



Nachgeführtes Reglement

Gemeinde Seltisberg

Teilzonenreglement Siedlung Ortskern

61/TZRS/2/0

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 229 vom 18. Februar 2020

siehe Erwägungen RRB

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Planer
61/TZRS/2/0	229	18.02.2020	Jermann AG

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Bearbeitet am: 04.05.2021

Sachbearbeiter: Simone Huwylar

Inhalt

Erlass	4
A: Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1. Zweck und Zielsetzung	4
Art. 2. Inhalt	4
Art. 3. Gliederung	4
B1: Rahmennutzungsplanung, Nutzungszonen	5
Art. 4. Art und Mass der Nutzung	5
Art. 5. Zone für öffentliche Werke und Anlagen	6
Art. 6. Zone mit Quartierplanpflicht	6
Art. 7. Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	6
B2: Rahmennutzungsplanung, Überlagernde Zonen	6
Art. 8. Schutzzone Vorplatzbereich	6
Art. 9. Schutzzone Hofstattbereich	7
Art. 10. Geschützte Bauten	7
Art. 11. Erhaltenswerte Bauten	8
Art. 12. Bauten mit Situationswert	8
Art. 13. Geschützte Einzelobjekte	8
C: Allgemeine Bauvorschriften	8
Art. 14. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	8
Art. 15. Anrechenbare Grundstücksfläche	9
Art. 16. Gebäudefläche von Garagen	9
Art. 17. Nutzungsübertragung	9
Art. 18. Fassadengestaltung	9
Art. 19. Gebäudeabbruch	9
Art. 20. Dachgestaltung	9
Art. 21. Bauteile auf dem Dach	10
Art. 22. Terraingestaltung	11
Art. 23. Umgebungsgestaltung	11
Art. 24. Gehölze	12

Art. 25. Öffentliche Beiträge.....	12
D: Bestandesgarantie und Ausnahmen	13
Art. 26. Ausnahmen von Zonenvorschriften.....	13
E: Baupolizei und Baubewilligungswesen	13
Art. 27. Vollzug der Zonenvorschriften.....	13
Art. 28. Gebühren für Bauten und Anlagen im kleinen Baubewilligungsverfahren.....	14
F: Übergangs- und Schlussbestimmungen	14
Art. 29. Inkrafttreten	14
Art. 30. Aufhebung früherer Beschlüsse.....	14
Beschlüsse.....	15
Anhang1: Liste der invasiven Neophyten, Version 1 vom 20. Dezember 2016	16
Anhang 2: Artikel 21, erläuternde Skizze zu den Bauteilen auf dem Dach	17
Anhang 3: Auszug Bauinventar Kanton Basel-Landschaft, kommunal zu schützende Bauten im Ortskern	18

Nachgeführtes Reglement

Erlass

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) ¹ vom 8. Januar 1998, beschliesst die folgenden Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern:

A: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1. Zweck und Zielsetzung

¹Die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern bezwecken die sinnvolle Erhaltung, die subtile Erneuerung und Nutzung der Ortskerne innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Umbauten, Ersatzneubauten sowie Neubauten.

²Die Gemeinde setzt sich dazu folgende Ziele:

- a. Die Diskussionskultur über das Bauen und Planen im Ortskern wird gefördert, indem mit Bauwilligen frühzeitig das Gespräch gesucht und die Bevölkerung zur Nutzung und Entwicklung des Dorfkerns aktiv miteinbezogen wird.
- b. Mit Varianzverfahren oder anderen Planungsverfahren von Privaten sind innovative Lösungen für eine qualitätsvolle Entwicklung des Ortskerns zu eruieren. Die Gemeinde fördert solche Verfahren.

siehe Erwägungen RRB

- c. Mit einer aktiven und professionellen Beratung unterstützt die Gemeinde die Bauwilligen, massgeschneiderte dorfbauliche und architektonische gute Lösungen zu finden.

Art. 2. Inhalt

Die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern bestehen aus dem Teilzonenplan im Massstab 1:500 und dem Teilzonenreglement inkl. den orientierenden Anhängen 1 und 2 sowie dem ~~rechtsverbindlichen~~ Anhang 3.

*Vom Regierungsrat nicht
genehmigt*

Art. 3. Gliederung

¹Die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern sind in Nutzungszonen und in überlagernde Zonen / überlagernde geschützte Einzelobjekte gegliedert.

²Als Nutzungszonen sind bezeichnet:

- a. Kernzone KA
- b. Kernzone KB
- c. Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA
- d. Zone mit Quartierplanpflicht (Grundlage Kernzone KA)

¹§§ 2 und 18 RBG (Hinweis: Paragrafennummer zum Zeitpunkt Inkrafttreten der Zonenvorschriften Siedlung)

³Die überlagernden Zonen / schützenswerte Einzelobjekte gliedern sich in:

- a. Schutzzone Vorplatzbereich
- b. Schutzzone Hofstattbereich
- c. Geschützte Bauten
- d. Erhaltenswerte Bauten
- e. Bauten mit Situationswert
- f. Geschützte Einzelobjekte

B1: Rahmennutzungsplanung, Nutzungszonen

Art. 4. Art und Mass der Nutzung

Die Art und das Mass der Nutzung in den Nutzungszonen richten sich nach den Vorgaben der nachfolgenden Tabelle:

Bezeichnung / Nutzungsvorgabe	Kernzone KA	Kernzone KB	Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweck Schule	Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweck Grünanlage
Art der Nutzung	Wohnen und Gewerbe § 22, Abs. 1 RBG <i>siehe Erwägungen RRB</i>	Wohnen und Gewerbe § 22, Abs. 1 RBG	Öffentliche Werke und Anlagen § 24 RBG	Öffentliche Werke und Anlagen § 24 RBG
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	III	II	III
maximale Überbauungsziffer (%) ²	30%	25%	n.b.	n.b.
maximale Anzahl Vollgeschosse	2	2	n.b.	n.b.
maximale Fassadenhöhe (m) ³	7.0	6.7	n.b.	n.b.
maximale Gebäudehöhe (m) ⁴	13.5	9.7	n.b.	n.b.
zulässige Dachform Hauptbauten	Satteldach	Satteldach	Satteldach	Satteldach
Dachneigung Hauptbauten	40° bis 55° a.T. ab 45° nur mit Würge mindestens 25°, anzusetzen in der unteren Dachhälfte des Hauptbaukörpers	40° bis 50°	n.b.	n.b.

RBV: Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz

n.b.: keine Vorgaben zur Art und zum Mass der Nutzung festgelegt.

²Anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 46 IVHB, RBV und Überbauungsziffer gemäss § 47 IVHB, RBV

³Messweise Fassadenhöhe gemäss § 52j IVHB, RBV

⁴Messweise Gebäudehöhe gemäss § 52c IVHB, RBV

Art. 5. Zone für öffentliche Werke und Anlagen

¹Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.

²Die Nutzung richtet sich nach der vorgesehenen Zweckbestimmung und diese ist wie folgt festgelegt:

- a. 1. Schule, Sport, Parkieranlagen, Verwaltung
- b. 2. Grünanlage

Art. 6. Zone mit Quartierplanpflicht

¹In der Zone mit Quartierplanpflicht ist die Nutzungsart und das Nutzungsmass sowie die Baustruktur mit einem Quartierplan im ordentlichen Verfahren festzulegen.

²Die Quartierplanung muss folgende Bedingungen erfüllen:

- a. Die Bauten und Anlagen ergänzen die bestehende Dorfstruktur in moderner, qualitativvoller Architektur und fügen sich mit Vorplatz- und Hofstattbereichen gut in die bauliche und dorflandschaftliche Umgebung ein.
- b. Grössere, zusammenhängende Grünflächen und abseits des Verkehrs gelegene Spiel- und Freizeitflächen sind ausgewiesen.
- c. Fortschrittliche Massnahmen zur Energienutzung sind festgelegt.
- d. Die Bedürfnisse des Langsamverkehrs, insbesondere der Fussgänger, sind berücksichtigt.
- e. Vorhandene schützenswerte Objekte sind unter Bewahrung der schützenswerten Substanz zweckmässig in das Projekt integriert.

³Die Einhaltung der Bedingungen ist in den Planungsunterlagen nachvollziehbar darzustellen und zu beschreiben.

