**Gemeinde Diegten**

Kanton Basel-Landschaft

# Zonenreglement Siedlung

## Nachgeführtes Reglement

**19/ZRS/2/2**

**Stand der Nachführung:**

**RRB Nr. 963 vom 29. 06 2021**

| RRB Nr. | RRB Datum | Inventar Nr. | Bemerkungen |
|---|---|---|---|
| 963 | 29.06.2021 | 19/ZRS/2/2 | Mutation 2020 |
| 2143 | 09.11.2004 | 19/ZRS/2/1 | Mutation |
| | | | |
| | | | |

Bearbeitung:

GRG Ingenieure AG

Auftragsnummer: 9.500
Verfasser: AM
Version: Nachführung
Datum: 13.08.2021

*Anmerkung:*

*Die Kommentarspalte und der Anhang dienen der Erläuterung und Interpretation der verbindlich anwendbaren Bestimmungen und geben Hinweise auf übergeordnete Gesetzesgrundlagen. Kommentarspalte und Anhang sind nicht rechtswirksam und unterliegen demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.*


**Impressum**

| | |
|---|---|
| Bearbeitung<br>Revision 2001 | Raumplanung Holzemer, Oberwil |
| **Bearbeitung<br>Mutation 2020** | Stierli + Ruggli<br>Ingenieure + Raumplaner AG<br>Unterdorfstrasse 38, Postfach<br>4415 Lausen 061 / 926 84 30<br>www.stierli-ruggli.ch<br>info@stierli-ruggli.ch |
| Bearbeitung | Edith Binggeli-Strub |
| Status | Nachführungsreglement |
| Datum | 20.07.2021 |
| Datei-Name | 19015_Reg01_Zonenreglement_Siedlung_Nachführungsreglement_20210713.docx |

Inhaltsverzeichnis

**A ALLGEMEINES ..... 1**

1. Erlass ..... 1

2. Zweck ..... 1

3. Geltungsbereich ..... 1

**B WOHN- UND WOHN-GESCHÄFTSZONEN ..... 2**

4. Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen ..... 2
   - 4.1 Zulässige Nutzungen in der W-Zone ..... 2
   - 4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone ..... 2
   - 4.3 Zonenfremde Betriebe in den W- und WG-Zonen ..... 2

5. Maximal-Nutzungsmasse in den W- und WG-Zonen ..... 3
   - 5.1 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W1a ..... 3
   - 5.2 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W1b ..... 3
   - 5.3 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2 ..... 3
   - 5.4 Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten in der Zone WG2 ..... 4
   - 5.5 Nebenbauten in den W- und WG-Zonen, Kernzone ..... 4

6. Definitionen und Berechnungsarten in den W- / WG-Zonen, K-Zonen gem. 16.4 ..... 4
   - 6.1 Bebauungsziffer ..... 4
   - 6.2 Nutzungsziffer ..... 4
   - 6.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile ..... 5
   - 6.4 Nutzungsumlagerung gilt nur für W-/WG-Zonen ..... 5
   - 6.5 Nutzungsübertragung gilt nur für W-/WG-Zonen ..... 6
   - 6.6 Massgebende Parzellenfläche ..... 6
   - 6.7 Zonengrenzen ..... 6
   - 6.8 Sockelgeschoss / Vollgeschoss / Dachgeschoss ..... 6
   - 6.9 Fassadenhöhe ..... 7
   - 6.10 Gebäudehöhe ..... 7
   - 6.11 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten ..... 7
   - 6.12 Versetzte Geschosse / vorgelagerte Nebenbauten in Hanglagen ..... 7
   - 6.13 Gebäudelänge ..... 8

7. Dächer in den W- und WG-Zonen ..... 9
   - 7.1 Dachgestaltung ..... 9
   - 7.2 Bauteile an und auf dem Dach ..... 9
   - 7.3 Dachaufbauten (Lukarnen) ..... 10
   - 7.4 Einschnitte ..... 10
   - 7.5 Liegende Dachfenster ..... 10

8. Umgebungsgestaltung in den W- und WG-Zonen ..... 11
   - 8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen ..... 11
   - 8.2 Terrain-Einschnitte am Haus ..... 11

