % gemäss ZR 5/63	zulässige Nutzungsziffer in % gemäss ZR 5/63	zulässige Sockelgeschosshöhe in m gemäss ZR 6/63	zulässige Fassadenhöhe in m gemäss ZR 6/63	zulässige Gebäudehöhe in m gemäss ZR 6/63	zulässige Gebäudelänge in m	zulässige Dachform und Nachneigung	Dachaufbauten gemäss ZR 7/63	Ergänzungsbestimmung (E:)
K3	1	frei	50	frei	1.5	9	17	frei	Satteldach min. 40°	zulässig	E:11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24
KF	--	--	15	frei	siehe E:14	siehe E:14	siehe E:14	siehe E:14	siehe E:14	siehe E:14	E:14, 15, 16, 18, 19, 22, 23, 24
G1	frei	gemäss ZR 4/63	frei	frei	frei	frei	12	frei	frei	zulässig innerhalb Gebäudeprofil	--
G3	frei	gemäss ZR 4/63	frei	frei	frei	7	13	frei	Satteldach min. 20°	zulässig innerhalb Gebäudeprofil	E:25, 26

ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN „altrechtlich“

Die in Klammern angegebenen Zonenbezeichnungen zeigen, für welche Zonen diese Ergänzungsbestimmung massgebend ist.

§ 11 HÖHERE BAUWEISE IN DER KERNZONE (K3)

1

Wird in der Zone K3 ein Altbau ersetzt, so darf der Baukubus des Neubaues gleich gross sein, wie derjenige des Altbaues. Eine Überschreitung der zonengemässen Stockwerkzahl und Bebauungsziffer sowie Abweichungen von den Gebäudeprofilvorschriften sind dabei zulässig.

2

Sämtliche Bauten müssen sich in ihrem Erscheinungsbild dem Ortskern anpassen.

§ 12 ERHALTENSWERTE BAUTEN IN DER KERNZONE (K3)

1

Die im Teilzonenplan bezeichneten bestehenden Bauten und Häusergruppen bilden die erhaltenswerten Bauvolumen des Dorfkernes

2

Um- und Ausbauten sind als konstruktiv richtige Renovationen durchzuführen. Bei äusseren Umbauten sind störende Fassadenteile nach Möglichkeit zu korrigieren und in eine zurückhaltende architektonische Form- und Farbgebung überzuführen. Neubauten sind grundsätzlich wieder am alten Standort und gemäss vorbestandener Gebäudeform aufzubauen.

3

Bei sämtlichen baulichen Veränderungen, Restaurierungen und Umbauten können im Rahmen des Bewilligungsverfahrens vom Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege entsprechende Auflagen gemacht werden. Der ganze oder teilweise Abbruch, wesentliche Veränderungen sowie Restaurierungen von Bauten erfordern eine Baubewilligung.

§ 13 NEUBAUTEN IN DER KERNZONE (K3)

1

Sämtliche Neubauten, Umbauten und Erweiterungen sollen das Erscheinungsbild des Ortskernes erhalten und ergänzen sowie die Zentrumsfunktion fördern.

2

Die Kernzone entlang dem Bündtenweg bezweckt die Aufwertung des Bündtenweges als zweite Dorfstrasse mit Zentrumsfunktion. Dazu ist die geschlossene Bauweise (Häuserzeilen entlang den Strassen) anzustreben und die Vorplatzgestaltung der Strassenfunktion anzupassen. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung muss die Firstrichtung der Hauptgebäude parallel zu einer der angrenzenden Strasse gerichtet werden.

3

Der Gemeinderat kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens Auflagen machen, die der verfolgten Zielsetzung dienen.

§ 14 KERN - FREIRAUMZONE (KF)

1

Im Sinne der Bestrebung zur Aufwertung des Bündtenweges als zweite Dorfstrasse bezweckt die Kern-Freiraumzone, dass zwischen der bestehenden Häuserreihe an der Hauptstrasse und der angestrebten Häuserzeile am Bündtenweg ein Freiraum in der Form von Grünflächen, Gärten und Hinterhöfen erhalten bleibt,

2

In der Kern-Freiraumzone können unter Einhaltung der zulässigen Bebauungs- und Nutzungsziffer eingeschossige Nebengebäude und Anbauten erstellt werden. Bezüglich Bauvorschriften gelten die Bestimmungen für die Kernzone sinngemäss.

