



Nachgeführtes Reglement

Gemeinde Blauen

Zonenreglement Siedlung

75/ZRS/2/5

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 914 vom 23. Juni 2020

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Planer
75/ZRS/2/0	954	11.06.2002	Raumplanung Holzemer
75/ZRS/2/1	687	02.05.2006	Raumplanung Holzemer
75/ZRS/2/2	1423	23.09.2014	Raumplanung Holzemer
75/ZRS/2/3	573	14.04.2015	Raumplanung Holzemer
75/ZRS/2/4	856	05.06.2018	Jermann AG
75/ZRS/2/5	914	23.06.2020	Jermann AG

Inhalt

A.	ALLGEMEINES	5
1.	Erlass.....	5
2.	Zweck.....	5
3.	Geltungsbereich.....	5
B.	WOHN- UND WOHN-GESCHÄFTSZONEN	6
4.	Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen.....	6
4.1	Zulässige Nutzungen in der W-Zone	6
4.2	Zulässige Nutzungen in der WG-Zone.....	6
4.3	Zonenfremde Betriebe in den W- und WG-Zonen.....	6
5.	Maximal-Nutzungsmasse in den W- und WG-Zonen.....	6
5.1	Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W1	6
5.2	Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2.....	7
5.3	Zweigeschossige Wohn-Geschäfts bauten in der Zone WG2	7
5.4	Nebenbauten in den W- und WG-Zonen	7
6.	Definitionen u. Berechnungsarten in den W- und WG-Zonen.....	8
6.1	Bebauungsziffer	8
6.2	Ausnützungsziffer.....	8
6.3	Nutzungsfreie Bauten und Bauteile	9
6.4	Massgebende Parzellenfläche	9
6.5	Zonengrenzen	9
6.6	Sockelgeschoss.....	9
6.7	Fassadenhöhe	10
6.8	Gebäudehöhe.....	10
6.9	Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten.....	10
6.10	Terrassenhäuser (versetzte Geschosse)	11
6.11	Gebäudelänge	11
7.	Dächer in den W- und WG-Zonen	12
7.1	Dachgestaltung	12
7.2	Bauteile an und auf dem Dach.....	12
7.3	Dachaufbauten.....	13
7.4	Einschnitte.....	13
7.5	Liegende Dachfenster	13
7.6	Attikageschosse	13
7.7	Aussen-Antennen.....	14
8.	Umgebungsgestaltung in den W- und WG-Zonen	14

8.1	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	14
8.2	Terraineinschnitte am Haus	14
C.	KERNZONE.....	15
9.	Sinn und Zweck der Kernzone.....	15
10.	Nutzungsart in der Kernzone	15
11.	Architektonische Gestaltung	15
12.	Gebäudekategorien in der Kernzone	16
12.1	Geschützte Bauten.....	16
12.2	Erhaltenswerte Bauten	17
12.3	Übrige Bauten	18
12.4	Neubauten im Baubereich für 1-geschossige Bauten.....	18
12.5	Neubauten im Baubereich für 2-geschossige Bauten.....	19
13.	Dächer in der Kernzone.....	20
13.1	Dachgestaltung	20
13.2	Bauteile an und auf dem Dach	21
13.3	Massvorschriften für Dachaufbauten	22
14.	Freiräume in der Kernzone	22
14.1	Vorplatzbereich.....	23
14.2	Hofstattbereich	23
14.3	Garagenrampen	23
14.4	Antennen und Parabolspiegel	23
14.5	Geschützte Bäume	24
14.6	Dorftypische Bäume.....	24
14.7	Brunnen.....	24
14.8	Wegkreuze	24
14.9	Neue Bäume.....	24
14.10	Geschützte Stützmauern	24
15.	Zone für öffentliche Werke und Anlagen in der Kernzone.....	24
16.	Bewilligungspflicht in der Kernzone	25
17.	Baugesuche in der Kernzone	25
18.	Öffentliche Beiträge.....	25
19.	Erforderlicher Parkraum.....	26
20.	Reklamen	26
21.	Richtpläne der Gemeinde.....	26
D.	ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE	27
22.	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	27

23.	Grünzonen.....	27
24.	Strassenraumgestaltung.....	28
25.	Botanische Einzelobjekte	28
E.	BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART	29
26.	Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften	29
26.1	Eingliederung der Bauten in die Umgebung	29
26.2	Umgebungsgestaltung	29
26.3	Quartierplanungen.....	29
26.4	Vereinfachtes Quartierplanverfahren.....	30
26.5	Ausnahmebewilligungen.....	30
26.6	Pflichtparkplätze	30
26.7	Wohnwagen und Wohnmobile	30
26.8	Kompostier- und Sammelstellen.....	31
27.	Schlussbestimmungen.....	31
27.1	Zuständigkeit.....	31
27.2	Fachberatung	31
27.3	Zuwiderhandlungen	31
27.4	Aufhebung des bisherigen Rechts.....	31
27.5	Anpassung der Zonenvorschriften	31
27.6	Rechtskraft	31
F.	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	32
G.	ANHANG.....	36

A. ALLGEMEINES

Der Kommentar erläutert wo nötig den Reglementtext und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Der in den Kommentaren verwendete Begriff "früher" bezieht sich auf das Baureglement nach bernischem Recht von 1982, welches 1995 für die Verhältnisse des Kantons Basel-Landschaft umgeschrieben wurden (Baureglement / Zonenreglement (BL) vom 11.1995).

1. Erlass

Die Einwohnergemeinde Blauen erlässt - gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 - die Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung und den nachfolgenden Zonenbestimmungen.

Der Erlass beschreibt die gesetzliche Grundlage der Zonenvorschriften. Auf die Aufzählung weiterer Gesetzesgrundlagen wird zugunsten eines knappen Reglementtextes verzichtet. Diese können im Anhang nachgesehen werden.

2. Zweck

Die Zonenvorschriften bezwecken eine geordnete Entwicklung der Gemeinde und regeln Nutzung und Bebauung des Siedlungsgebietes.

Der Zweckartikel zeigt, auf welcher Zielsetzung die Zonenvorschriften basieren.

Die Zonenvorschriften basieren auf folgender Zielsetzung:

- Schaffung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen
- zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
- häushälterische Nutzung des Bodens
- Verhinderung der Streubauweise
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Immissionen
- naturnahe Begrünung des Siedlungsgebietes und Vernetzung dieser Flächen untereinander
- zweckmässige Anordnung der Flächen für öffentliche Werke und Anlagen
- sparsame und rationelle Energienutzung

3. Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des im Zonenplan Siedlung festgelegten Baugebietes.