**C GEWERBEZONE ..... 11**

9. Nutzungsart in der Gewerbezone ..... 11
   - 9.1 Gewerbezone G1 ..... 11

10. Gebäudeabmessungen in der Gewerbezone ..... 12
    - 10.1 Bemessung der Gebäude- und Fassadenhöhe ..... 12
    - 10.2 Zulässige Gebäudeabmessungen in der Gewerbezone ..... 12

11. Gestaltungsbestimmungen in der Gewerbezone ..... 12
    - 11.1 Dachgestaltung in der Gewerbezone G1 ..... 12
    - 11.2 Grünelemente in der Gewerbezone G1 ..... 12
    - 11.3 Schutzbepflanzung in der Gewerbezone G1 ..... 13

**D KERNZONE ..... 13**
12. Sinn und Zweck der Kernzone ..... 13
13. Unterteilung der Kernzone ..... 13
14. Nutzungsart in der Kernzone ..... 13
14.1 Parkierung ..... 14
15. Architektonische Gestaltung in der Kernzone ..... 14
16. Gebäudekategorien in der Kernzone ..... 14
16.1 Geschützte Bauten (kommunal) ..... 14
16.2 Erhaltenswerte Bauten (kommunal) ..... 15
16.3 Übrige Bauten ..... 15
16.4 Neubauten in der Kernzone ..... 15
17. Dächer in der Kernzone ..... 16
17.1 Dachgestaltung ..... 16
17.2 Bauteile auf dem Dach ..... 16
18. Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone ..... 17
18.1 Vorplatzbereiche ..... 17
18.2 Hofstattbereiche ..... 17
19. Spezialbestimmungen in der Kernzone ..... 17
19.1 Bewilligungspflicht / Baugesuche ..... 17
**E ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE ..... 18**
20. Zone für öffentliche Werke und Anlagen ..... 18
21. Grünzonen ..... 18
22. Uferschutzzonen ..... 19
23. Gefahrenzonen allgemein ..... 19
24. Gefahrenzone überschwemmung ..... 20
25. Gefahrenzone Rutschung ..... 20
26. Standorte für Strassenraumgestaltung ..... 21
27. Baumreihen / Ökologische Vernetzungsachsen ..... 21
28. Nutzungszone gemäss § 19 RBG ..... 21
29. Denkmalschutzzone ..... 22
**F BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART ..... 22**
30. Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften ..... 22
30.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung ..... 22
30.2 Umgebungsgestaltung ..... 22
30.3 Quartierplanungen ..... 22
30.4 Ausnahmebebauungen nach einheitlichem Plan ..... 23
30.5 Ausnahmebewilligungen ..... 23
30.6 Parkplätze ..... 24
30.7 Kompostier- und Sammelstellen ..... 24
31. Schlussbestimmungen ..... 24
31.1 Zuständigkeit ..... 24
31.2 Fachberatung ..... 24
31.3 Zuwiderhandlungen ..... 24
31.4 Aufhebung frühere Beschlüsse ..... 24
31.5 Rechtskraft ..... 24
**G BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNGEN ..... 25**
Abkürzungsverzeichnis /Verweise auf kantonales Raumplanungs- und Baugesetz ..... **Anhang**

| **Bestimmungsteil (verbindlich)** | *Kommentarspalte (orientierend)* |
|---|---|

# A ALLGEMEINES

## 1. ERLASS — alle Zonen

Die Einwohnergemeinde Diegten erlässt - gestützt auf § 2 und § 5 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) 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 Reglementstextes verzichtet. Diese können im Anhang nachgesehen werden.*

## 2. ZWECK — alle Zonen

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

- *Im Land- und Forstwirtschaftsgebiet gelten diese Bestimmungen nicht (siehe u.a. Zonenvorschriften Landschaft).*

[2] Die Zonenvorschriften basieren auf folgender Zielsetzung:

a) Schaffung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen
b) zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
c) haushälterische Nutzung des Bodens
d) Verhinderung der Streubauweise
e) Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Immissionen
f) naturnahe Begrünung des Siedlungsgebietes und Vernetzung dieser Flächen untereinander
g) zweckmässige Anordnung der Flächen für öffentliche Werke und Anlagen
h) sparsame und rationelle Energienutzung