*Vom Regierungsrat
nicht genehmigt*

~~**Art. 7. Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan**~~

~~¹In den Kernzonen kann der Gemeinderat im Rahmen von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan ein Vollgeschoss mehr und bis zu 3 m mehr Fassaden- und Gebäudehöhe gestatten.~~

~~²Die Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan weisen im Gesamten gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf. Dafür müssen folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:~~

- ~~a. Die Bebauung weist eine hohe Qualität bezüglich Städtebau und Architektur auf.~~
- ~~b. Die Bauten und Anlagen der Bebauung fügen sich gut in die bauliche und dorflandschaftliche Umgebung ein.~~
- ~~c. Die Planung erfüllt erhöhte bau- und siedlungsökologische Anforderungen.~~
- ~~d. Die Bebauung genügt fortschrittlichen Massnahmen zur Energienutzung.~~

~~³Die Einhaltung der Voraussetzungen ist in den Planungsunterlagen nachvollziehbar darzustellen und zu beschreiben. Der Gemeinderat erlässt ergänzende Richtlinien.~~

B2: Rahmennutzungsplanung, Überlagernde Zonen

Art. 8. Schutzzone Vorplatzbereich

¹Die Schutzzone Vorplatzbereich sichert die Vorplätze als Frei- und Grünraum.

²Im Vorplatzbereich dürfen Vorplätze, Hauszugänge, Parkierungsflächen, Gärten, Grünanlagen und Grünflächen erstellt, unterhalten und gepflegt werden. Es sind keine Hochbauten und insbesondere keine Lärmschutzwände zulässig.

³Der Vorplatzbereich ist ortsüblich zu gestalten. Die Gestaltung der Anlagen muss sich gut in die dorfbauliche Umgebung einfügen und es sind ortstypische Materialien wie Kalksteine, Gelbkies, naturbelassenes Holz u.Ä. zu verwenden.

⁴Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0.9 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen (z.B. Mauern aus kleinformatischen Steinen und Staketenzäune).

Art. 9. Schutzzone Hofstattbereich

¹Die Schutzzone Hofstattbereich sichert die verbleibenden Flächen der traditionellen Hofstatt als Grün- und Freifläche unter Zulassung einer moderaten Bebauung.

²Unter Beachtung der Art- und Massvorschriften sind Anbauten an das Hauptgebäude, freistehende Kleinbauten wie Schöpfe, Gewächshäuser und bauliche Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussencheminée, Gartenpavillon, Sitzplätze oder Pergolas zulässig.

³Klein- und Anbauten müssen sich in Ausmass und Gestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und sich harmonisch in die dorfbauliche Umgebung einfügen. Die einzelnen Klein- und Anbauten haben die folgenden Masse einzuhalten:

- a. maximale Grundfläche pro Baute: 20 m²
- b. maximale Anzahl Vollgeschosse: 1
- c. maximale Fassadenhöhe: 3 m
- d. maximale Gebäudehöhe: 4.5 m
- e. zulässige Dachformen: Pult- oder Satteldach

*Vom Regierungsrat
nicht genehmigt*

~~Der Anteil der anrechenbaren Gebäudefläche aller Klein- und Anbauten innerhalb der Schutzzone Hofstattbereich darf 20% der auf der Parzelle gesamthaft realisierten anrechenbaren Gebäudefläche nicht übersteigen.~~

⁴Der Gesamtcharakter der Hofstatt als Frei- und Grünfläche ist trotz den Baumöglichkeiten zu erhalten.

Art. 10. Geschützte Bauten

¹Die geschützten Bauten sind in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer schutzwürdigen Bausubstanz zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.

²Bauliche Massnahmen und Umnutzungen sind unter Wahrung der schutzwürdigen Bausubstanz ⁵ zulässig. Sie müssen sich architektonisch in das Erscheinungsbild der geschützten Baute einpassen.

³Bauliche Massnahmen haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen. Im Inneren sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

⁴Die Gemeinde fördert die Erhaltung der kommunal geschützten Bauten. Sie kann zu diesem Zweck Beiträge ausrichten.

⁵siehe Erläuterungen im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Anhang 3 in diesem Reglement

Art. 11. Erhaltenswerte Bauten

¹Die erhaltenswerten Bauten sind zu erhalten. Ihre Lage, ihr Volumen und ihre Gliederung sind für das Ortsbild von Bedeutung.

²Renovationen, Umbauten oder Ersatzbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Dabei sind Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Die massgebenden Stilelemente sind zu erhalten resp. wiederzuverwenden.

³Ersatzbauten sind nur dann möglich, wenn diese bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich sind.

Art. 12. Bauten mit Situationswert

¹Diese Bauten haben eine raumbildende Funktion. Bei Renovationen und Umbauten hat eine Verbesserung der äusseren Erscheinung zu erfolgen.

²Für Ersatzbauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes massgebend.

³Ersatzbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen.

⁴Von der im Teilzonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss respektive den Gebäudeabmessungen kann abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt.

Art. 13. Geschützte Einzelobjekte

Die im Plan bezeichneten Einzelobjekte (Einzelbäume, Brunnen und Wegweiser) sind geschützt. Sie dürfen weder beschädigt noch entfernt werden.

C: Allgemeine Bauvorschriften

Art. 14. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹Im Ortskern sind hohe Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen.

²Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und erhaltenswerte Objekte ist Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Zudem ist bei der kubischen und typologischen Gestaltung und der Situierung der Bauten besonders auf die ortstypischen, dorfbaulichen Strukturen und Elemente des Ortskernes Rücksicht zu nehmen und ein einheitliches Erscheinungsbild der Überbauung anzustreben.

³Als ortstypische dorfbauliche Strukturen und Elemente gelten insbesondere:

- a. die Unterteilung, Ab- und Rückstufung der Fassaden- und Dachfluchten zwischen den einzelnen Bauten
- b. die Anordnung der Fassadenöffnungen wie Fenster und Türen in Achsen
- c. die einheitliche Farb- und Materialwahl der einzelnen Bauten
- d. die grossflächig wirkenden, naturfarbenen Ziegelsatteldächer (mit oder ohne Würge)
- e. die mehrheitliche Ausrichtung des Dachfirstes traufständig zum dazugehörigen Strassenzug
- f. die durch Sprossen unterteilten, hochrechteckigen Fenster mit Schlagläden

⁴Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

⁵Der Gemeinderat kann zu gestalterischen Fragen im Ortskern Richtlinien erlassen. Beispiele solcher Richtlinien sind:

- a. Verkehrsberuhigungs- und Strassengestaltungskonzepte
- b. Vorgaben zur Gestaltung von Vorplatz- und Hofstattbereichen
- c. Vorgaben zur Farbgebung
- d. Architektonische Richtlinien

Art. 15. Anrechenbare Grundstücksfläche

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

Art. 16. Gebäudefläche von Garagen

In der Kernzone KB darf bei Ein- und Zweifamilienhäusern für den Bau von eingeschossigen Garagen mit Flach- oder Pultdach die festgelegte Überbauungsziffer um maximal 5%, jedoch nicht mit mehr als der anrechenbaren Gebäudefläche von 35 m², erhöht werden.

Art. 17. Nutzungsübertragung

Die Nutzungsübertragung gemäss Raumplanungs- und Baugesetz ist unter folgenden Bedingungen zulässig, wenn:

- a. die beiden Grundstücke direkt aneinander grenzen.
- b. die beiden Grundstücke in der gleichen Zone liegen.
- c. mit der geplanten baulichen Nutzung der Zonencharakter gewahrt wird.

Art. 18. Fassadengestaltung

¹Putz mit Fantasiestrukturen sowie grelle, auffallende oder reflektierende Materialien und Farben sind nicht gestattet.

²Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Bei Neu- und Ersatzbauten sind sie zusammen mit den Aussentüren in klar strukturierten Achsen anzuordnen und in Form, Material und Art auf die Fassadengestaltung abzustimmen. Es sind zweiflügelige Fenster, Fenstereinfassungen aus Naturstein, Kunststein oder Holz zu verwenden. ~~Die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Sprossen und die Verwendung von Fensterläden kann bei geschützten Bauten verlangt werden.~~

*Vom Regierungsrat
nicht genehmigt*

³Aussentreppen sind in ortsüblichem Material (Naturstein, Holz u.ä.) auszuführen.

Art. 19. Gebäudeabbruch

Der Abbruch von Gebäuden darf nur bewilligt werden, wenn die Baubewilligung für den Ersatzbau vorliegt.

siehe Erwägungen RRB

Art. 20. Dachgestaltung

Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln, vorzugsweise mit ziegelroten Biberschwanzziegeln, einzudecken. Zur Belichtung sind punktuell Glasziegel möglich. Trauf- und Ortgangdetails sind feingliedrig auszubilden.

Art. 21. Bauteile auf dem Dach

¹Dachaufbauten, Dachflächenfenster und weitere Öffnungen in der Dachfläche werden als ‚Bauteile auf dem Dach‘ bezeichnet. Sie dienen der Belichtung des Dachgeschosses und nicht der Vergrößerung der nutzbaren Fläche im Dachgeschoss.

²Alle Bauteile auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

³Pro Dachfläche sind nicht mehr als zwei Arten von Bauteilen auf dem Dach zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.). Dachaufbauten sind nur auf Satteldächern der Hauptbauten zulässig.

⁴Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.

⁵Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren.