Der Geltungsbereich gibt an, in welchen Gebieten die Zonenvorschriften Siedlung zur Anwendung gelangen.

Ausgenommen hiervon ist der Geltungsbereich des Quartierplans Führläuter sowie der Bebauungsplan Baudokumentation.

B. WOHN- UND WOHN-GESCHÄFTSZONEN

4. Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen

4.1 Zulässige Nutzungen in der W-Zone

Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21.1 RBG

RBG § 21 Lit. 1: Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen:

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone

Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21.2 RBG

RBG § 21 Lit. 2: Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen:

² Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.

4.3 Zonenfremde Betriebe in den W- und WG-Zonen

Der Fortbestand und die Möglichkeit der Änderung resp. der Erweiterung zonenfremder Betriebe richtet sich nach § 109 RBG.

RBG § 109: Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen:

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.

5. Maximal-Nutzungsmasse in den W- und WG-Zonen

5.1 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W1

Vollgeschosszahl	1
Wohnungszahl pro Baukörper	2
Bebauungsziffer	25 %
Ausnützungsziffer	30 %
Sockelgeschosshöhe	3.0 m
Fassadenhöhe	4.0 m
Gebäudehöhe	8.0 m
Gebäudelänge	25.0 m

max. Geschosszahl bisher	1
Ausnützungsziffer bisher:	35%
Gebäudehöhe (neu: Fassadenhöhe) bisher:	4.5 m
Firsthöhe (neu: Gebäudehöhe) bisher:	9.5 m
Gebäudelänge bisher:	16.0 m

5.2 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	4
Bebauungsziffer	25 %
Nutzungsziffer	40 %
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.5 m
Gebäudelänge	25.0 m

max. Geschosszahl bisher	2
Ausnutzungsziffer bisher:	35 %
Gebäudehöhe (neu: Fassaden- höhe) bisher:	6.5 m
Firsthöhe (neu: Gebäudehöhe) bisher:	11.5 m
Gebäudelänge bisher:	24.0 m

5.3 Zweigeschossige Wohn-Geschäfts bauten in der Zone WG2

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	4
Bebauungsziffer	25 %
Nutzungsziffer	45 %
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	10.5 m
Gebäudelänge	25.0 m

max. Geschosszahl bisher	2
Ausnutzungsziffer bisher (Wohnbauten):	40 %
Gebäudehöhe (neu: Fassaden- höhe) bisher:	6.5 m
Firsthöhe (neu: Gebäudehöhe) bisher:	11.5 m
Gebäudelänge bisher:	24.0 m

5.4 Nebenbauten in den W- und WG-Zonen

Für Klein- und Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände etc. gelten folgende Maximalwerte:

Dieser Artikel ist neu.

Bebauungsziffer	7 %
Ausnutzungsziffer	frei
Fassadenhöhe	3.0 m
Gebäudehöhe	5.0 m

6. Definitionen u. Berechnungsarten in den W- und WG-Zonen

6.1 Bebauungsziffer

Die Berechnung der Bebauungsziffer richtet sich nach § 47.1 RBV.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.5 m Ausladung
- aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze

RBV § 47 Lit. 1: Berechnung der 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.

6.2 Ausnützungsziffer

Die Berechnung der Ausnützungsziffer nach ORL richtet sich nach § 49 RBV.

Nicht zur Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergl.
- nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss Ziffer 6.3
- Dachgeschossflächen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.5 m.
- Sockelgeschossflächen

RBV § 49: Berechnung der Ausnützungsziffer nach ORL:

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

³ Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen.

6.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteileⁱ

Folgende Bauten und Bauteile werden nicht zur bebauten Fläche oder Bruttogeschossfläche gezählt:

- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern und bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern
- Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- Nebenbauten und Gebäudeteile wie Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen bis max. 7% der massgebenden Parzellenfläche resp. 35 m² bei Einfamilienhäusern und 10 m² pro Wohnung bei Mehrfamilienhäusern
- unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten.
- Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten über 35 cm, die zu einer Reduktion des Energieverbrauches beitragen, werden nicht der Bruttogeschossfläche resp. der überbauten Fläche angerechnet.

Diese Bauteile werden nicht zur Bebauungs- oder Ausnützungsziffer gerechnet.

6.4 Massgebende Parzellenfläche

Als massgebende Parzellenfläche gilt die in der entsprechenden Bauzone liegende Grundstücksfläche, soweit sie nicht durch bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsflächen beansprucht wird. Der Gemeinderat kann Flächen, die der öffentlichen Hand abgetreten werden, in die massgebende Parzellenfläche einbeziehen, sofern dies beim Übernahmepreis berücksichtigt wird.

Die in der Landwirtschaftszone liegenden Parzellenteile können wegen des neuen bürgerlichen Bodenrechts bei der Nutzungsberechnung nicht angerechnet werden (RBV vom 1.1.1999 § 46²⁾).

6.5 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.

Diese Bestimmung ist neu und regelt das Bauen auf der Zonengrenze.

6.6 Sockelgeschoss

Die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das unter Ziffer 5.1 bis 5.4 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 Umfangs zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu den oben erwähnten Massen in Erscheinung treten. Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.



ⁱ Mutation 75/ZRS/2/1 mit RRB 687 vom 02.05.2006

6.7 Fassadenhöhe ⁱⁱ

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

Bei Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

Satteldächer mit einem in der Höhe versetzten First unterliegen hinsichtlich der Messweise der Gebäude- und Fassadenhöhe den gleichen Bestimmungen wie normale Satteldächer.

Der First darf maximal um 1.50 Meter versetzt werden.

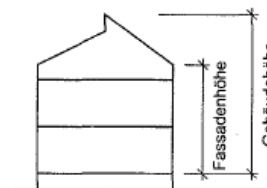
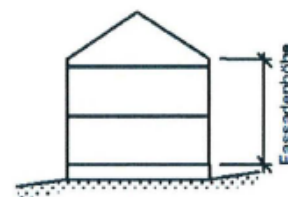
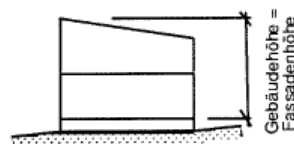
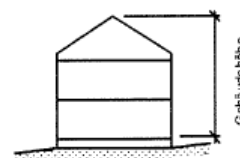


Abbildung: Satteldach mit einem in der Höhe versetztem First

6.8 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. (exkl. Dachhaut).