## 3. GELTUNGSBEREICH — alle Zonen

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

*Aufgrund der viel zu grossen Baulandreserven werden Teile des Siedlungsgebietes der Nutzungszone gem. RBG § 19 Abs. 1 lit.f zugewiesen (Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine Nutzung erst später zugelassen wird). Eine Auseinandersetzung mit dem Areal hinsichtlich Bauzonenzuweisung kann erst, gestützt auf eine Kapazitätsuntersuchung mit Berücksichtigung umliegender Gemeinden, zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden. Eine Umwandlung in bebaubare Wohnbauzonen muss von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden.*

| Bestimmungsteil (verbindlich) | *Kommentarspalte (orientierend)* |
|---|---|

# B WOHN- UND WOHN-GESCHÄFTSZONEN

## 4. NUTZUNGSARTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN

### 4.1 Zulässige Nutzungen in der W-Zone — W-Zone

Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21.1 RBG

*RBG § 21Lit. 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 — 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 — 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. (vgl. auch RBG § § 109,110 Bestandesgarantie für bestehende zonenfremde bzw. bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen)*

| **Bestimmungsteil (verbindlich)** | *Kommentarspalte (orientierend)* |
|---|---|

## 5. MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN W- UND WG-ZONEN

*Weitere Erhöhungen sind im Rahmen von Ausnahmebebauungen nach einheitlichem Plan sowie bei Quartierplanungen möglich.*

### 5.1 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W1a

**Zone W1a**

| | |
|---|---|
| Vollgeschosszahl | 1 |
| Wohnungszahl pro Baukörper [1)] | 3 |
| Bebauungsziffer | 26 % |
| Nutzungsziffer | 23 % |
| Sockelgeschosshöhe | 3.0 m |
| Fassadenhöhe | 3.5 m |
| Gebäudehöhe | 7.5 m |
| Gebäudelänge | 20.0 m |
| Lärm-Empfindlichkeitsstufe | LES II |

### 5.2 Eingeschossige Wohnbauten in der Zone W1b

**Zone W1b**

| | |
|---|---|
| Vollgeschosszahl | 1 |
| Wohnungszahl pro Baukörper [1)] | 3 |
| Bebauungsziffer | 30 % |
| Nutzungsziffer | 25 % |
| Sockelgeschosshöhe | 3.0 m |
| Fassadenhöhe | 3.5 m |
| Gebäudehöhe | 7.5 m |
| Gebäudelänge | 25.0 m |
| Lärm-Empfindlichkeitsstufe | LES II |

### 5.3 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2

**Zone W2**

| | |
|---|---|
| Vollgeschosszahl | 2 |
| Wohnungszahl pro Baukörper [1)] | 4 |
| Bebauungsziffer | 26 % |
| Nutzungsziffer | 44 % |
| Sockelgeschosshöhe | 1.5 m |
| Fassadenhöhe | 6.5 m |
| Gebäudehöhe | 10.5 m |
| Gebäudelänge | 25.0 m |
| Lärm-Empfindlichkeitsstufe | LES II |

[1)] *Wird bei Doppeleinfamilienhäusern bzw. einer Reihenhausbebauung der Gesamt-Baukörper durch eine Parzellengrenze durchtrennt, gilt die Wohnungszahlbeschränkung pro Parzelle für den entsprechenden Baukörper-Teil.*

### 5.4 Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten in der Zone WG2 — Zone WG2

| | |
|---|---|
| Vollgeschosszahl | 2 |
| Wohnungszahl pro Baukörper | frei |
| Bebauungsziffer | 26 % |
| Nutzungsziffer | 47 % |
| Sockelgeschosshöhe | 1.5 m |
| Fassadenhöhe | 6.5 m |
| Gebäudehöhe | 10.5 m |
| Gebäudelänge | 30.0 m |
| Lärm-Empfindlichkeitsstufe | LES II |

### 5.5 Nebenbauten in den W- und WG-Zonen, Kernzone — W- und WG-Zonen, K-Zonen

| | |
|---|---|
| Fassadenhöhe | 3.0 m |
| Gebäudehöhe | 5.0 m |

Die Definition von Nebenbauten richtet sich nach Ziffer 6.3.

In Ergänzung zu § 54 RBV müssen tragende Teile bzw. Stützen mind. 0.8 m hinter der Strassenlinie errichtet werden.