⁶Parabolantennen etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

⁷Für die Bauteile auf dem Dach gelten folgende Massvorschriften:

- a. Die Summe der Breite aller Bauteile auf dem Dach darf die Hälfte der dazugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.
- b. Die Bauteile auf dem Dach liegen mindestens 1.0 m lotrecht unter der Flucht des dazugehörigen Dachfirstes und halten vom Schnittpunkt Giebelfassade / Dachkonstruktion, vom Grat und von der Kehle einen Abstand von mindestens 1.0 m ein.
- c. Die Front der Bauteile auf dem Dach muss auf die Fassadenflucht oder mindestens 1.0 m hinter der Traufe (Messweise horizontal) zurückgesetzt werden. Die Dachhaut ist unter den Bauteilen auf dem Dach durchzuführen.

⁸Für die einzelnen Bauteile auf dem Dach gelten folgende Maximalmasse:

Art	Maximalmass strassenseitig	Maximalmass hofstattseitig
Frontfläche pro Dachaufbaute in der unteren Dachhälfte	1.8 m ²	1.8 m ²
Frontfläche pro Dachaufbaute in der oberen Dachhälfte	0.5 m ²	0.5 m ²
Frontfläche pro eingeschnittene Dachterrassen	nicht zulässig	n.b. Vom Regierungsrat nicht genehmigt
Lichtfläche pro Dachflächenfenster	0.3 m ²	0.5 m ²
Lichtfläche für die Summe der Dachflächenfenster	2% der zugehörigen Dachfläche	n.b. Vom Regierungsrat nicht genehmigt

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

~~⁹In der unteren Dachhälfte dürfen die einzel zulässigen Dachaufbauten zu einem Dachaufbau zusammengefasst werden, wenn sich der Dachaufbau gut in die Dachlandschaft einfügt und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.~~

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

Art. 22. Terraingestaltung

¹Terraingestaltungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie haben dem ursprünglich vorhandenen Terrain zu folgen. Terrinaufschüttungen sind nicht gestattet.

²Abgrabungen am Gebäude sind, mit Ausnahme für schachtartige Kellerabgänge, nicht zulässig.

³Sind im Einzelfall Stützmauern nötig, sind diese feingliederig in ortsüblichem Material wie zum Beispiel Kalkstein auszuführen. Grossformatige Mauerwerke sind nicht zulässig.

⁴Im Anschluss an das Landwirtschaftsgebiet muss das fertige Terrain harmonisch gestaltet sein.

Art. 23. Umgebungsgestaltung

¹Die Versiegelung der unbebauten Flächen ist zu minimieren.

²Die Gestaltung und alle Bepflanzungen in der Gebäudeumgebung haben naturnah zu erfolgen. Es sind Samen oder Setzlinge von einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu verwenden.

³Ungedüngte Wiesen- und Ruderalflächen sind zu erhalten, aufzuwerten beziehungsweise nach Möglichkeit neu zu schaffen.

⁴Invasive Neophyten dürfen im gesamten Bezugsgebiet nicht gepflanzt werden. Die Gemeinde führt eine Liste zu den invasiven Neophyten. Eine entsprechende Liste gibt Anhang 1 wieder.

⁵Als Vorbeugungsmassnahme gegen den Birnengitterrost ist die Pflanzung von Juniperus-Arten untersagt (insbesondere Sadebaum, Juniperus sabina).

~~⁶Nistplätze für gefährdete Vogelarten (insbesondere Mehlschwalbe, Mauersegler, Schleiereule) und Fledermausquartiere sind geschützt und dürfen nicht entfernt werden. Muss ein solcher Ort aus zwingenden Gründen entfernt oder beeinträchtigt werden, muss entweder auf der betreffenden Parzelle oder auf einer anderen Parzelle in der Gemeinde Seltisberg ein vollwertiger Ersatz geschaffen werden.~~

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

siehe Erwägungen RRB

Art. 24. Gehölze

¹Mit einheimischen Gehölzen bestockte Flächen sind zu erhalten, aufzuwerten beziehungsweise nach Möglichkeit neu zu schaffen.

²Zusätzlich zu den geschützten Einzelbäumen sind weitere markante Bäume möglichst an ihren Standorten zu erhalten. Als markante Bäume gelten:

- a. Zwetschgen-, Pflaumen-, Holunder-, Quitten- und Mispelbäume mit einem Stammumfang von 50 cm auf 1 m Höhe ab dem Boden
- b. Birn-, Apfel- und Kirschbäume mit einem Stammumfang von 75 cm auf 1 m Höhe ab dem Boden
- c. Nussbäume, Linden, Rosskastanien und Eichen mit einem Stammumfang von 100 cm auf 1 m Höhe ab dem Boden

³Stirbt ein solcher Baum ab oder muss er aus zwingenden Gründen gefällt werden, muss er entweder auf der betreffenden Parzelle oder auf einer anderen Parzelle in der Gemeinde Seltisberg mit einem jungen Baum einer der genannten Arten oder einer anderen einheimischen Obst- oder Laubbaumart ersetzt werden.

⁴Stirbt der neu gepflanzte Baum ab oder wird er gefällt, muss er, unabhängig von der Stammdicke, wieder ersetzt werden.

⁵Aus Rücksicht auf die Brutzeit der Vögel ist bei allen Gehölzen vom 1. März bis zum 31. Juli auf ~~Schneide- und Fällarbeiten zu verzichten.~~

Art. 25. Öffentliche Beiträge

¹Die Gemeinde fördert die qualitätsvolle Weiterentwicklung der dorfbaulichen Struktur mit Beiträgen. Sie stellt die dazu erforderlichen Mittel zur Verfügung.

²Beiträge werden insbesondere gewährt an:

- a. Varianzverfahren bei Umbau-, Sanierungs-, Ersatzbau- oder Neubauvorhaben oder für Gestaltungsmassnahmen im Grün- und Freiraum des Ortskerns.
- b. Hausanalysen zur Ermittlung neuer Nutzungsoptionen und der Wirtschaftlichkeitsberechnung.
- c. Bauliche Massnahmen bei kommunal geschützten und erhaltenswerten Bauten.

³Die von der Gemeinde finanziell unterstützten Planungsverfahren und Massnahmen werden durch die Gemeinde begleitet.

⁴Der Gemeinderat erlässt zur Ausrichtung der Beiträge ergänzende Richtlinien.

D: Bestandesgarantie und Ausnahmen

Art. 26. Ausnahmen von Zonenvorschriften

¹In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Zonenvorschriften gemäss der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz beantragen. ⁶

²Ausnahmen von den Bestimmungen zur Terraingestaltung können insbesondere gewährt werden, wenn dadurch eine bessere behindertengerechte Erschliessung realisiert werden kann.

E: Baupolizei und Baubewilligungswesen

Art. 27. Vollzug der Zonenvorschriften

¹Für den Vollzug der Teilzonenvorschriften ist der Gemeinderat verantwortlich.

²Der Gemeinderat überprüft die Bauvorhaben im Ortskern auch auf die Einhaltung der Gestaltungsvorgaben, insbesondere auf:

- a. die Situierung der Gebäude
- b. die kubische Erscheinung der Baukörper
- c. die Dach- und Fassadengestaltung
- d. die Material- und Farbwahl
- e. die Umgebungsgestaltung

³Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Insbesondere sind dies:

- a. Ansichten der angrenzenden Bauten
- b. Detailpläne, Beschreibungen
- c. Modelle
- d. Farb- und Materialmuster
- e. Umgebungsplan
- f. Untersuchung der Bausubstanz

⁴Der Gemeinderat setzt für die Anwendung dieses Reglements eine Fachkommission ein und lässt sich bei der Beurteilung der Baugesuche und bei sonstigen Planungsfragen (Varianzverfahren, Quartierplanungen u.Ä.) durch diese beraten.

⁵Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen zu vermeiden, wird den Bauwilligen empfohlen, vor der eigentlichen Baueingabe mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Bauwillige können bei der Gemeinde eine schriftliche Voranfrage zu Bauvorhaben einreichen.

⁶§ 7 RBV (Hinweis: Paragrafennummer zum Zeitpunkt Inkrafttreten der Zonenvorschriften Siedlung)

Art. 28. Gebühren für Bauten und Anlagen im kleinen Baubewilligungsverfahren

In seinem Zuständigkeitsbereich erhebt der Gemeinderat für Bauten, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren unterstehen, eine kostendeckende Gebühr.

F: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 29. Inkrafttreten

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

Art. 30. Aufhebung früherer Beschlüsse

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Bestimmungen werden das Teilzonenreglement Dorf kern 61/TZR/1/0 RRB Nr. 2453 vom 19. September 1995 sowie der Teilzonenplan Dorf kern 61/TZP/1/0 RRB Nr. 2453 vom 19. September 1995 aufgehoben.