Werden die Sockelgeschosshöhen gemäss Ziff. 5.1 bis 5.4 nicht ausgeschöpft, so können bei unveränderter Vollgeschoszahl und Gesamthöhe die Gebäude- und Fassadenhöhe um das Mass der Unterschreitung vergrössert werden. Die Vergrösserung der Gebäude- und Fassadenhöhe darf dabei maximal 0.5 m betragen.



6.9 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

Die Fassaden- resp. die Gebäudehöhe wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

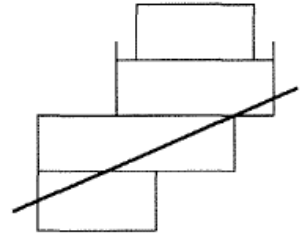
In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.



ⁱⁱ Mutation 75/ZRS/2/1 mit RRB 687 vom 02.05.2006

6.10 Terrassenhäuser (versetzte Geschosse) ⁱⁱⁱ

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

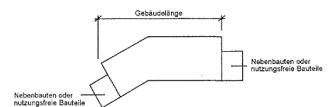


6.11 Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt das grösste Mass der Bauten, parallel zur Fassade gemessen.

Für Nebenbauten sowie Bauteile, welche nicht zur Ausnützungsziffer gerechnet werden, gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.

Neu an dieser Bestimmung ist, dass Nebenbauten und andere nutzungsfreie Bauteile wie Vordächer, Balkone etc. nicht zur Gebäudelänge gerechnet werden.



ⁱⁱⁱ Mutation 75/ZRS/2/3 mit RRB 573 vom 14.04.2015

7. Dächer in den W- und WG-Zonen

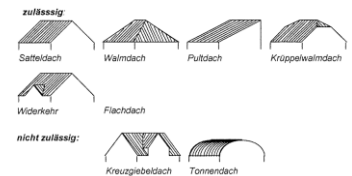
7.1 Dachgestaltung ^{iv/v}

In den Wohn- und Wohn-Geschäftszonen sind Steildächer mit einer Neigung von mehr als 18° und Flachdächer zulässig. Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken. Bei extensiv begrünten Dächern sind auch Dachneigungen ab 10° erlaubt. Tonnendächer sind nicht zulässig.

Widerkehre sind nur zulässig, wenn der First des Widerkehrs mindestens ein Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegt und die Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge beträgt.

Flachdächer mit mehr als 35 m² Grundfläche sind zu begrünen (z.B. Extensivbegrünung). Für begehbare Dachflächen kann von dieser Bestimmung abgewichen werden. Gemeinde

Für An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen, -neigungen und Bedachungsmaterialien zulässig.



Im Sinne einer Liberalisierung der Zonenvorschriften werden die zulässigen Dachformen in den W- und WG-Zonen nun nicht mehr so stark eingeschränkt. Dies ermöglicht das Nebeneinander verschiedenster Dachformen. Dies entbindet jedoch nicht davon, anspruchsvolle Lösungen zu realisieren. Insbesondere darf durch die Wahl der Dachform nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehen, woraus sich auch die Bestimmung für die Widerkehr- und Kreuzgiebeldächer ableiten lässt. Flache und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Sie tragen damit zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsgebietes bei.

7.2 Bauteile an und auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonisieren.

Die bisherigen Zonenvorschriften bezogen sich nur auf den Begriff "Dachaufbauten". Mit der Erweiterung auf verschiedene Arten von Bauteilen soll den sich stellenden Belichtungs- und Belüftungsproblemen bei der intensiveren Dachraumnutzung Rechnung getragen werden.

^{iv} Mutation 75/ZRS/2/1 mit RRB 687 vom 02.05.2006

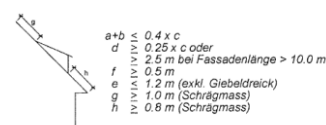
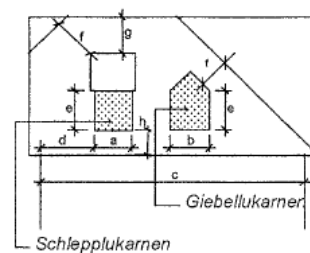
^v Mutation 75/ZRS/2/4 mit RRB 856 vom 05.07.2018

7.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Schlepp- oder Giebellukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet.

Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40 % der Fassadenlänge
- Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge oder mind. 2.5 m bei Fassadenlängen über 10.0 m
- Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m
- Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.2 m (exkl. Giebeldreieck)
- Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m
- Abstand der Dachaufbauten zur Traufe 0.8 m (Schrägmass)



7.4 Einschnitte

Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten.

7.5 Liegende Dachfenster

Die maximale Glasfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m². Das Total solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5 % der zugehörigen Dachfläche ausmachen. Ausgenommen von dieser Flächenbeschränkung sind in die Dachfläche integrierte Wintergärten. Für gute architektonische Lösungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen gestatten.

7.6 Attikageschosse^{vi}

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.

Die Aufbaute darf maximal 60 % der zur Ausnutzungsziffer anrechenbaren darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Sie kann bergseitig auf zwei Seiten bis zu 2/3. der Fassadenlänge fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist gegenüber der Fassade ein Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten.

Durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen, etc. sind von dieser Regelung ausgenommen. Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.3 m ab Fassadenoberkante nicht überschreiten.

^{vi} Mutation 75/ZRS/2/3 mit RRB 573 vom 14.04.2015

7.7 Aussen-Antennen

Antennen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie nicht störend auf das Dach-, Fassaden- und Ortsbild wirken.

Für die Einrichtung von grösseren Empfangs- und Sendeanlagen (Durchmesser grösser als 50 cm resp. Höhe grösser als 1.50 m) ist eine gemeinderätliche Baubewilligung erforderlich.

8. Umgebungsgestaltung in den W- und WG-Zonen

8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m und Abgrabungen eine solche von 2.0 m nicht übersteigen.

Das neu gestaltete Terrain hat sich in die Umgebung einzufügen. Bei bestehenden Aufschüttungen, in steilem Gelände ($\geq 25\%$), in Geländewannen usw. kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

Dieser Artikel dient der Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain. Gegenüber den bisherigen Bestimmungen wird auf die Definition von Böschungswinkeln verzichtet. Dafür wird der Grundsatz fixiert, dass Terrainveränderungen sich in die Umgebung einfügen müssen.

8.2 Terraineinschnitte am Haus

Zur Erschliessung von Garagen im Sockelgeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 6.5 m zulässig.