§ 15 DACHGESTALTUNG IN DER, KERNZONE (K3, KF)

1

Bezüglich Anordnung, Grösse, Form und Abmessung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern, Sonnenkollektoren, etc. sowie über Material und Farbe der Dacheindeckung wird in Abweichung von ZR 7/63 in jedem Einzelfall in Absprache mit dem Gemeinderat durch die Bewilligungsbehörde entschieden. Sichtbare Dachantennenanlagen sind nicht zulässig.

2

Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonisieren und sich dem Dorfbild anpassen.

§ 16 RICHTPLAN ORTSKERNGESTALTUNG (K3, KF)

Für die Erhaltung und Gestaltung des Ortskernes und zur Förderung der Zentrumsfunktion kann der Gemeinderat einen Richtplan erstellen. Dieser hat keine Rechtswirkung sondern dient: als Leitbild und Empfehlung für bauliche und gestalterische Massnahmen auf den öffentlichen Flächen (Strassenraum, Dorfplätze, Anlagen etc.) und dem Privatareal (Vorplätze, Vorgärten, Fassadengestaltung, etc.).

§ 17 BEHINDERTENGERECHTES BAUEN (K3)

In der Kernzone sind die Parterre-Wohnungen behindertengerecht auszubauen.

§ 18 LANDWIRTSCHAFT UND KLEINGEWERBE IN DER KERNZONE (K3, KF)

1

In der Kernzone sind landwirtschaftliche und kleingewerbliche Betriebe zugelassen und betrieblich notwendige Erweiterungen gestattet, wenn die entsprechende Nutzung dem Dorfkerncharakter angepasst ist und nur wenig störende Immissionen (Immissionsstufe für Wohn- und Geschäftszone) entstehen. Nicht zugelassen sind:

- Offene Lagerplätze für nicht eingelöste Autos, Schweinemast- und bodenunabhängige Tierbetriebe, etc.

2

Betreffend Immissionsschutz kann der Gemeinderat jederzeit entsprechende betriebliche und, bauliche Massnahmen verlangen.

3

Landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe müssen sich in ihrem Erscheinungsbild dem Ortskern anpassen.

§ 19 DACHFORM UND DACHNEIGUNGEN (K3, KF)

1

Massgebend für Kernzone K3 und KF:

Für nicht Wohnzwecken dienende Nebengebäude sind flachere Dachneigungen bis min. 25 Grad zugelassen. Für angebaute Nebengebäude sind auch vom Hauptgebäude abgeschleppte Pultdächer bis min. 25 Grad zugelassen.

§ 20 NUTZUNGSFLÄCHE DER GARAGEN (K3)

Für Ein- und Zweifamilienhäuser gilt folgende Regelung:

Die nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche zählende Grundfläche der Garage darf höchstens 5 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht mehr als 35m² betragen.

§ 21 ABGRABUNGEN AM SOCKELGESCHOSS (K3)

Wo in der Legende SockelgeschoSSHöhen von weniger als 2.50 m zugelassen sind, darf pro Baukörper für Garageneinfahrten und Hauseingangspartien die Länge der halben Fassade oder mindestens eine Länge von 5.0 m abgegraben werden. Das Sockelgeschoss darf in diesem Bereich aber nicht mehr als 2.50 m hoch in Erscheinung treten.

§ 22 LAGERPLÄTZE (K3, KF)

1

Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz dürfen im Freien keine offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Wohnzweck dienende Materialien und Geräte (Autowracks, Baumaterialien, Maschinen, Gebinde, etc.) eingerichtet werden. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und .bauliche Massnahmen verlangen.

§ 23 ANTENNENANLAGEN (K3, KF)

1

Sende- und Empfangsanlagen aller Art dürfen nur an Gebäuden angebracht oder im Freien aufgestellt werden, wenn die orts- und landschaftsschützerisch schonendste Variante, die technisch möglich und verhältnismässig ist, gewählt wurde.

2

Ab einer Höhe von 1.20 m gilt eine Sende-oder Empfangsanlage als Bauwerk (bis 2.50 m als Kleinbaute) und ist entsprechend bewilligungspflichtig.