*Dies betrifft z.B.: allseits offene Carports, Velounterstände in Leichtbauweise, Pergolen, Windfänge bis 4 m2*

## 6. DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DEN W- / WG-ZONEN, K-ZONEN GEM. 16.4

*Die Bestimmungen gelten in Beachtung von Zif. 16.4 auch für die Kernzonen.*

### 6.1 Bebauungsziffer — W-/WG-Zonen, K-Zonen

[1] Die Berechnung der Bebauungsziffer richtet sich nach § 47.1 RBV.

[2] Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

a) Dachvorsprünge bis zu 1.5 m Ausladung
b) Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
c) Pergolen
d) Nutzungsfreie Bauten gemäss Ziffer 6.3

*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 Nutzungsziffer — W-/WG-Zonen, K-Zonen

[1] Die Berechnung der Nutzungsziffer richtet sich nach § 48.1 RBV.

[2] Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

a) offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
b) Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden
c) nutzungsfreie Bauten gemäss Ziffer 6.3

*RBV § 48 lit. 1 Berechnung der Nutzungsziffer:*
*[1] Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche.*

## 6.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile — W-/WG-Zonen, K-Zonen

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

a) unbeheizte Windfänge für Hauseingänge, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu maximal 4 m² bei Einfamilienhäusern und 10 m² bei Mehrfamilienhäusern

b) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden

c) unbeheizte Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus

d) Nebenbauten wie Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen bis max. 8 % der massgebenden Parzellenfläche

e) unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten.

f) Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfreifläche, dividiert durch die projektierte Vollgeschosszahl. Die Garagenfreifläche im Vollgeschoss ist Bestandteil der unter lit. d) vorgegebenen Freifläche für Nebenbauten.

***Beispiel Erhöhung BZ durch integrierte Garage in VG bei W2/WG2:***
*Grundstücksfläche 500 m²: BZ (26%) = 130 m²*
*Annahme Garage 18m² (Bestandteil Nebenbauten 8%)*
*Erhöhung BZ: 18m²:2VG= 9m²*
*Neue BZ= 130m² + 9 m²= 139 m² (=BZ 27.8%)*

## 6.4 Nutzungsumlagerung gilt nur für W-/WG-Zonen — W-/WG-Zonen

[1] Für Nutzungsumlagerungen kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von den maximal zulässigen Bebauungsziffern gestatten.

Voraussetzung für die Nutzungsumlagerung sind wohnhygienisch und ästhetisch befriedigende Projekte.

[2] Nutzungsumlagerungen sind z.B. in folgenden Fällen möglich:

a) bei der Nachverdichtung weitgehend bebauter Quartiere

b) für Bauten, die dem Lärmschutz dienen

c) für spezifisch behindertengerechte Bauweise

d) für nicht nutzbare Dachgeschossflächen

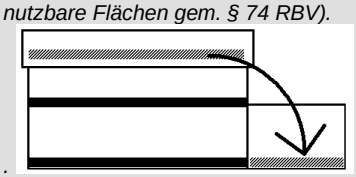
[3] Bei nicht nutzbaren Dachgeschossflächen dürfen 25 % der Dachgeschossfläche auf eine oder zwei Ebenen umgelegt werden. Ein nachträglicher Ausbau der bestehenden bzw. umgelegten Dachgeschossfläche ist nicht möglich.

[4] Abweichungen von der Bebauungsziffer (BZ) dürfen eine max. BZ von 31% (absolut) nicht überschreiten.

[5] Sofern die Nutzungsumlagerung eine architektonisch befriedigende Lösung erzielt, kann für den umgelagerten Teil das Flachdach als Dachform gewählt werden. Der Gebäudeteil mit Flachdach muss der Hauptbaute untergeordnet sein.

[6] Nicht nutzbare Geschosse (z.B. Dachgeschoss) bzw. Bauteile / Geschosse, deren Nutzung umgelegt werden, sind als Baubeschränkung (Dienstbarkeit) im Grundbuch einzutragen.