Beschlüsse

BESCHLÜSSE

Beschluss des Gemeinderates:

20. August 2018

Beschluss der Gemeindeversammlung:

17. September 2018

Referendumsfrist:

17. Oktober 2018

Planaufgabe:

25. Oktober 2018 bis 26. November 2019

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident



Die Gemeindeverwalterin:



Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2020-229 vom **18. Feb. 2020**

Der Landschreiber / Die Landschreiberin:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. **8** vom **20. Feb. 2020**

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich

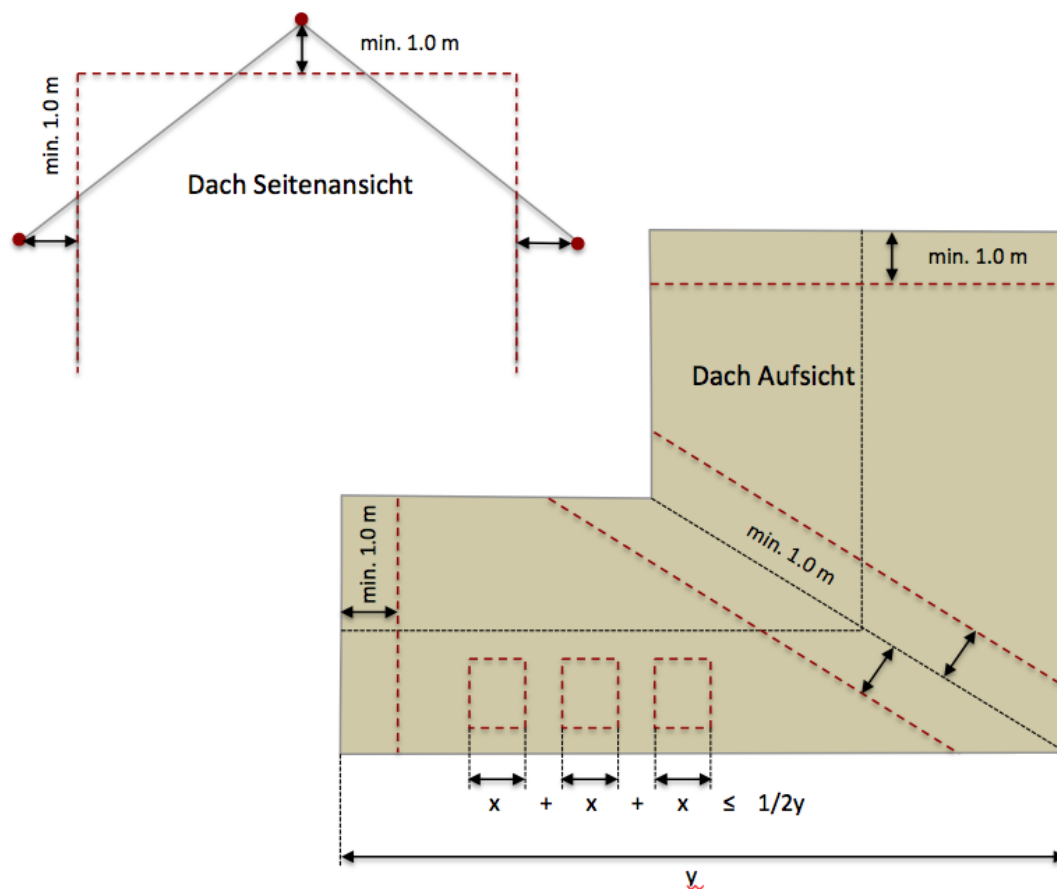
Anhang1: Liste der invasiven Neophyten, Version 1 vom 20. Dezember 2016

(orientierender Reglementsbestandteil)

1. Nordamerikanische Goldruten (*Solidago gigantea* und *Solidago canadensis*)
2. Sommerflieder (*Buddleja davidii*)
3. Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*)
4. Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzianum*)
5. Japanischer Knöterich (*Reynoutria japonica*)
6. Essigbaum (*Rhus typhia*)
7. Götterbaum (*Ailanthus altissima*)

Anhang 2: Artikel 21, erläuternde Skizze zu den Bauteilen auf dem Dach

(orientierender Reglementsbestandteil)



Anhang 3: Auszug Bauinventar Kanton Basel-Landschaft, kommunal zu schützende Bauten im Ortskern

~~Hinweise und Textbausteine zur schützenden Bausubstanz gelten zusammen mit den Bestimmungen des vorliegenden Reglementes als rechtsverbindlich und sind bei Bauvorhaben zu beachten.~~

*Vom Regierungsrat
nicht genehmigt*

Adresse:	Parzelle:	Situationsplan: 
Hauptstrasse 2	1105	
Objekttyp:	Objektname:	
Bauernhaus		
Baujahr:	Art der Datierung:	
1773	Inscription	
Architekt:	Bauherrschaft:	
Datum der Aufnahme:	Inventarisiert:	
13.05.2005	Claudio Affolter	
Bewertung:	Inventarnummer:	
kommunal zu schützen	2833001	

Kurzbeschreibung:

Das langgezogene Bauernhaus steht in der Gabelung Hauptstrasse/Einschlagweg. Das Satteldach des Wohnhauses (mit Pfannenziegeln) hat eine Würge und der Firstbalken liegt über demjenigen der Scheune. Das Satteldach der Scheune (mit Doppelfalzziegeln) ist gerade.

Die Ostseite des Wohnhauses ist einachsiger. Der Eingang mit geradem Sturz und gefasten Gewänden wird mit einem reichverzierten Türblatt mit überschobenen Füllungen und Rautenmustern sowie einem Oblicht ergänzt. Über dem Eingang befindet sich ein Rechteckfenster. Die Giebelseite Süd ist mit unterschiedlich grossen Rechteckfenstern unregelmässig gegliedert. Im Dreiecksgiebel befindet sich eine (jüngere, von ca. 1950) Sonnenuhr und die Datierung "17 SS 73". Auf der Rückseite West schliesst ein eingeschossiger Annexbau mit flachem Pultdach (vermutlich um 1920) an.

Die Scheune ist vierteilig unterteilt. Das Tenn wird von zwei Ställen flankiert. Auf der Nordseite schliesst eine Remise an. Ein schmaler Schopf mit Walmdach bildet den Abschluss. Das Tenn mit geradem Sturz hat zwei Flügel, die mit waagrechten Brettern verschalt sind. Die zwei rechteckigen Stalltüren sind mit waagrechten Brettern verschalt. Die Remise wird mit einem Lattentor geschlossen. Über dem linken Stalleingang befindet sich ein abgestütztes Vordach, das eine Schopflaube schützt.

Auf der Südseite breitet sich ein Nutzgarten aus, der mit Stahlstützen und Gitterzaun begrenzt wird.

Würdigung:

Das spätgotische Bauernhaus nimmt bezüglich Ausrichtung, Proportion und Gliederung eine wichtige Stellung an der nordöstlichen Peripherie des Dorfkerns ein. Der zweigeschossige Mauerbau zeigt ein steiles Satteldach mit Würge und bewahrt Teile der originalen Befensterung. Bemerkenswert sind die gotisch gefasten Fenster auf der Giebelseite Süd, die alten Holzfenster mit Vorfenster sowie die reich verzierte Haustüre. Der Bau wurde später (ca. 1920) mit einem flachen Annexbau auf der West- und einem Schopfbau auf der Nordseite ergänzt. Auf der Südseite befindet sich ein Nutzgarten.



Ansicht Südost



Eingang Ost



Anbau West

Adresse:	Parzelle:	Situationsplan: 
Hauptstrasse 3	62	
Objekttyp:	Objektname:	
Bauernhaus		
Baujahr:	Art der Datierung:	
1797	Inschrift	
Architekt:	Bauherrschaft:	
Datum der Aufnahme:	Inventarisor:	
13.05.2005	Claudio Affolter	
Bewertung:	Inventarnummer:	
kommunal zu schützen	2833002	

Kurzbeschreibung:

Das zweigeschossige Bauernhaus mit Satteldach (Pfannenziegel) und durchlaufendem First steht schräg zur Hauptstrasse. Das Mitterstallhaus ist mit einem Bauernhaus (Hauptstrasse 5) zusammengebaut.

Auf der Nordwestseite ist das Wohnhaus zweiachsig. Der Eingang mit geradem Sturz wird mit einer neueren Haustüre mit Glasfüllung ergänzt. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich schmale Stichbogenfenster mit Klappläden. Zwischen den Fenstern befindet sich eine Firmentafel für "Möbel- und Bauschreinerei". Auf der Giebelseite Nordost fügt sich ein Holzschopf mit Pultdach an. Darüber befinden sich Stichbogenfenster. Die Rückseite Südost wird mit grossen Fenstern (EG mit Stichbogen-, OG mit Rechteckfenstern) regelmässig unterteilt. Das Dach auf der Rückseite wird mit einer kleinen Schleppgaube ergänzt.