Für Hauseingänge im Sockelgeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 2.5 m zulässig.

Die Gesamtlänge von Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen darf das Mass von 6.5 m nicht überschreiten.

Terraineinschnitte am Haus dienen der Erschliessung von Sockel- oder Untergeschossen.

Damit die Fassaden solcher Geschosse nicht als zusätzliche Geschosse in Erscheinung treten, werden die Abgrabungslängen limitiert.

C. KERNZONE

9. Sinn und Zweck der Kernzone

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der vorhandenen Strukturen des alten Dorfkerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

Diese Bestimmung gilt als Richtschnur für die gesamte Kernzone.

10. Nutzungsart in der Kernzone

Die Nutzung in der Kernzone richtet sich nach § 22.1 RBG.

RBG § 22 Lit. 1 Kernzonen und Zentrumszonen:

¹ Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

11. Architektonische Gestaltung

Alle Bauten haben sich in bezug auf Massstäblichkeit, Form, Material und Freiflächengestaltung in die bauliche Umgebung einzufügen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

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

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern / -innen bzw. Bauinteressenten / -innen empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde resp. der beratenden Fachkommission (Ziff. 27.2) vorabzuklären. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen konsultiert werden.

12. Gebäudekategorien in der Kernzone^{vii}

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten
- übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan Dorfkern dargestellt.

Innerhalb der im Plan dargestellten Gebäudegrundrisse gilt gegenüber privaten Nachbargrundstücken für Ersatz-Neubauten das Näher- und Grenzbaurecht als erteilt. Abweichungen vom vorhandenen Gebäudeprofil richten sich nach Ziff. 12.1 – 12.3. Sie dürfen nicht zu Einschränkungen bei der Belichtung der Nachbargebäude führen.

12.1 Geschützte Bauten^{ix}

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

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

Falls die Erhaltung der geschützten Bauten aus bautechnischen und wohnhygienischen Gründen nicht sinnvoll und aus objektiv wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar ist, so können diese Gebäude oder Teile davon abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. *siehe Erwägungen RRB*

^{viii}Die bestehenden Bauten sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in verschiedene Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt für geschützte und erhaltenswerte Bauten ein eingeschränktes Abbruchverbot.

Alle schutzwürdigen Teile sind, soweit möglich, zu erhalten

Bei der Beurteilung, ob ein Erhalt sinnvoll ist, muss auch beurteilt werden, ob dies aus wirtschaftlicher Sicht tragbar ist. Die Formulierung stützt sich auf das revidierte Denkmal- und Heimatschutzgesetz, wonach auch die Denkmal- und Heimatschutzkommission bei ihrer Beratungstätigkeit die Finanzierbarkeit zu berücksichtigen hat.

Für die Beurteilung, ob ein Abbruch oder Teilabbruch zulässig ist und ob allfällige Ersatz-Neubauten den qualitativen Ansprüchen des ursprünglichen Originals gerecht werden, ist eine beratende Fachkommission gemäss Ziff. 27.2 einzusetzen. Die Fachkommission stützt sich bei ihrer

^{vii} Mutation 75/ZRS/2/2 mit RRB 1423 vom 23.09.2014

^{viii} Mutation 75/ZRS/2/5 mit RRB 914 vom 23.06.2020

^{ix} Mutation 75/ZRS/2/5 mit RRB 914 vom 23.06.2020

Entscheidungsfindung auf ein Fachgutachten, welches eine Abwägung zur Bautechnik, Wohnhygiene und Wirtschaftlichkeit zu enthalten hat. Auf Basis dieses Fachgutachtens und der Abwägung der vorgenannten Kriterien gibt die Fachkommission dem Gemeinderat eine Empfehlung ab. Der Gemeinderat stützt sich bei seinem Entscheid auf die Empfehlung der Fachkommission.

Bei den im Zonenplan Dorfkern entsprechend dargestellten Objekten oder Bauten handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Veränderungen im Innern und am Äusseren sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

12.2 Erhaltenswerte Bauten ^{x / xi}

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind - soweit bautechnisch und wohngygienisch sinnvoll und aus objektiv wirtschaftlicher Sicht tragbar - zu erhalten. *siehe Erwägungen RRB*

Falls die Erhaltung der Bauten aus bautechnischen und wohngygienischen Gründen nicht sinnvoll und aus objektiv wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar ist, so können diese Gebäude oder Teile davon abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. *siehe Erwägungen RRB*

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

Bei Umbauten und Ersatz-Neubauten ist die Struktur des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend.

Bei der Beurteilung, ob ein Erhalt sinnvoll ist, muss auch beurteilt werden, ob dies aus wirtschaftlicher Sicht tragbar ist. Die Formulierung stützt sich auf das revidierte Denkmal- und Heimatschutzgesetz, wonach auch die Denkmal- und Heimatschutzkommission bei ihrer Beratungstätigkeit die Finanzierbarkeit zu berücksichtigen hat. Für die Beurteilung, ob ein Abbruch oder Teilabbruch zulässig ist und ob allfällige Ersatz-Neubauten den qualitativen Ansprüchen des ursprünglichen Originals gerecht werden, ist eine beratende Fachkommission gemäss Ziff. 27.2 einzusetzen. Die Fachkommission stützt sich bei ihrer Entscheidungsfindung auf ein Fachgutachten, welches eine Abwägung zur Bautechnik, Wohnhygiene und Wirtschaftlichkeit zu enthalten hat.

^x Mutation 75/ZRS/2/2 mit RRB 1423 vom 23.09.2014

^{xi} Mutation 75/ZRS/2/5 mit RRB 914 vom 23.06.2020

Auf Basis dieses Fachgutachtens und der Abwägung der vorgenannten Kriterien gibt die Fachkommission dem Gemeinderat eine Empfehlung ab. Der Gemeinderat stützt sich bei seinem Entscheid auf die Empfehlung der Fachkommission.

12.3 Übrige Bauten ^{xii}

Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Bei Renovationen und Umbauten ist - soweit erforderlich - eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.

Um diese Abweichungen von Ersatz-Neubauten nachvollziehen zu können, sind die bestehenden Gebäude vor dem Abbruch zu vermessen und die Abmessungen und Umrisse in den Baugesuchsplänen für Ersatz-Neubauten darzustellen.

12.4 Neubauten im Baubereich für 1-geschossige Bauten

Für Neubauten in diesem Bereich gelten folgende Vorschriften. Die Messweise der Gebäudemasse richtet sich nach dem Zonenreglement Siedlung.