*Die Möglichkeit der Nutzungsumlagerung ermöglicht eine freiere Anordnung der zulässigen Geschossflächen. Dies kann besonders in bereits weitgehend überbauten Quartieren sinnvoll sein und in Bereichen, in denen es aus Gründen des Lärmschutzes vorteilhaft ist, in die Breite zu bauen.*
*z.B. lassen sich bei bestehenden, niederen Dachgeschossen nicht nutzbare Dachgeschossflächen erdgeschossig anordnen (wohnhygienisch nicht nutzbare Flächen gem. § 74 RBV).*



*Hinweis: Aufgrund der Vorschrift betr. Dachformen (Zif. 7.1) müsste der umgelegte Gebäudeteil mit einem Steildach (Satteldach, Pultdach etc.) versehen werden.*

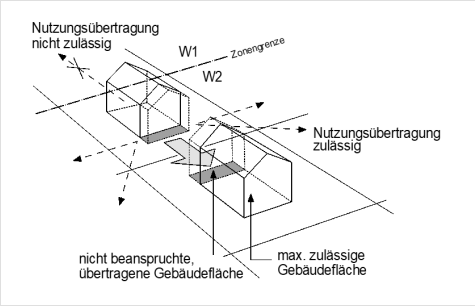
***Beispiel Erhöhung BZ durch Umlagerung nicht genutzte Dachgeschosse bei W2-Zone:***
*z.B. Grundstücksfläche = 500 m²:*
***BZ (26%)** = 130m²*
***Zuschlag***
*(Annahme Gebäude 10m x 10m=100 m²): Flächenzuschlag **25 m²** (1/4 der DG-Fläche)*
*Neue BZ= 155 m² **(=BZ neu 31.0%** > max. BZ 31% nicht überschritten)*

## 6.5 Nutzungsübertragung gilt nur für W-/WG-Zonen

**W-/WG-Zonen**

[1] Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein benachbartes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor einem Baubeginn der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.

[2] Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, die vorgängig der Bestellung einer entsprechenden Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zuhanden des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.




## 6.6 Massgebende Parzellenfläche

**W-/WG-Zonen, K-Zonen**

[1] 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.

[2] Innerhalb der Grünzone bzw. Uferschutzzone liegende Parzellenteile können ebenfalls zur massgebenden Parzellenfläche hinzugerechnet werden.

*Die in der Landwirtschaftszone liegenden Parzellenteile können wegen des bäuerlichen Bodenrechts bei der Nutzungsberechnung nicht angerechnet werden.*

## 6.7 Zonengrenzen

**W-/WG-Zonen, K-Zonen**

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die zulässige 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.

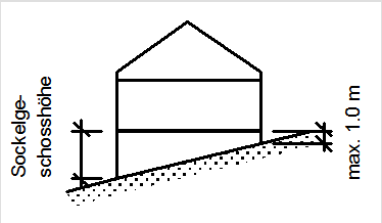
## 6.8 Sockelgeschoss / Vollgeschoss / Dachgeschoss

**W-/WG-Zonen, K-Zonen**

[1] **Sockelgeschoss**
Die Oberkante der 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 zur Hälfte des Gebäudeumfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem unter Ziffer 5.1 bis 5.4 angegebenen Mass in Erscheinung treten.

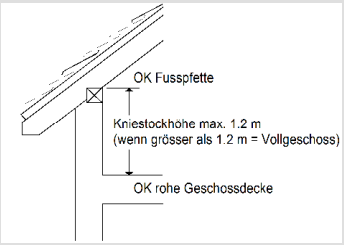
Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösseren Geländewannen, aus kanalisations-technischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.




*Siehe auch Ziffer 8.2 "Terrain-Einschnitte am Haus", Abgrabung für Haus- und Kellereingänge, Garageneinfahrten bei Sockelgeschosshöhen unter 3.0m.*

[2] Vollgeschoss / Dachgeschoss
Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich gemäss Ziffer 5.1 bis 5.4.

Nicht als Vollgeschosse gelten:
- Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe nicht mehr als 1.2 m beträgt. Die Kniestockhöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Geschossdecke bis Oberkante der Fusspfette.