Die zweiteilige Scheune besteht aus einem Stall und einem Tenn. Die Stalltüre mit Stichbogensturz wird mit waagrechten Brettern verschalt. Darüber befinden sich zwei Lüftungsschlitze. Das rundbogige, zweiflügelige Tennstörli mit Mannstörli ist mit vertikalen Brettern verschalt. Im Scheitel des Rundbogens befindet sich die Datierung "17 HSP 97". Darüber sind liegende, langrechteckige Luftschlitze erhalten. Auf der Rückseite befindet sich ein Holzschopf unter vorgezogenem Satteldach.

Der Nutz- und Ziergarten befindet sich auf der Südseite.

Würdigung:

Das breitgelagerte barocke Bauernhaus bildet mit dem anschliessenden Bauernhaus Nr. 5 eine markante Zeile, die schräg zur Hauptstrasse steht. Aussen und innen ist noch viel Originalsubstanz erhalten. Bemerkenswert sind das strassenseitige Rundbogenportal, die (ungewöhnlich) schmalen Stichbogenfenster mit Klappläden sowie die grossen Barockfenster auf der Gartenseite. Bezüglich Gliederung und Detaillierung ist das Mitterstallhaus mit dem Nachbarhaus an der Liestalerstrasse 2 vergleichbar. Der Schutzzumfang betrifft das Bauernhaus an der Hauptstrasse 3 ohne das angebaute Bauernhaus Nr. 5.



Fassade Nord



Eingang Nord



Fassade Süd

Seltisberg

Hauptstrasse 3

2833002

06.04.2009

18

Adresse:	Parzelle:	Situationsplan: 
Hauptstrasse 23	51	
Objekttyp:	Objektname:	
Schulhaus		
Baujahr:	Art der Datierung:	
1917	Inschrift	
Architekt:	Bauherrschaft:	
Wenger Ernst	Einwohnergemeinde	
Datum der Aufnahme:	Inventarisor:	
13.05.2005	Claudio Affolter	
Bewertung:	Inventarnummer:	
kommunal zu schützen	2833003	

Kurzbeschreibung:

Der Liestaler Architekt Ernst Wenger erbaute 1917 ein Schulhaus im Heimatstil, das 1982 und 2000/01 renoviert wurde. Das Schulhaus, das leicht zurückversetzt von der Hauptstrasse liegt, die alte Turnhalle, das ehemalige Milchhaus und ein Feuerwehrmagazin umfassen hufeisenförmig den Schulhof. Ein Architekturwettbewerb von Oktober 2003 suchte Lösungen für ein neues Schul- und Gemeindezentrum. Das Siegerprojekt sieht die Erhaltung des Schulhauses und den Abbruch von Turnhalle, Milchhaus und Feuerwehrmagazin vor.

Das breitgelagerte, dreigeschossige Heimatstil-Schulhaus mit rustiziertem Steinsockel und Krüppelwalmdach steht exponiert im Dorfzentrum. Der Dachreiter und die Schulglocke stammen von der alten Schule an der Hauptstrasse 29. Die Hauptfassade Nordwest wird mit einem Mittelrisalit und einem Quergiebel (Krüppelwalmdach) ausgezeichnet. In der Mittelachse befindet sich der Haupteingang mit abgewalmtem Vordach. Das Türblatt ist mit überschobener und gläserner Füllung sowie einem Ziergitter reich geschmückt. Das geschwungene Vordach wird mit Pilaster und Zierbalken verziert. Darüber befindet sich ein Treppenhausfenster mit der Inschrift "19 Schulhaus 17". Im Giebel ist ein rundbogiges Drillingsfenster, das von Ovalfenstern flankiert wird. Die Giebelseite Nordost ist mit zwei Fensterachsen regelmässig gegliedert. Die Giebelseite Südwest ist mit sechs Fensterachsen auf drei Geschossen grosszügig geöffnet. Auf der Traufseite Südost sind die drei Fensterachsen asymmetrisch eingesetzt.

Im Innern sind Treppen, Geländer und Stützen original erhalten. Der Korridorboden ist mit schwarzen Steinplatten belegt. Die Wände und Türen im Korridor sind hellgrau gestrichen. In den Schulzimmern ist der Boden mit beigem Linoleum belegt und die Wände hellbeige gestrichen. Die Gipsdecke wurde später mit einer Holzdecke ergänzt. Die Fenster wurden erneuert und mit Storenkästen ergänzt. Der asphaltierte Pausenplatz wird mit einem Lindenbaum akzentuiert.

Würdigung:

Das 1917 erbaute Schulhaus bildet einen markanten Akzent im Dorfzentrum. Der Schutzzumfang betrifft das Schulhaus ohne die Nebenbauten Turnhalle, Milchhüsli und Feuerwehrmagazin. Die bewegte malerische Konzeption des Heimatstilbaus kontrastiert mit den benachbarten schlichten Bauernhäusern und seinen Satteldächern. Ein Rustikasockel, ein Krüppelwalmdach und unterschiedliche Fensterformen beleben den Baukörper. Haupteingang und Treppenhaus sind original erhalten geblieben. Fenster mit Storenkästen wurden später erneuert. Ernst Wenger baute mehrere Schulhäuser, zum Beispiel die Primarschule Gestadeck in Liestal, 1887-88 und das Schulhaus in Niederdorf, 1900.



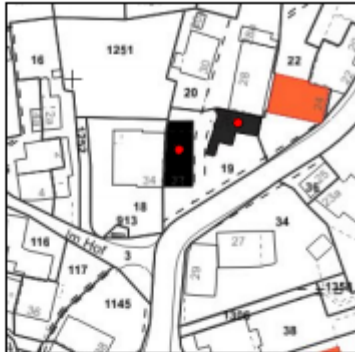
Fassade Nordwest



Fassade Südwest



Eingang Nordwest

Adresse:	Parzelle:	Situationsplan: 
Hauptstrasse 26	19	
Objekttyp:	Objektname:	
Bauernhaus	Linabar	
Baujahr:	Art der Datierung:	
1765	Inschrift	
Architekt:	Bauherrschaft:	
Datum der Aufnahme:	Inventarisiert:	
13.05.2005	Claudio Affolter	
Bewertung:	Inventarnummer:	
kommunal zu schützen	2833004	

Kurzbeschreibung:

Das Wohn- und Gasthaus (Hauptstrasse 26) ist vom dazugehörigen Ökonomiegebäude (Hauptstrasse 32) abgetrennt. Das markante giebelständige Wohnhaus steht unmittelbar neben dem kantonal geschützten Bauernhaus Nr. 24.

Auf der Giebelseite Süd sind in den beiden Dachgeschossen drei (um 1950 eingebaut) Rechteckfenster, zwei kleine gotische Fenster (mit Datierung "1765") und ein Sonnenrad sichtbar. An die beiden Hauptgeschosse fügt sich ein zweigeschossiger Anbau an, der im Erdgeschoss mit einem Eingang und zwei Quadratfenstern, im Obergeschoss mit einer verglasten Holzlaube gegliedert ist. Rechtwinklig zu diesem Anbau steht ein kleines Waschhaus mit Satteldach. Auf der Traufseite West mit sichtbarem Mauerpfeiler befinden sich im Obergeschoss zwei Rechteckfenster mit Klappläden. Auf beiden Dachflächen (mit Biberschwanzziegeln) sind Lukarnen eingesetzt. Die Ostfassade ist fensterlos. Im Erdgeschoss befindet sich die "Linabar".

Das dazugehörige Ökonomiegebäude (Nr. 32, von 1883) mit Satteldach steht westlich vom Wohnhaus und schliesst westseitig an das Bauernhaus (Nr. 34) an. Das Dach ist mit Biberschwanz- und Pfannenziegeln gedeckt. Die zweiteilige Scheune steht traufständig zur Hauptstrasse. Das zweiflügelige, rechteckige Tennort mit Mannstörli wird mit einem Holzgerüst gefasst. Das Tennort ist mit horizontalen Brettern verschalt. Auch die rechteckige Stalltüre wird mit einem Holzgerüst gefasst und ist horizontal gelattet. Daneben befindet sich ein achteiliges Rechteckfenster. Der obere Teil der Südfassade ist mit Brettern verschalt, die mit Lüftungsschlitzen perforiert sind. Eine Fluggfette mit Bügen stützt das weit vorkragende Dach. Die Giebelseite Ost wird lediglich durch drei Lüftungsschlitze geöffnet. Auf der Rückseite Nord befindet sich ein Schopf unter einem vorgezogenen Dach. Die Scheune wird heute noch genutzt.