Vollgeschosszahl	1
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Maximale Bruttogeschossfläche	gemäss Zonenplan Dorfkern ¹⁾
Sockelgeschosshöhe für Wohnbauten	3.0 m
Fassadenhöhe	3.5 m
Gebäudehöhe	7.5 m ²⁾

Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Hofstatt Rücksicht zu nehmen.

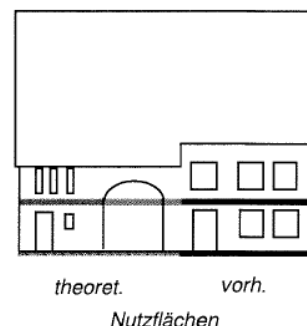
¹⁾ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wird anteilmässig, entsprechend dem innerhalb des jeweiligen Baubereiches liegenden Parzellenanteils, unter den Grundeigentümerinnen aufgeteilt. Vorbestandene Bauten innerhalb der Baubereiche werden zur Nutzung gezählt.

²⁾ Der höchste Punkt des Daches darf jedoch nicht mehr als 1.0 m höher sein als die Hangkante, senkrecht über der Gebäudemitte gemessen.

Neubauten sind architektonisch so zu gestalten, dass sie auch als solche erkennbar sind. Sie müssen sich jedoch harmonisch in die bauliche Umgebung einfügen.

Eine Kopie von Bauten vergangener Zeiten wird nicht angestrebt.

Die relativ hohe Ausnützungsziffer (worauf nicht in jedem Fall Anspruch besteht) bringt u. U. eine bauliche Verdichtung des Ortskerns, welche sich spürbar auf das Ortsbild – insbesondere auf den Hofbereich – auswirken kann.



^{xii} Mutation 75/ZRS/2/2 mit RRB 1423 vom 23.09.2014

12.5 Neubauten im Baubereich für 2-geschossige Bauten

Für Neubauten in diesem Bereich gelten folgende Vorschriften. Die Messweise der Gebäudemasse richtet sich nach dem Zonenreglement Siedlung.

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Maximale Bruttogeschossfläche	gemäss Zonenplan Dorfkern ¹⁾
Sockelgeschosshöhe für Wohnbauten	0.5 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	11.0 m

Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen.

¹⁾Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wird anteilmässig, entsprechend dem innerhalb des jeweiligen Baubereiches liegenden Parzellenanteils, unter den Grundeigentümerinnen aufgeteilt. Vorbestandene Bauten innerhalb der Baubereiche werden zur Nutzung gezählt.

13. Dächer in der Kernzone

Die Dachlandschaft des Dorfkerns bildet ein wesentliches Merkmal des charakteristischen Erscheinungsbildes und ist daher in ihrer Grundstruktur zu bewahren. Durch vermehrte Nutzung der Dachräume und die damit verbundene Belichtung ist die Dachlandschaft starken Veränderungen ausgesetzt.

13.1 Dachgestaltung ^{xiii}

In der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 45° gestattet. Die Dächer sind mit Tonziegeln, vorzugsweise gemischtfarbigen Biberschwanzziegeln, einzudecken.

Bei Eckgebäuden, welche den Abschluss einer Reihe bilden, sind auch Krüppelwalmdächer zugelassen.

Für An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen, Neigungen und Bedachungsmaterialien zulässig.

Innerhalb der Bereiche für eingeschossige Bauten sind auch andere Schrägdachformen, Neigungen und Bedachungsmaterialien zulässig.

An der Giebelseite sind grössere Dachüberstände als 25 cm unzulässig.

Beispiele zulässiger Dachformen sind:



Satteldach



Krüppelwalmdach

^{xiii} Mutation 75/ZRS/2/1 mit RRB 687 vom 02.05.2006

13.2 Bauteile an und auf dem Dach ^{xiv} / ^{xv}

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° a.T. zulässig. Bei bestehenden Bauten sind Dachaufbauten auch bei kleineren Dachneigungen möglich, wenn eine architektonisch befriedigende Lösung vorliegt.

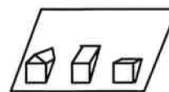
Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).

Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.

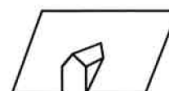
Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit Dächern zu versehen.

Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche, ist zulässig, wenn die Dachflächenfenster in der oberen Dachhälfte realisiert werden, eine ästhetisch befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird und diese Lösung besser ist, als die Kombination von Dachaufbauten in der oberen und unteren Dachhälfte. Bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und Ökonomie teil ist die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten ebenfalls zulässig.

Beispiele zulässiger Dachaufbauten:



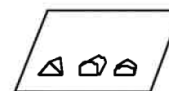
Dachaufbauten zurückversetzt
Giebel-, Schlepp- und Flachdachlukarnen



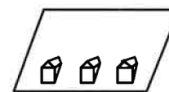
Dachaufbauten fassadenbündig



Dacheinschnitte gedeckt



Kleingauben



kleine Lukarnen



Dachflächenfenster / Glasziegel



Dacheinschnitt im Bereich des Brustblechs

^{xiv} Mutation 75/ZRS/2/1 mit RRB 687 vom 02.05.2006

^{xv} Mutation 75/ZRS/2/2 mit RRB 1423 vom 23.09.2014

13.3 Massvorschriften für Dachaufbauten ^{xvi}

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

→ Dachaufbauten in der unteren Dachfläche	
Frontfläche	1.8 m ²
→ Dachaufbauten in der oberen Dachfläche	
Frontfläche	0.5 m ²
→ überdeckte eingeschnittene Dachterrassen	
Frontfläche des Dachaufbaus	2.2 m ²
→ Glasziegelgruppen	
Lichtfläche	0.4 m ²
→ Dachflächenfenster	
Lichtfläche	0.3 m ²
→ Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen	
Lichtfläche	2 % der zugehörigen Dachfläche

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

Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

14. Freiräume in der Kernzone ^{xvii}

Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Arten zu wählen. Die Pflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zugelassen.

Neophyten ist die Bezeichnung für Pflanzen, die erst seit der Entdeckung Amerikas (1492) bei uns vorkommen. Einige dieser Pflanzen verhalten sich invasiv. Sie verwildern, breiten sich stark aus und verdrängen dabei die einheimische Flora. Typische invasive Neophyten sind zum Beispiel der Kirschlorbeer oder die Goldrute.