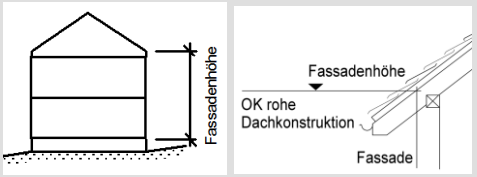



*Geschoss unter dem Dach*

## 6.9 Fassadenhöhe — W-/WG-Zonen, K-Zonen

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

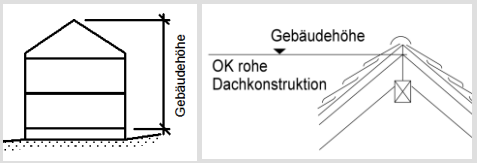
[2] Bei Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.




## 6.10 Gebäudehöhe — W-/WG-Zonen, K-Zonen

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

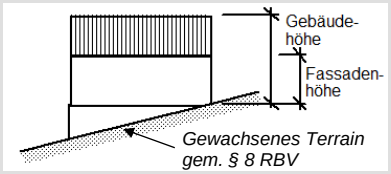
Werden die Sockelgeschosshöhen gemäss Ziff. 5.1 bis 5.4 nicht ausgeschöpft, so können die Gebäude- und die Fassadenhöhe um das Mass der Unterschreitung vergrössert werden, sofern hierbei kein zusätzliches Vollgeschoss entsteht.




## 6.11 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten — W-/WG-Zonen, K-Zonen

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

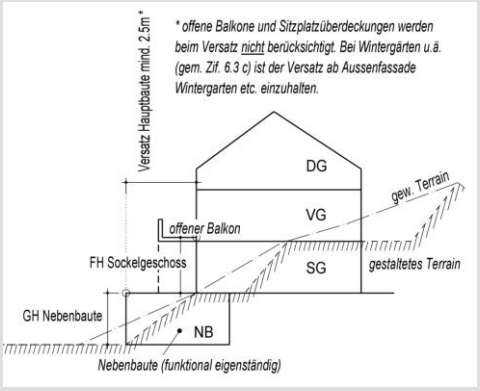
[2] Bei steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.




## 6.12 Versetzte Geschosse / vorgelagerte Nebenbauten in Hanglagen — W-/WG-Zonen, K-Zonen

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

[2] In Hanglagen können Nebenbauten (z.B. Autounterstand, Garage) als funktional eigenständige Bauten, ohne Verbindung zur Hauptbaute, dem Hauptbaukörper vorgelagert werden, wenn die Fassade der Hauptbauten bzw. der umschlossenen Bauteile (unter anderem auch Wintergärten u.ä. gem. Zif. 6.3, Abs. c) dabei mind. 2.5m hinter der Fassade der Nebenbaute liegen. Die Masse der Gebäudeprofile können somit für die Nebenbaute und die Hauptbaute separat ermittelt werden.




*Funktional eigenständig, ohne Verbindung zur Hauptbaute bedeutet, dass die Nebenbaute technisch von der Hauptbaute getrennt ist und nicht einer erweiterten Wohn- und Freizeitnutzung (z.B. Hobbyraum, Fitnessraum, Technikraum) dient. Ein Personenzugang von der Hauptbaute zur Nebenbaute (Garage, Unterstand u.ä.) ist zulässig.*

| **Bestimmungsteil (verbindlich)** | *Kommentarspalte (orientierend)* |
|---|---|

## 6.13 Gebäudelänge

**W-/WG-Zonen, K-Zonen**

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

[2] Für eingeschossige Klein- und Nebenbauten sowie Bauteile, welche nicht zur Nutzungsziffer gerechnet werden, gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.

*Dies betrifft unbeheizte Bauten und Bauteile.*

# 7. DÄCHER IN DEN W- UND WG-ZONEN

## 7.1 Dachgestaltung — W-/WG-Zonen

[1] Bei den Hauptbauten der Zonen W 1a, W1b, W2 und WG 2 sind nur Steildächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° gestattet. Tonnendächer, Kuppeldächer und Mansarddächer sind nicht zulässig.

Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

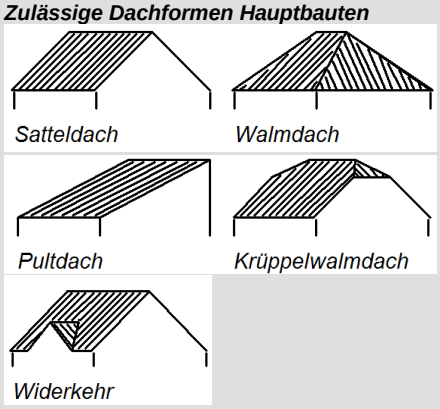
[2] Widerkehre sind nur zulässig, wenn der First des Widerkehrs mindestens ein Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegt und die Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge beträgt. Der Abstand von der Giebelfassade muss mindestens 1/4 der Fassadenlänge betragen.