Würdigung:

Das Wohn- und Gasthaus "Linabar" an der Hauptstrasse 26 bildet die Mitte einer attraktiv gestaffelten Zeile im Dorfzentrum. Am Wohnhaus sind die gotischen Fenster (mit Datierung "1765"), der Mauerpfeiler sowie das Sonnenrad erhalten. Der zweigeschossige Anbau auf der Südseite stammt vermutlich von ca. 1920. Nach 1950 folgten Dachausbauten und grössere Fenster im Erd- und Dachgeschoss. Vom Wohnhaus abgetrennt folgt eine zweiteilige Scheune (Hauptstrasse 32) auf der Westseite, die von 1883 stammt und heute noch genutzt wird. Tenn- und Stalltor sowie die gemörtelte Giebelseite sind gut erhalten. Das benachbarte Bauernhaus an der Hauptstrasse 24 ist kantonal geschützt.



Ansicht Süd



Ansicht Südost



Fassade West

Adresse:	Parzelle:	Situationsplan: 
Hauptstrasse 29	34	
Objekttyp:	Objektname:	
Schulhaus	Alte Schule	
Baujahr:	Art der Datierung:	
1827	Urkunde	
Architekt:	Bauherrschaft:	
Datum der Aufnahme:	Inventarisiert:	
13.05.2005	Claudio Affolter	
Bewertung:	Inventarnummer:	
kommunal zu schützen	2833005	

Kurzbeschreibung:

Das zweigeschossige, hellbeige verputzte Schulhaus mit Krüppelwalmdach steht im Dorfzentrum direkt an der Gabelung Hauptstrasse/im Hof. Das Gebäude diente bis 1918 (Eröffnung der zweiten Schule an der Hauptstrasse 23) als Schulhaus. Der Dachreiter mit Schulhausglocke wurde für das neue Schulhaus wiederverwendet. Bis 2002 diente das Gebäude als Lebensmittelladen. Mit der Sanierung um 1970 wurde die alte Haustüre durch eine Glastüre ausgewechselt. Im Jahre 2005 wurde das Haus saniert und zu einem Bürohaus umgebaut. Aussen ist das Haus im Wesentlichen (neuere Türe und Fenster) original erhalten geblieben. Das Innere wurde 1970 und 2005 umfassend umgebaut.

Die Hauptfassade West gliedert sich in fünf Fensterachsen, wobei die Rechteckfenster des Erdgeschosses weniger hoch sind. Ursprünglich war vermutlich die Lehrerwohnung im Erd- und das Schulzimmer im Obergeschoss. Der rechteckige Eingang wurde später mit einer Glastüre ersetzt. Auf der Giebelseite Nord schliesst ein zweigeschossiger Schopf mit Pultdach und zierlicher Bretterverschalung an. Im Obergeschoss befinden sich zwei Rechteckfenster. Die Giebelseite Süd ist mit zwei Fensterachsen regelmässig gegliedert. Die Rückseite Ost ist mit Rechteckfenstern unregelmässig gegliedert. Die Dachfläche wird mit kleinen liegenden Dachfenstern durchbrochen.

Der Schutzzumfang betrifft das alte Schulhaus ohne das ostseitig anschliessende Ökonomiegebäude Nr. 27.

Würdigung:

1827 entstand "ein neu erbauter Schulhausbau in Stein, mit Ziegeln gedeckt" (Brandlagerbuch). Nach Bezug des zweiten Schulhauses 1918 wurde das Haus an Private verkauft. 1920-2002 diente das Erdgeschoss als Lebensmittelladen. Seit 2005 dient das Haus als Bürogebäude. Der zweigeschossige Bau gehört zu den frühesten Schulbauten (vgl. Giebenach, Hemmiken, Maisprach) des Kantons. Bezeichnend für den sachlichen Repräsentationsbau sind die grossen Fenster im Obergeschoss und das ursprünglich markante Portal auf der Hauptseite. Der Dachreiter mit der Schulglocke wurde abgenommen und im zweiten Schulhaus von 1917 wieder verwendet. Bemerkenswert sind der nördliche Anbau mit reichen Holzverzierung sowie der Garten, der mit einem Eisenzaun begrenzt wird.



Ansicht Südwest

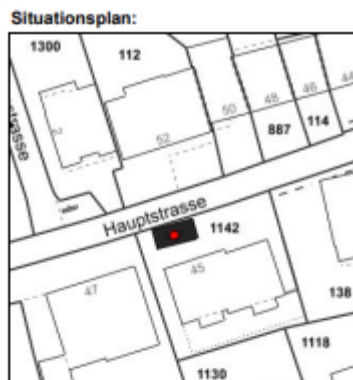


Eingang West



Fassade Ost

Adresse:	Parzelle:
Hauptstrasse 43a	1142
Objekttyp:	Objektname:
Waschhaus (Buchhaus)	Brennhüsli
Baujahr:	Art der Datierung:
1750	Stil
Architekt:	Bauherrschaft:
Datum der Aufnahme:	Inventarisor:
13.05.2005	Claudio Affolter
Bewertung:	Inventarnummer:
kommunal zu schützen	2833006

**Kurzbeschreibung:**

In der "Vorstadt" liegt das gedrungene Waschhaus traufständig an der Hauptstrasse. Als alleinstehendes Nebengebäude gehörte es ursprünglich zum Nachbarhaus Nr. 47, dem heutigen Gasthaus zum Schützen. Bereits im Brandlagerbuch von 1830 wurde es als "Waschhaus von Stein und Holz mit Ziegeldach" bezeichnet.

Im Buchhaus befand sich ursprünglich der Bauchkessel, das "Buchchessi". Mit Bauch oder Buche wird Buchenasche bezeichnet, die als Lauge für die Wäsche benutzt wurde. Das nötige Wasser wurde vom Sodbrunnen, der sich im Innern befindet, bezogen. Der Sodbrunnen ist heute eingedohlt. In der Ecke stand ein gemauerter Herd für das Buchchessi. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts hörte das Buchen auf. Später diente das Buchhüsli meist weiterhin als Waschküchlein, doch ersetzte man die Waschkübel durch Waschmaschinen, die an die Wasserleitung angeschlossen wurden.

Das Haus mit leicht geknicktem Satteldach besteht aus einem gemauerten und verputzten Unterbau und einem Dachgeschoss aus Holz. Die Giebelseite Südwest ist komplett gemauert. Auf der Nordostseite befindet sich der Eingang mit einer schlichten Holztüre und einem Holzgerüst. Daneben ist ein Rechteckfenster mit Holzgerüst. Fenster und Türe wurden 1990 erneuert. Die Strassenseite Nordwest und die Giebelseite Südwest sind fensterlos. Auf der Traufseite Südost befindet sich ein einzelnes Rechteckfenster. Betonboden und Dachstuhl (Quer- und Längsschwellen sind sichtbar) wurden 1990 erneuert. Der prägnante Schornstein wurde abgebrochen. Den ebenerdigen Bau mit rund 20 Quadratmetern Innenraum deckt ein einfaches Sparrendach mit Biberschwanzziegeln.

Würdigung:

Als strassenseitiger Abschluss mit grossem Ensemblewert markiert das Buchhaus an der Hauptstrasse 43a einen wichtigen Akzent in der sogenannten "Vorstadt". Der Kleinbau zeugt noch von der traditionellen und aufwendigen Tätigkeit des Waschens, welche sich gar in einem eigenen Architekturtypus manifestierte. Das Buchhüsli wurde 1990 umfassend saniert (Betonboden, neuer Dachstuhl, neue Fenster und Türe) und dient heute als Velogarage für das Mehrfamilienhaus Nr. 43. Der markante Schornstein wurde entfernt und der Sodbrunnen im Innern eingedohlt.



Ansicht Nordost

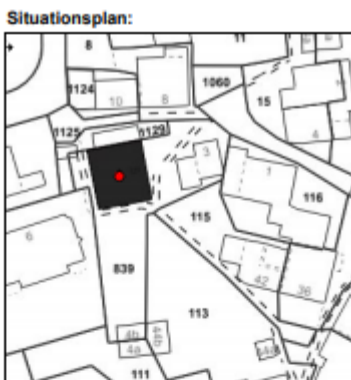


Eingang Ost



Ansicht Nordwest

Adresse:	Parzelle:
im Hof 5	839
Objekttyp:	Objektname:
Ökonomiegebäude	
Baujahr:	Art der Datierung:
1750	Stil
Architekt:	Bauherrschaft:
Datum der Aufnahme:	Inventarisator:
13.05.2005	Claudio Affolter
Bewertung:	Inventarnummer:
kommunal zu schützen	2833007



Kurzbeschreibung:

Die mächtige, ortsbildprägende Scheune mit rechteckiger Grundfläche und hohem, geschlossenem Satteldach ist freistehend. Das Erscheinungsbild ist geprägt durch die massiv gemauerten und gemörtelten Umfassungswände sowie das hohe, weit vorkragende Satteldach auf der Ostseite.