^{xvi} Mutation 75/ZRS/2/2 mit RRB 1423 vom 23.09.2014

^{xvii} Mutation 75/ZRS/2/2 mit RRB 1423 vom 23.09.2014

14.1 Vorplatzbereich

Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkierungsplätze etc. Dauernde Lagerung von zweckfremden Gütern ist nicht gestattet.

Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten.

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Eine angemessene Fläche der Vorplätze ist wenn möglich als Grünfläche auszuweisen.

Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 0.90 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern).

Die Vorplätze umfassen das durch Gärten, Abstellplätze und Fussgängerbereiche belegte Areal zwischen den Hausfronten und der Strasse. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil des Strassenraums. Aufgrund der grossen Bedeutung enthalten die Zonenvorschriften nun entsprechende Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen.

14.2 Hofstattbereich ^{xviii}

Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist in diesem Charakter zu erhalten und darf durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.

Im Hofstattbereich sind folgende Bauten und Einrichtungen zugelassen:

- Garagen, Schöpfe, Abstellplätze
- Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen

Freistehende Garagen sind zulässig, wenn eine Ortsbildverträgliche Lösung vorliegt.

Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestandenen Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben kann die Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Ausnahmen gestatten.

Die Hofstattbereiche sind ebenfalls wichtige Elemente des Dorfkerns, welche einer sorgfältigen Nutzung und ansprechenden Gestaltung bedürfen.

14.3 Garagenrampen

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

14.4 Antennen und Parabolspiegel ^{xix}

Antennen und Parabolspiegel sind unauffällig an der Fassade oder auf dem Boden zu montieren. Sie dürfen auch auf dem Dach montiert werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird und wenn keine andere Möglichkeit besteht.

^{xviii} Mutation 75/ZRS/2/2 mit RRB 1423 vom 23.09.2014

^{xix} Mutation 75/ZRS/2/2 mit RRB 1423 vom 23.09.2014

14.5 Geschützte Bäume

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

14.6 Dorftypische Bäume

Für das Dorfbild typische Bäume (z.B. Quitte, Birne, Holunder und dergleichen). Sie sollen wenn möglich erhalten oder durch gleichartige Bäume ersetzt werden.

14.7 Brunnen

Die im Plan bezeichneten Brunnen sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

14.8 Wegkreuze

Die im Plan bezeichneten Wegkreuze sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

14.9 Neue Bäume

Wird innerhalb der Neubaubereiche der Kernzone (Ziffern 12.4 / 12.5) neuer Wohnraum realisiert, so ist pro neuer Wohneinheit ein ortstypischer Obst- oder Laubbaum in unmittelbarer Umgebung zu pflanzen.

14.10 Geschützte Stützmauern ^{xx}

Die im Plan bezeichneten Stützmauern sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

~~15. Zone für öffentliche Werke und Anlagen in der Kernzone ^{xxi}~~

Aufgehoben mit RRB 1423 vom 23.09.2014

^{xx} Mutation 75/ZRS/2/2 mit RRB 1423 vom 23.09.2014

^{xxi} Mutation 75/ZRS/2/2 mit RRB 1423 vom 23.09.2014

16. Bewilligungspflicht in der Kernzone^{xxii}

Die Bewilligungspflicht in der Kernzone richtet sich grundsätzlich nach § 120 RBG sowie § 89 RBV. Baubewilligungsbehörde ist der Kanton.

Für Kleinbaugesuche sowie für Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen ist gemäss § 92 RBV der Gemeinderat zuständig.

Neue Farbgebungen und -änderungen an allen Bauten der Kernzone sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei geschützten Bauten ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen.

Zur Umgebungsgestaltung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

17. Baugesuche in der Kernzone^{xxiii}

Nebst den üblichen Unterlagen (§ 87 RBV) sind den Baugesuchen - je nach Bauvorhaben - die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. beizulegen. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, ist mit diesen ein Umgebungsplan einzureichen.

18. Öffentliche Beiträge

Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Kanton Beiträge gewähren.

Für kommunal geschützte Bauten liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.

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

Die Gemeinde nimmt hierzu einen Betrag als Gestaltungsbeitrag ins Budget auf.

^{xxii} Mutation 75/ZRS/2/2 mit RRB 1423 vom 23.09.2014

^{xxiii} Mutation 75/ZRS/2/2 mit RRB 1423 vom 23.09.2014

19. Erforderlicher Parkraum

Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach Anhang 11/1 RBV

Siehe Anhang B

In besonderen Fällen (Restaurants, Hotels, Versammlungsräume, Gewerbebauten etc.) kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates die nach den kantonalen Richtlinien vorgeschriebene Anzahl der Abstellplätze erhöhen oder herabsetzen.

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

20. Reklamen

Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonisieren.

Sie dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.

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

21. Richtpläne der Gemeinde

Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Dorfkern behördenverbindliche Richtpläne oder Richtlinien erstellen oder bestehende Grundlagen als solche verwenden.

Beispiele für solche Richtpläne und Grundlagen sind:

- Inventarisierung Dorfkern
- Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungskonzept
- Richtlinien zur Gestaltung von Vorplatzbereich, Hofstattbereich oder der Parkierung
- Architektonische Richtlinien

D. ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

22. Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Die Bestimmungen für die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen richtet sich nach § 24 RBG.

Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Die in dieser Zone liegenden Grundstücke muss die Gemeinde resp. die entsprechende Institution im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen.

Die Betreiber der öffentlichen Werke und Anlagen können das Land auch im Baurecht übernehmen.

Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan gekennzeichnet.

Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die unbebauten Bodenflächen sollen - soweit sinnvoll - unversiegelt bleiben.

§ 24 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

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.

² Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

In Ergänzung zum oben genannten Gesetzesparagrafen verpflichtet sich die Gemeinde, Freiflächen innerhalb dieser Zonen ökologisch zu gestalten und damit vorbildlich zu handeln.

23. Grünzonen

Die Definition der Grünzonen richtet sich nach § 27 RBG.

Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zonen widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Die innerhalb der Grünzone liegenden botanische Objekte (Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume usw.) sind geschützt. Schutz, Nutzung und Pflege richten sich nach Ziff. 25.

RBG § 27 Grünzonen:

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.

24. Strassenraumgestaltung

Die im Zonenplan bezeichneten Strassenraumgestaltungsmassnahmen dienen der Verschönerung des Orts- und Strassenbildes, der Verkehrssicherheit und der Ökologie.