§ 24 ENERGIEANLAGEN (K3, KF)

1

Einrichtungen zur Nutzung regenerierbarer Energiequellen (Sonnenkollektoren, Energiedächer, Erdsonden, etc.) sind zulässig, jedoch bewilligungspflichtig.

2

Energiegewinnungseinrichtungen sind so an der Gebäudehülle (Dach, Fassade) oder im freien anzuordnen, dass das Erscheinungsbild von Dach, Gebäude, Vorplatz oder Gartenanlagen bewahrt bleibt und keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft entsteht.

3

Für den Immissionsschutz kann der Gemeinderat jederzeit Massnahmen verlangen.

§ 25 SCHUTZBEPFLANZUNG GEWERBE ZONE (G3)

Zum Schutz des Ortsbildes und der benachbarten Liegenschaften ist im Rahmen von Neu- und Umbauten oder bei Nutzungsänderungen das im Zonenplan mit Schutzbepflanzung bezeichnete Randgebiet entlang der Zonengrenze in geeigneter Form zu bepflanzen und darf nicht als Lagerplatz verwendet werden. Der Gemeinderat erteilt dazu die notwendigen Weisungen.

§ 26 GEWERBEZONE (G3)

1

In Abweichung von ZR 6/63 wird in der Gewerbezone G3 neben der Gebäudehöhe auch die Fassadenhöhe festgelegt. Beide Masse beziehen sich auf den tiefsten Punkt des an der Fassade anstossenden gewachsenen Terrains.

2

Die alte „Rösslischeune“ (Parz. 748) ist als markanter Baukörper zu belassen (insbesondere die Giebelfassaden) oder durch einen Neubau zu ersetzen, welcher sich dem Charakter der angrenzenden Dorfkernbauten anpasst.

3

Die Vorschriften für die Dachform (Steildach, min. 20°) und die Fassadenhöhe (max. 7.0 m) beschränken sich auf Hauptgebäude entlang der Hauptstrasse. Für neue Gewerbebauten, die das Strassen- und Ortskernbild nicht beeinträchtigen, sind die Dachform und die Fassadenhöhe frei.

Auszug aus den Kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung ZR 3/63 bis ZR 9/63 *)

*) Die kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung können beim Amt für Raumplanung, Liestal, bezogen werden.

Normblatt Nr. ZR 3/63 Zoneneinteilung

1. Bauzonen**Kernzone K**

Die Ausscheidung von Kernzonen bezweckt den Schutz erhaltenswerter Ortsteile.

Neu- und Umbauten müssen sich sinnvoll in das Strassenbild und die herkömmliche Bauweise einfügen, vor allem im Hinblick auf:

- Stellung, kubische Form und Dachneigung der Bauten
- Massstab, Gestaltung, Material und Farbgebung
- Vorplatzgestaltung

Nicht gestattet sind:

- störende Reklamen und Schriften
- im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sowie frei stehende oder angebaute Garagen.

Im Übrigen gelangen die in der Wohn-/ Geschäftszone geltenden Vorschriften zur Anwendung.

Wohnzonen W**Wohn-/ Geschäftszonen WG****Gewerbezone G****Industriezone J****2. Spezialzonen**

Die Ausscheidung von Spezialzonen ist im ganzen Gemeindebann zulässig.

Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖW

In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Werke und Anlagen erstellt werden. Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Die in diesen Zonen liegenden Grundstücke muss die Gemeinde im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen.

Zonen für Wochenendhäuser

Die Bauweise wird durch die speziellen baugesetzlichen Bestimmungen und die Angaben in der Legende geregelt. Die Art der Abwasserbeseitigung wird von den kantonalen Behörden festgelegt.

Grundwasserschutzzonen

Der Gemeinderat hat diese Gebiete unter besonderer Kontrolle zu halten.

Die zum Schutze dieser Gebiete notwendigen Anordnungen werden von Fall zu Fall vom Kanton erlassen (vgl. Richtlinien des Regierungsrates vom 21.5.1963).

Aufforstungszonen

Das im Zonenplan angegebene Aufforstungsgebiet hat orientierenden Charakter. Über die Art und Weise der Aufforstung entscheiden die zuständigen Instanzen von Fall zu Fall.

Ausbeutungszonen

Einzelheiten werden in einem Ausbeutungsreglement und dem dazugehörenden Plan geregelt.