Die Strassenfassade Ost wird durch ein zentrales mächtiges Tenntor sowie zwei flankierende Ställe regelmässig gegliedert. Die linke Stalltüre besteht aus einer Holzplatte die mit einer Aluminiumplatte verkleidet ist. Das gesprossste Stallfenster wird mit einem Steingerüst, das Tenntor (Stichbogensturz) mit einem Holzgerüst gefasst. Die zwei Torflügel mit Mannstörli sind mit diagonalen Brettern verschalt und mit einem Zahnfries geschmückt. Die rechte Stalltüre ist mit vertikalen Brettern verschalt. Der Dachüberstand (Traufschermen) wird mit Flugpette und Bügen gestützt. Die Giebelseite Süd ist mit vier schmalen Lüftungsschlitzen sowie einem kleinen Rechteckfenster geöffnet. Auf der Giebelseite Nord fügt sich ein neuer Schopf von 1998 mit Pultdach an. Darüber ist das Giebelndreieck mit Lüftungsschlitzen sichtbar. Rückseitig befindet sich eine Rundbogentüre mit Steingewände, deren Türblatt aus einer vertikalen Bretterschalung besteht.

Das gemörtelte Mauerwerk setzt sich aus Bruch- und Kieselsteinen zusammen. Die Giebelmauern sind rund einen Meter dick. Der Tennboden (heute Beton) bestand ursprünglich aus gestampftem Lehm. Tenn und Ställe wurden in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts renoviert. Das steile, leicht geknickte Satteldach ist an den Stirnseiten fassadenbündig abgeschlossen. Der Dachaufbau besteht aus einer Sparrenkonstruktion mit stehendem Dachstuhl. An mehreren Stellen sind noch gezäpfte Holzverbindungen erhalten. Die Dachendeckung besteht aus Biberschwanz- und Doppelfalzziegeln.

Der Vorplatz auf der Ostseite ist asphaltiert. Die Scheune (Innenumbau von 1989/96) dient heute als Garage und Lagerraum eines Bauunternehmens.

Würdigung:

Die mächtige, barocke Scheune mit zentralem Tenntor und seitlichen Ställen bildet einen Akzent an der nördlichen Peripherie des Dorfkerns. Bemerkenswert ist das hohe, geschlossene Dach, das grosse, rechteckige Tenntor, die Rundbogentüre auf der Rückseite sowie die geschlossenen Giebelseiten mit Lüftungsschlitzen. Im Innern ist das Sparrendach mit stehendem Stuhl (gezäpfte Verbindungen) teilweise noch erhalten. Heubühne und Ställe wurden erneuert. Die Scheune (Innenumbau von 1989/96) dient heute als Garage und Lagerraum eines Bauunternehmens. Der Schopf auf der Nordseite (= ohne Einstufung) wurde 1998 erbaut und gehört zum Haus Nr. 10.



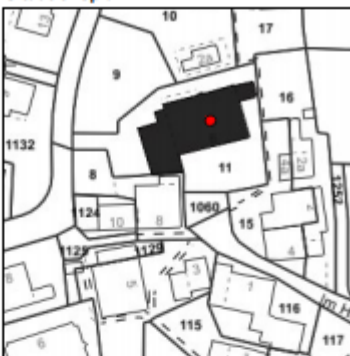
Ansicht Nordost



Fassade Süd



Eingang West

Adresse:	Parzelle:	Situationsplan: 
Im Hof 6	11	
Objekttyp:	Objektname:	
Bauernhaus		
Baujahr:	Art der Datierung:	
1553	Inschrift	
Architekt:	Bauherrschaft:	
Datum der Aufnahme:	Inventarisiert:	
13.05.2005	Claudio Affolter	
Bewertung:	Inventarnummer:	
kommunal zu schützen	2833008	

Kurzbeschreibung:

Der Kern des Mitterstallhauses geht auf das Jahr 1553 zurück. Es handelt sich um eines der ältesten Bauernhäuser der Gemeinde Seltisberg. Das Wohnhaus wurde Ende des 18. Jahrhunderts umgebaut. Die Scheune stammt aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Das zweigeschossige, spätbarocke Bauernhaus mit hohem, geschlossenem Satteldach und Würge steht etwas von der Strasse zurückversetzt. Das geschlossene Giebeldach ist mit Biberschwanzziegeln bedeckt. Die Hauptfassade Südost wird mit Haustüre und drei Fensterachsen (Rechteckfenster mit Steingerüst und neueren Holzfenstern) gegliedert. Im Erdgeschoss reihen sich ein Zwillingsfenster und ein Einzelfenster aneinander, im Obergeschoss befinden sich drei Einzelfenster mit Klappläden. Die strassenseitige Eingangstüre mit Steingewände hat überschobene und eingeschobene Füllungen, Rauten- und Ovalmuster sowie ein zierliches Oblicht. Die Giebelseite Nordost wird mit unterschiedlich grossen Fenstern unregelmässig gegliedert. Zuerst sind zwei kleine, gotisch gefaste Fenster erhalten. Ein Schopf mit Pultdach schliesst an der Nordostseite an. Die Rückseite Nordwest wird mit unterschiedlichen Rechteckfenstern und einem neueren Hinterausgang gegliedert. Auf der Giebelseite ist die Bruch- und Kieselsteinmauer teilweise sichtbar.

Auf der Südwestseite schliesst die dreiteilige Scheune mit Schopf, Tenn und Stall an. Das stark vorgezogene Dach wird mit Fluggfette und Spannbalken gestützt. Die Unterseite ist mit Brettern verschalt. Die rechteckige Stalltüre mit vertikaler Bretterverschalung wird mit einem Holzgerüst gerahmt. Das zweiflügelige, rechteckige Tenntor wird mit vertikalen Brettern verschalt.

Ein Wohnhausumbau (Fenstervergrösserung und Erneuerung der Holzfenster) erfolgte 1993. Auf der Süd- und Ostseite breitet sich ein gepflegter Zier- und Nutzgarten aus. Ein Mergelbelag deckt den Vorplatz auf der Hauptseite.

Würdigung:

Das spätgotisch-barocke Bauernhaus mit hohem, geschlossenem Satteldach und Würge stammt im Kern aus dem 16. Jahrhundert (vgl. Ansicht Meyer 1680) und wurde nach 1750 um- und ausgebaut. Aus spätgotischer Zeit stammen die kleinen, gefasten Rechteckfenster auf der Giebelseite Nordost. Mit der Barockisierung wurde das Posamentenhaus mit grossen Rechteckfenstern ausgebaut. Bemerkenswert sind die guten Proportionen, die geschlossene Dachfläche und die feine Detaillierung an Türen und Fenstern. Ein Wohnhausumbau (Fenstervergrösserung und Erneuerung der Holzfenster) erfolgte 1993. Auf der Süd- und Ostseite breitet sich ein gepflegter Zier- und Nutzgarten aus.



Fassade Südost



Eingang Südost



Fassade Nordwest

Adresse:	Parzelle:	Situationsplan: 
Im Hof 8	8	
Objektyp:	Objektname:	
Wohnhaus		
Baujahr:	Art der Datierung:	
1826	Inscription	
Architekt:	Bauherrschaft:	
Datum der Aufnahme:	Inventarisiert:	
13.05.2005	Claudio Affolter	
Bewertung:	Inventarnummer:	
kommunal zu schützen	2833009	

Kurzbeschreibung:

Ein mächtiger, dreigeschossiger Bau und ein gleichhohes Nachbarhaus (im Hof 10) bilden ein eindrucksvolles Ensemble in einer Seitengasse des Dorfkerns. Das Wohnhaus Nr. 8 wurde mehrfach umgebaut: 1864 (siehe Brandversicherung) erfolgte ein umfassender Umbau und eine nordseitige Erweiterung. 1922 ist das Wohnhaus von Emma Schäfer-Kestenholz mit "3 Stock, 2 Küchen, 2 Kammern und Estrich" und ein Anbau mit "2 Stock, 2 Zimmer und 1 Holzbalkenkeller" (Brandversicherung) registriert worden. Die Aufstockung geschah um 1920.

Das dreigeschossige, vierachsige Wohnhaus mit leicht geknicktem Satteldach (Doppelfalzziegel vorne, Pfannenziegel hinten) zeigt eine spätbarocke Fassade mit hohen Stichbogenfenstern, die mit Steingewänden gefasst sind. Im zweiten Obergeschoss (Aufstockung von 1920) befinden sich kleinere Rechteckfenster. Ursprünglich befand sich der Eingang (Stichbogenportal) auf der Südseite. 1984 wurde der Eingang auf die Giebelseite Ost verlegt. Der alte Südeingang wurde in ein Stichbogenfenster umgebaut. Das alte Türgewände zeichnet sich im Verputz ab. Fenster (Kunststofffenster) und Klappläden wurden in jüngerer Zeit erneuert. Die Giebelseite Ost ist mit zwei Fensterachsen (links Stichbogenfenster von 1826, rechts Rechteckfenster von 1864) regelmässig gegliedert. Auf der Rückseite West befinden sich zwei Fensterachsen mit Rechteckfenstern.