Sie gliedern den Strassenraum in kürzere Abschnitte und markieren Kreuzungsbereiche von Fusswegen und Strassen. Sie sollen dazu beitragen, die Strassen als Spiel- und Begegnungsort attraktiver zu machen.

Die konkreten Massnahmen zur Strassenraumgestaltung sind bei Strassenkorrekturen respektive -ausbauten in das Bauprojekt aufzunehmen.

Bei bestehenden Strassen werden die Massnahmen sukzessive, im Rahmen eines im Budget der Gemeinde festgelegten Betrages realisiert.

Die Strassen in der Gemeinde sind heute vorwiegend nach den Erfordernissen des rollenden Verkehrs ausgerichtet. Die Strassen sollen jedoch auch als Ort der Begegnung und als Spielfläche dienen. Damit sie diese Funktion übernehmen können, müssen sie sicherer sein. Mit den vorgesehenen Gestaltungsmassnahmen werden die Strassen langsamer befahren und die Aufmerksamkeit der Automobilisten wird erhöht. Diese Ziele werden erreicht, ohne die Leistungsfähigkeit oder Funktionalität der Strasse zu beeinträchtigen.

25. Botanische Einzelobjekte

Bei den botanischen Einzelobjekten handelt es sich um Hecken und Feldgehölze innerhalb des Siedlungsgebietes. Diese sind geschützt. Alle Massnahmen, welche diese Objekte in ihrem Bestand und Wert beeinträchtigen, sind untersagt. Dazu gehören insbesondere bauliche Massnahmen jeglicher Art, welche das Wurzelwerk beeinträchtigen.

Durch periodisches Auslichten der Hecken und Feldgehölze ist einer Verbuschung vorzubeugen. Der Gemeinderat erlässt hierzu im Einvernehmen mit den Eigentümern I -innen entsprechende Pflegemassnahmen.

E. BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

26. Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften

26.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Bauhöhe, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.

Diese Bestimmung ist neu. Sie hat sich bereits in anderen Gemeinden bestens bewährt. Sie hilft, „Schlimmeres“ zu verhindern

26.2 Umgebungsgestaltung

Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen.

Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

Unbebaute Bodenflächen sollten möglichst wasserdurchlässig ausgestaltet werden.

26.3 Quartierplanungen

Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen von mehr als 3'000 m² möglich. Quartierpläne können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten.

Für Quartierplanungen werden keine Mindestflächen vorgeschrieben. Die Quartierplanfläche muss jedoch eine sinnvolle Planung ermöglichen.

Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:

- der Wohnqualität
- den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- dem Ortsbild
- dem Landschaftsbild
- dem Umweltschutz
- der Kapazität der Erschliessungsanlagen
- der Energieversorgung und -nutzung

Die Kriterienliste ergibt sich aus den Bestimmungen des Baugesetzes.

Verfahren und Inhalt richten sich nach dem Baugesetz.

26.4 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze:

Die Art der Nutzung richtet sich nach der Grundzone. Der Gemeinderat kann für gute Überbauungen die Nutzungsmasse der Grundzone um bis zu 15% erhöhen. Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass ein ansprechendes Gesamtbild entsteht. Den Bewohnern sind genügend Aussenflächen bereitzustellen, insbesondere geeignete und entsprechend ausgestattete Spielflächen für Kinder. Dem Gemeinderat steht hinsichtlich der Anordnung der Baukörper, der Materialwahl und der Farbgebung ein Mitspracherecht zu.

Die Umgebung ist in einem Umgebungsplan im Massstab mind. 1: 200 darzustellen. Dieser Umgebungsplan enthält die Art der Bepflanzung, die Nutzung der Aussenräume und die Terraingestaltung.

Die Erschliessung erfolgt grundsätzlich gemäss Strassennetzplan. Bei der internen Erschliessung von Quartierplan-Arealen sind insbesondere die Aspekte der Sicherheit und Wohnlichkeit zu berücksichtigen. Es sind ausreichend Fusswegverbindungen zu realisieren.

Im übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren.

26.5 Ausnahmegewilligungen

Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von den Vorschriften dieses Zonenreglements Ausnahmen gestatten, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

Dies gilt beispielsweise

- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch oder in Bezug zum Ortsbild bessere oder vernünftige Lösung verunmöglicht
- für Massnahmen, die der Ausnützung vorhandener Nutzungsreserven dienen
- für Massnahmen, welche dem Umweltschutz und der Energieeinsparung dienen
- für Bauten, welche nach altem Baureglement erstellt wurden
- für ausgesprochene Härtefälle

Die Gewährung von Ausnahmen ist an klare Voraussetzungen gebunden um Willkürentscheide auszuschliessen.

Zu erwähnen ist die Möglichkeit für Ausnahmen bei der Nutzung bestehender Bauvolumen. D. h. vorbestandene Bauten können mittels einer Ausnahmegewilligung ausgebaut werden, auch wenn die Ausnützungsziffern bereits überschritten sind.

26.6 Pflichtparkplätze

Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach Anhang 11/1 RBV

Siehe Anhang B

26.7 Wohnwagen und Wohnmobile

Wohnwagen und Wohnmobile dürfen ohne Bewilligung nicht länger als zwei Tage auf öffentlichem Areal oder auf Pflichtparkplätzen abgestellt werden.

Dieser Artikel verhindert den Missbrauch von öffentlichen Parkierungs- oder Pflichtparkplätzen.

26.8 Kompostier- und Sammelstellen

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwertbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig.

Diese Bestimmung ist neu. Sie schafft Klarheit über die Zulässigkeit solcher, in den Quartieren oftmals umstrittenen Einrichtungen.

27. Schlussbestimmungen

27.1 Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglementes. Er kann zur Einhaltung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

27.2 Fachberatung

Der Gemeinderat kann sich bei der Begutachtung von Baugesuchen durch unabhängige Fachleute beraten lassen. Werden Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften in Anspruch genommen, so kann der Gemeinderat die Kosten für die Begutachtung den Gesuchstellern überbinden.

Häufig werden Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragt. Damit solche Ausnahmen nicht willkürlich erteilt werden, ist eine Prüfung durch eine unabhängige Instanz erforderlich.

Zur Beurteilung von Bauvorhaben im Dorfkern setzt der Gemeinderat eine beratende Fachkommission ein, die mehrheitlich aus auswärtigen unabhängigen Architektur- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Kommission.

27.3 Zuwiderhandlungen

Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes geahndet.