[3] Bei Vordächern und Einzelbauteilen sowie bei eingeschossigen An- und Nebenbauten sind neben Steildächern auch Pult- und Flachdächer zulässig.

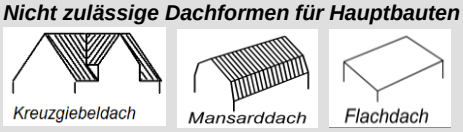
[4] Flachdächer bei eingeschossigen An- und Nebenbauten sind zu begrünen (z. B. Extensivbegrünung) bzw. müssen der Energiegewinnung dienen.

*Insbesondere darf durch die Wahl der Dachform nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehen, woraus sich auch die Bestimmung für die Widerkehrdächer sowie Fassaden- und Gebäudehöhe des Pultdaches (Zif. 6.8) ableiten lässt.*

***Zulässige Dachformen Hauptbauten***

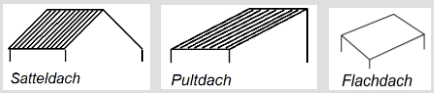



***Nicht zulässige Dachformen für Hauptbauten***




*Erläuterung zu Abs. 3 (Vordächer, An- und Nebenbauten)*
*Dies betrifft in der Regel Bauten, die gemäss Ziffer 6.3 frei von der Nutzungs- und Bebauungsziffer sind.*

***Zulässige Dachformen Nebenbauten***




## 7.2 Bauteile an und auf dem Dach — W-/WG-Zonen

[1] Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, und dass sie mit der darunterliegenden Fassade harmonieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.

[2] Es sind jeweils nur zwei Arten von Dachaufbauten zulässig (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).

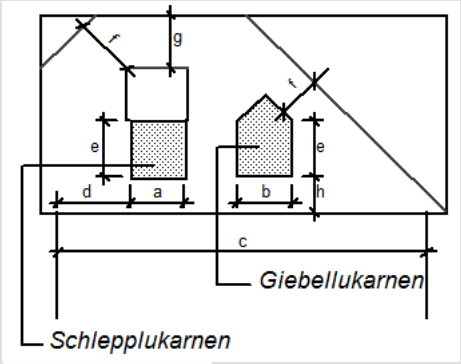
*Durch die Gleichbehandlung sämtlicher Dachaufbaumöglichkeiten (Lukarnen, Einschnitte und Dachflächenfenster) in den Wohnbauzonen sollen für die Wahrung einer harmonischen Dachlandschaft nur zwei Arten von Dachaufbauten auf der entsprechenden Dachfläche zulässig sein (Schlepp- und Giebellukarne gelten als eine Art). Bsp. Neben Giebel- / Schlepplukarnen können auch Dachflächenfenster eingebaut werden.*

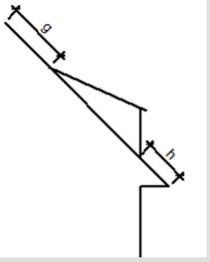
## 7.3 Dachaufbauten (Lukarnen) W-/WG-Zonen

[1] Dachaufbauten (Schlepp- oder Giebel- Lukarnen) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet.

[2] Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- Die Summe der Breiten (a+b) der Dachaufbauten darf die halbe Fassadenlänge (c) nicht überschreiten.
- Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 1.0 m (d).
- Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m (f).
- Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m (Fronthöhe). Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen (e).
- Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m, Schrägmass (g).
- Höhe der Dachhaut unter den Dachaufbauten mind. 0.5 m, Schrägmass (h).



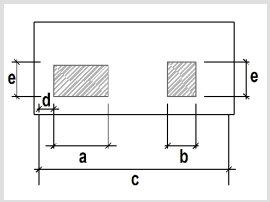

*a+b ≤ 0.5 x c*
*d ≥ 1.0 m*
*e ≤ 1.6 m*
*f ≥ 0.5 m*
*g ≥ 1.0 m, Schrägmass*
*h ≥ 0.5 m, Schrägmass*

## 7.4 Einschnitte W-/WG-Zonen

Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Voraussetzungen wie für Lukarnen gemäss Ziffer 7.3. Die Parameter betreffend Abmessungen sowie Flächen- und Abstandsbestimmungen sind gemäss Ziffer 7.3, Abs. 2 anzuwenden.