Aussichtszonen

Die Aussichtszonen schützen die im Zonenplan festgelegten Aussichtspunkte vor Beeinträchtigungen.

Gefahrenzonen bei Schiessanlagen

Bauten dürfen in diesen Zonen nur erstellt werden, wenn die Gefahren durch entsprechende bauliche Massnahmen behoben werden können. Massgebend sind die eidgenössischen Schiessplatzzuweisungen.

Normblatt Nr. ZR 4/63 Immissionsschutz

1. Grundsatz

Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften im Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten. Auch solche Betriebe, die in einer Gewerbe- oder in einer Industriezone liegen, haben auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen. Für alle Störungen bleiben die Bestimmungen von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vorbehalten.

2. Abstufungen**Wohnbau W**

In Zonen mit reinem Wohnbau sind nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.

Beispiele: Kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte

Wohn-/ Geschäftsbau WG

In Zonen für Wohn-/ Geschäftsbau sind wenig störende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Kinos, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

Gewerbe G

Unter den Begriff Gewerbe fallen nicht übermässig störende Betriebe. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.

Beispiele: Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken, Industrieanlagen

Industrie J

Zu den Industrien gehören Betriebe, von denen starke Beeinträchtigungen ausgehen. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.

3. Ausnahmen

Zonenfremde Gewerbe- und Industriebetriebe können weiter bestehen und angemessen erweitert werden, sofern die betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind. Auf Antrag des Gemeinderates kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse bei solchen Erweiterungsbauten von der zonenmässigen Ausnützung abgewichen werden.

Normblatt Nr. ZR 5/63 Bauliche Nutzung

1. Grundsatz

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungs- und die Nutzungsziffer festgelegt.

2. Massgebende Parzellenfläche

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

Ausserhalb des Baugebietes liegende Parzellenteile (ausgenommen Wald) können in die Berechnung der Nutzung einbezogen werden; die innerhalb des Baugebietes zulässige Nutzung darf jedoch höchstens um 20% überschritten werden.

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsbeurteilung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

3. Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stütz mauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8

4. Nutzungsziffer

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Nutzfläche = Summe aller Vollgeschossflächen.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

5. Nutzungsumlagerung

In Ausnahmefällen kann eine Nutzungsumlagerung gestattet werden, wobei ein Abweichen von der Bebauungsziffer möglich ist.

In diesen Fällen werden folgende Zuschläge zur Nutzfläche gewährt:

- 1/4 der überbaubaren Fläche, wenn bei geneigten Dächern im Dachgeschoss keine Ausbauten zugelassen sind.
- 1/2 der überbaubaren Fläche, wenn im Dachgeschoss Aufbauten zugelassen sind.
- 1/2 der überbaubaren Fläche, wenn das in der Legende angegebene Mass des Sockelgeschosses mehr als 2.50 m beträgt.

6. Zonengrenzen

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

7. Parzellierung

Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat der Gemeinderat dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Bauverbote) eingetragen werden.

Normblatt Nr. ZR 6/63 Gebäudeprofil

1. Für Wohnbauten**Sockelgeschoss**

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in der Legende angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in der Legende angegebenen Mass in Erscheinung treten.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

Fassadenhöhe

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

Sind bei Pult- und Flachdächern keine Dachaufbauten zugelassen, so gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

2. Für Gewerbe- und Industriebauten**Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Verhältnis zu Wohnbauten

Grenzt eine Wohnzone direkt an eine Gewerbe- oder Industriezone, so darf in diesen bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

Normblatt Nr. ZR 7/63 Dachaufbauten

1. Gestaltung

Alle Aufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonisieren.

2. Aufbauten bei geneigten Dächern

Aufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° a.T. (70%) gestattet.

Dachaufbauten sind nur auf zwei einander gegenüberliegenden Dachflächen zulässig.

Bei Einzelaufbauten hat der Abstand von den Fassadenenden mindestens einen Viertel der Fassadenlänge zu betragen. Bei unterteilten Aufbauten können die seitlichen Abstände um je die Hälfte der Zwischenabstände reduziert werden. Die seitlichen Abstände dürfen in diesem Falle 3.50 m nicht unterschreiten.

Der minimale Abstand von Gräten und Kehlen beträgt 1.50 m.

Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60 m betragen.

Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 1.0 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.

Die Front der Aufbauten muss um mindestens 50 cm hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden. Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

3. Aufbauten bei Flachdächern

Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen.

Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein.

Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster), einzelne Stützen und dergleichen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachvorsprünge über dem obersten Vollgeschoss sind nicht gestattet.

Aufbauten dürfen nur mit Flachdächern versehen werden.

Normblatt Nr. ZR 8/63 Autogaragen und -abstellplätze

1. Erforderlicher Parkraum

Bei Neubauten und grösseren Umbauten muss pro 110 m² Wohnnutzfläche bzw. pro 60 m² Betriebsnutzfläche ein Abstellplatz oder eine Garage geschaffen werden. Restflächen zählen voll. Bei verkehrsintensiven Bauten (Restaurants, Versammlungsräume, Gewerbe- und Industriebauten, etc.) legt die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates die Anzahl der Abstellplätze fest.

Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so hat sich der Gesuchsteller in die von der Öffentlichkeit als Ersatz zur Verfügung gestellten Parkplätze einzukaufen.

2. Nutzungsberechnung

Nicht zur überbauten Fläche bzw. nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Garage von 35 m² Grundfläche
- bei Mehrfamilienhäusern pro 220 m² Wohnnutzfläche - Restflächen zählen voll - je eine Garage von 20 m² Grundfläche. Diese Bestimmung findet nur Anwendung, wenn sich die Unterbringung der Garagen im Sockelgeschoss aus ästhetischen oder topographischen Gründen nicht rechtfertigen liesse
- unterirdische Garagen
- in den Hang gebaute Garagen, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freiflächen dienen.

Werden die nicht zur Nutzung zählenden Garagen in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die durch die Vollgeschossszahl dividierte Garagenfläche.

3. Gebäudeprofil der Garagen

Die Fassadenhöhe angebaute oder freistehender Garagen darf maximal 3.50 m, die Gebäudehöhe maximal 5.50 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Garagen mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

Normblatt Nr. ZR 9/63 Ausnahmen

1. Allgemeiner Art

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestatten.

Dies gilt insbesondere:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht für ausgesprochene Härtefälle
- für ausgesprochene Härtefälle
- wenn sich ein Bauprojekt in jeder Beziehung in den erhaltenswürdigen Ortskern einfügt.

2. Für Gesamtüberbauungen**Zuständigkeit der Gemeinde**

Die Gemeindeversammlung legt die Gebietsabgrenzung, das minimale Ausmass von Teilüberbauungen, die zulässige Nutzung und die maximale Geschosshöhe fest. Sie überträgt dem Gemeinderat die Kompetenz zur Abänderung der Erschliessungsanlagen. Für das weitere Vorgehen ist der Gemeinderat zuständig.

Kriterien

Es können nur wohnhygienisch, ästhetisch und städtebaulich gute Projekte bewilligt werden, die zudem gegenüber einer zonenmässigen Überbauung wesentliche Vorteile aufweisen müssen.

Verfahren

Der Gemeinderat überprüft das Gesamtüberbauungsprojekt und überweist es der Baudirektion zur generellen Begutachtung.

Bei zustimmendem Bericht bzw. nach Einhaltung der Abänderungsbedingungen trifft der Gemeinderat mit den Eigentümern die notwendigen Vereinbarungen über

- Lage, Grösse, Nutzfläche, Geschosshöhe, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten
- Abstellflächen
- Gestaltung der Freiflächen
- Landabtretungen für den Strassenbau
- Baulandumlegungen
- neue Strassenführungen
- Dienstbarkeiten usw.

Erschliessungsanlagen können im Einvernehmen mit dem Gemeinderat abgeändert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Gesamtkonzeption der Ortsplanung gewahrt bleibt.

Das Gesamtüberbauungsprojekt ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

Der Gemeinderat überweist das Gesamtüberbauungsprojekt und die unerledigten Einsprachen an den Regierungsrat zur Genehmigung bzw. zum Entscheid.

3. Gemäss Richtplan

Die Gemeindeversammlung kann für Gebiete, die im Zonenplan zu umgrenzen sind, von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Richtpläne beschliessen.

Der Richtplan dient als Grundlage für die Beurteilung der Bauvorhaben. Seine Grundkonzeption muss in jedem Falle gewahrt werden.

Bewilligungen können nur für wohnhygienisch, ästhetisch und städtebaulich gute Projekte erteilt werden.