Der Massivbau ist hellbeige verputzt. Die Klappläden sind braun, die Fenster weiss gestrichen. Der Aussenraum auf der Süd- und Ostseite ist teils asphaltiert, teils plattenbelegt. Ein Nutzgarten liegt auf der Westseite.

Würdigung:

Das spätbarocke, vierachsige Wohnhaus, das vermutlich 1826 erbaut wurde, bildet mit dem Nachbarhaus Nr. 10 ein markantes Ensemble im Dorfkern. Beide sind typologisch interessante Posamentenhäuser, deren Räume mit seinen geringen Tiefen und grossen Fenstern gut belichtet wurden. Ihre Proportionen erinnern an zeitgleiche Seidenbandfabriken. 1864 wurde das Wohnhaus verbreitert und 1920 aufgestockt. Bemerkenswert ist die Hauptfassade Süd: Mit seinen vier Fensterachsen repräsentiert das Wohnhaus äusserlich einen stattlichen Bau der gehobenen bäuerlichen Schichten. Fenster und Haustüre wurden 1984 und 2005 erneuert. Das stark veränderte Haus Nr. 8 ist eine wertvolle Ergänzung zum wenig veränderten Nachbarhaus Nr. 10.



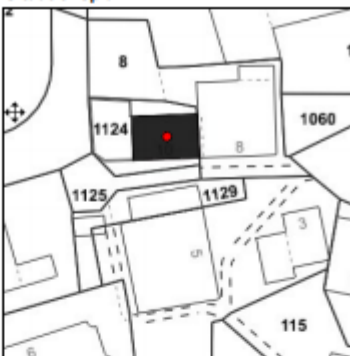
Ansicht Südost



Fassade Süd



Eingang Ost

Adresse:	Parzelle:	Situationsplan: 
Im Hof 10	1124	
Objekttyp:	Objektname:	
Wohnhaus		
Baujahr:	Art der Datierung:	
1820	Stil	
Architekt:	Bauherrschaft:	
Datum der Aufnahme:	Inventarisiert:	
13.05.2005	Claudio Affolter	
Bewertung:	Inventarnummer:	
kommunal zu schützen	2833010	

Kurzbeschreibung:

Das schmale, dreigeschossige Wohnhaus, das vermutlich um 1820 erbaut wurde, bildet mit dem Nachbarhaus Nr. 8 ein markantes Ensemble im Dorfzentrum. 1922 ist das Wohnhaus von Albert Spinnler-Hug mit "3 Stock, 2 Zimmer, 2 Küchen, 2 Kammern und Dachraum" (Brandversicherung) registriert worden. In der Brandversicherung von 1880 und 1910 sind keine baulichen Veränderungen aufgeführt. Im Gegensatz zum mehrfach umgebauten Nachbarhaus, ist das Wohnhaus äusserlich nur wenig (Vordach, Gartenausgang) verändert worden.

Das dreischsige Wohnhaus mit leicht geknicktem Satteldach (Pfannenziegel) zeigt eine spätbarocke Fassade mit einheitlichen Stichbogenfenstern auf allen Geschossen. Der Eingang befindet sich auf der Südseite. Die rechteckige Türe, die mit einer überschobenen und einer gläsernen Füllung unterteilt ist, wird von einem Steingerüst gefasst. Über dem Eingang befindet sich ein Stahl-Glas-Vordach von 1998. Die Holzfenster wurden erneuert. Die Giebelseite West wird mit einer Fensterreihe (unterschiedliche Rechteckfenster mit Klapppläden) in der Mittelachse akzentuiert. Im Erdgeschoss befindet sich ein jüngerer Ausgang zum Gartensitzplatz. Auf der Rückseite Nord befinden sich zwei Rechteckfenster im ersten Obergeschoss.

Der Massivbau ist hellbeige verputzt. Die Steingewände, -gesimse und -stürze der Fenster und Türen sind ockerfarben eingefärbt. Die Klapppläden sind dunkelbraun gestrichen. Die neueren Holzfenster sind dunkelbraun lackiert. Der Aussenraum auf der Südseite besteht aus Kopfsteinpflaster. Der Ziergarten auf der Westseite ist mit einem Eisenzaun umfasst.

Würdigung:

Das spätbarocke, dreischsige Wohnhaus, das vermutlich 1820 erbaut wurde, bildet mit dem Nachbarhaus Nr. 10 ein markantes Ensemble im Dorfzentrum. Beide sind typologisch interessante Posamentenhäuser, deren Räume mit geringen Tiefen und grossen Fenstern gut belichtet wurden. Ihre Proportionen erinnern an zeitgleiche Seidenbandfabriken. Im Gegensatz zum mehrfach umgebauten Nachbarhaus Nr. 8, ist das Wohnhaus äusserlich nur wenig (Vordach, Gartenausgang) verändert worden. Bedeutend sind die speziellen Proportionen, die einheitlichen Stichbogenfenster sowie der gepflegte kleine Ziergarten mit Eisenzaun.



Eingang Süd



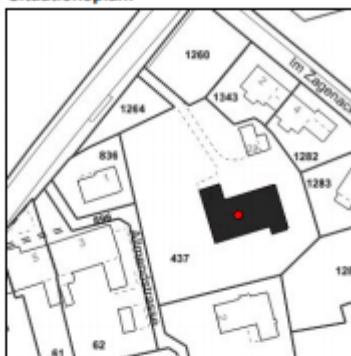
Fassade Süd



Fassade West

Adresse:	Parzelle:
Liestalerstrasse 2	437
Objekttyp:	Objektname:
Bauernhaus	
Baujahr:	Art der Datierung:
1801	Inschrift
Architekt:	Bauherrschaft:
Datum der Aufnahme:	Inventarisiert:
13.05.2005	Claudio Affolter
Bewertung:	Inventarnummer:
kommunal zu schützen	2833012

Situationsplan:

**Kurzbeschreibung:**

Das zweigeschossige Bauernhaus mit hohem Satteldach und Querbau (Speicher) steht schräg zur Hauptstrasse. 1922 ist das Mitterstallhaus mit "2 Stock, 4 Zimmer, 2 Küchen, 2 Dachzimmer, 1 Gewölbekeller, 1 Vorratskammer, Scheune, 2 Ställe, Heubühne, Anbau Schopf und Gewölbekeller" (Brandversicherung) registriert worden. 1980 wurden Dach, Böden und Türen renoviert.

Auf der Nordwestseite befindet sich der stichbogige Eingang mit originalem Türblatt. Darüber ist ein Quadratfenster eingefügt. Ein Querbau mit Satteldach fügt sich auf der Strassenseite an. Das Obergeschoss des Annexbaus wird durch zwei Rechteckfenster mit Klappläden, das Untergeschoss durch ein Spitzbogenfenster belichtet. Die Südwestfassade des Hauptbaus wird mit zwei weit auseinanderliegenden Fensterachsen (EG Rechteckfenster, OG Stichbogenfenster) gegliedert. Die Gartenseite Südost ist mit drei Fensterachsen (resp. eine Hintertüre) regelmässig gegliedert. In der Wohnstube des Erdgeschosses ist die Holzbalkendecke und ein Kachelofen (grün getupfte Kacheln, untere und obere graue Abschlüsse) mit Kunst erhalten. Von der Küche führen einige Stufen zum abgesenkten, gewölbten Keller des Querbau. Ein durchlaufender Korridor bildet den Übergang zur Scheune. Der Ofen im Obergeschoss hat grüne Kacheln mit Nelkenmuster und hellbraun geflammte Kranzkacheln mit Datierung von "1801".

Die zweiteilige Scheune besteht aus einem Stall und einem Tenn. Die Stalltüre mit geradem Sturz wird mit vertikalen Brettern verschalt. Darüber befindet sich ein Lüftungsschlitz. Das rundbogige, zweiflügelige Tennor mit Mannstörli ist mit vertikalen Brettern verschalt. Auf der Nordostseite schliesst ein Schopf mit Puldach an. Der Stall ist in der Breite halbiert mit Stalltüren auf beiden Traufseiten. Das Tenn kann ebenfalls auf beiden Seiten geöffnet werden. Der Schopf ist dreigeteilt in zwei Lagerräume und einem Gewölbekeller in der Mitte.

Würdigung:

Das breitgelagerte, spätbarocke Bauernhaus ist von der Liestalerstrasse stark zurückversetzt. Ungewöhnlich ist der Querbau und die geringe Befensterung auf der Strassenseite. Bezüglich Gliederung und Detaillierung ist das Mitterstallhaus mit dem Nachbarhaus an der Hauptstrasse 3 vergleichbar.

Bemerkenswert sind das Spitzbogenfenster des Kelleranbaus, die zwei Kachelöfen (mit Datierung von "1801"), der gepflegte Baumgarten sowie der stehende Dachstuhl. Fenster, Klappläden, Tennor und Stalltüre wurden erneuert.



Fassade Northwest



Fassade Südost



Eingang Northwest