27.4 Aufhebung des bisherigen Rechts

Alle Erlasse, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für das bisherige Baureglement von 1982 resp. Baureglement / Zonenreglement (BL) von 1995.

27.5 Anpassung der Zonenvorschriften

Die Zonenvorschriften sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen. Spätestens nach fünfzehn Jahren ab Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften sind diese gesamthaft zu revidieren.

Das Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Ortsplanungen regelmässig überprüft und bei geänderten Verhältnissen der neuen Situation angepasst werden. Der Planungshorizont beträgt ca. 15 Jahre.

27.6 Rechtskraft

Dieses Reglement, samt dem zugehörigen Zonenplan Siedlung, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

F. BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Die Beschlussdaten zeigen das Verfahren auf, welches erforderlich ist, damit die Zonenvorschriften Rechtskraft erlangen.

Revision Zonenvorschriften

Beschluss des Gemeinderates: 27. August 2001

Beschluss der Gemeindeversammlung: 27. September 2001

Referendumsfrist: 28. Oktober 2001

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 42 vom 18. Oktober 2001

Planaufgabe 22. Oktober 2001 – 20. November 2001

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

genehmigt

mit Beschluss Nr. 354 vom 11. Juni 2002

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 24 vom 13. 6. 02

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Der Landschreiber:

1. Mutation Zonenreglement

Beschluss des Gemeinderats: 17. Oktober 2005

Beschluss der Gemeindeversammlung: 8. Dezember 2005

Der Präsident:

Referendumsfrist: 9. Dezember 2005 - 8. Januar 2006

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planauflage:

im Amtsblatt Nr. 50

vom 15. Dezember 2005



Die Gemeindeverwalterin:

Planaufgabe: 15. Dezember 2005 - 13. Januar 2006

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 687 vom - 2. Mai 2006

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 18 vom 4. Mai 2006

2. Mutation Zonenreglement

Beschluss des Gemeinderates: 17. Dezember 2013

Beschluss der Gemeindeversammlung: 31. März 2014

Referendumsfrist: 01. April 2014 bis 30. April 2014

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 15 vom 10. April 2014

Planaufgabe vom 14. April 2014 bis 13. Mai 2014

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Die Gemeindeverwalterin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1423 vom 23. Sep. 2014

Der Landschreiber:

Publikation der Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 39 vom 25.9.2014

Der Landschreiber:

Peter Vetter

3. Mutation Zonenreglement

Beschluss des Gemeinderates: 14. Oktober 2014

Beschluss der Gemeindeversammlung: 10. Dezember 2014

Referendumsfrist: 11. Dezember 2014 bis 09. Januar 2015

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 05 vom 29. Januar 2015

Planaufgabe vom 02. Februar 2015 bis 03. März 2015

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Die Gemeindeverwalterin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom 0573 14. April 2015

Der Landschreiber:

Publikation der Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom 16.4.2015

Der Landschreiber:

Peter Vetter

4. Mutation Zonenreglement

Beschluss des Gemeinderates: 28. November 2017

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 07. Dezember 2017

Der Präsident:

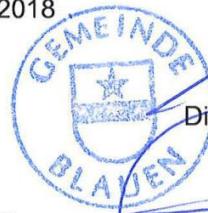
Referendumsfrist: 08. Dezember 2017 bis 06. Januar 2018

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 01/02 vom 11. Januar 2018

Planauflage vom 11. Januar 2018 bis 09. Februar 2018



Die Gemeindeverwalterin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr. 2018-886 vom 05. Juni 2018

Publikation der Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 23 vom 07. Juni 2018

2. Landschreiber

5. Mutation Zonenreglement

Beschluss des Gemeinderates: 26. November 2019

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 02. Dezember 2019

Der Präsident:

Referendumsfrist: 03. Dezember 2019 bis 01. Januar 2020

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 01/02 vom 09. Januar 2020

Planaufgabe: 13. Januar 2020 bis 11. Februar 2020

Die Gemeindeverwalterin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

Die Landschreiberin:

genehmigt

Die Landschreiberin:

mit Beschluss Nr. 2020-914 vom 23. Juni 2020

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 26 vom 25. Juni 2020

G. ANHANG

Anhang A. List der für Planung und Bauwesen wichtigen Gesetzesgrundlagen, Verordnungen und Gemeindeerlasse

RBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. Nov. 1991
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
VVO	Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 27. Januar 1969
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992

Anhang B. RBV-Anhang 11/1

Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze

Nutzungsart	Schätzwerte ¹ zur Ermittlung der Anzahl Arbeitsplätze Sitzplätze	Grundbedarf	
		Autoparkplätze	Parkplatz pro
	Auf der Basis der BGF	Stammpplatz ² GS	Besucherplatz ³ GB
Wohnbauten EFH / D-EFH / R-EFH / MFH (Alterswohnungen, Quartierplanungen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau fallweise)		P/Wohnung 1	P/Wohnung ⁴ 0.3
Dienstleistungen Schalterbetriebe	1 Arbeitsplatz pro 30 m ² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Arbeitsplatz 0.3
Übrige		0.4	0.2
Industrie / Gewerbe Klein- und Mittelbetriebe ⁵	1 Arbeitsplatz pro 60–200 m ² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Arbeitsplatz 0.1
Grossbetriebe		Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
Verkaufsgeschäfte Wenig kundenintensiv (Buchhandlung, Bijouterie etc.)	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/m ² VF 0.03
Kundenintensiv			
Laden bis 500 m ²	VF=0.7xBGF	0.4	0.06
Supermarkt bis 1000 m ²	VF=0.7xBGF	0.4	0.08
Einkaufszentren über 1000 m ² VF	VF=0.7xBGF	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
Restaurant	1 Arbeitsplatz pro 50 m ² BGF 1 Sitzplatz pro 2–4 m ² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Sitzplatz 0.3
Andere	Literatur	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
BGF = Bruttogeschossfläche; GB = Grundbedarf Besucherplätze; GS = Grundbedarf Stammpplätze; P = Autoparkplätze; VF = Verkaufsfläche		Für betriebseigene Fahrzeuge sind 100% Plätze (unreduziert) bereitzustellen.	

¹ Ist die Zahl der Arbeitsplätze nicht bekannt, so sind die Schätzwerte massgebend.

² Jeder Pflichtparkplatz muss unabhängig benutzbar sein.

³ Jeder Pflichtparkplatz muss unabhängig benutzbar sein.

⁴ Jeder angefangene Parkplatz zählt voll.

⁵ Niedriger Wert: Produktion / Hoher Wert: Lager.