## 7.5 Liegende Dachfenster W-/WG-Zonen

Für Dachflächenfenster gelten die gleichen Abmessungen sowie Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Lukarnen gemäss Ziffer 7.3, Absatz 2.




*a+b ≤ 0.5 x c*
*d ≥ 1.0 m*
*e ≤ 1.6 m*

*Dachflächenfenster können auch gewölbt sein (architektonisches Gestaltungselement)*

## 8. UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DEN W- UND WG-ZONEN

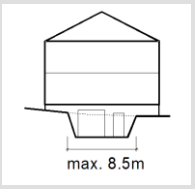
### 8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen — W-/WG-Zonen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen die lotrechte Höhe von 2.0 m ab gewachsenem Terrain nicht übersteigen. Das neu gestaltete Terrain hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen. Bei bestehenden Aufschüttungen, in steilem Gelände, in Geländewannen usw. kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Das Aneinanderreihen von bewilligungsfreien Stützmauern (solche bis zu 1.2 m Höhe) erfordert ein Baugesuch.

*Dieser Artikel dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain sowie der Vermeidung von nachbarschaftlichen Problemen und unschönen Geländemodelierungen.*
*Als gewachsenes Terrain gelten die Bestimmungen in § 8 RBV.*

### 8.2 Terrain-Einschnitte am Haus — W-/WG-Zonen

Wo die zulässige Sockelgeschosshöhe weniger als 3.0 m beträgt, sind pro Haus für Haus- und Kellereingänge und Garagen-Einfahrten ein Terraineinschnitt mit einer Kronenbreite von max. 8.5 m zulässig. Das Aneinanderreihen von Abgrabungen für Haus-, Kellereingänge und Garageneinfahrten ist nicht zulässig.



# C GEWERBEZONE

## 9. NUTZUNGSART IN DER GEWERBEZONE

### 9.1 Gewerbezone G1 — G-Zone

[1] Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 23 RBG

*RBG § 23 Lit. 1 und 5 Gewerbezonen und Industriezonen:*
*[1] Gewerbezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.*
*[5] In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaber-innen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebs-eigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.*

[2] In der Gewerbezone G1 gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung.

## 10. GEBÄUDEABMESSUNGEN IN DER GEWERBEZONE

### 10.1 Bemessung der Gebäude- und Fassadenhöhe — G-Zone

[1] Die Gebäudehöhe wird bei Gewerbebauten vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen. Das so ermittelte Höhenmass gilt für die Gebäudetiefe von 10 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere 10 m Gebäudetiefe neu angesetzt. Die Fassadenhöhe wird vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachkonstruktion gemessen.
Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

*Mit der Staffelung der Gebäude wird auf Geländeneigungen Rücksicht genommen.*

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

### 10.2 Zulässige Gebäudeabmessungen in der Gewerbezone — G-Zone

Die maximale Gebäudehöhe beträgt: in der Zone G1 11.0 m

Die maximale Fassadenhöhe beträgt: in der Zone G1 8.5 m

*Diese Bestimmung dient dem Schutz angrenzender Gebiete vor zu hohen Gewerbe-Bauten mit entsprechendem Schattenwurf.*

## 11. GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN IN DER GEWERBEZONE

### 11.1 Dachgestaltung in der Gewerbezone G1 — G-Zone

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum alten Dorfkern sind in der Gewerbezone G1 nur Steildächer mit einer Minimalneigung von 18° zulässig. Die Dächer sind mit matten Materialien einzudecken. Flachdächer und Dächer bis 18° sind zulässig, wenn sie begrünt werden oder der Energiegewinnung dienen.

### 11.2 Grünelemente in der Gewerbezone G1 — G-Zone

[1] Innerhalb der Gewerbezone G1 ist zum Schutz des Orts- und Siedlungsbildes innerhalb der Gewerbezonenparzelle pro angefangenen 1'000 m² ein hochstämmiger standortheimischer Baum oder ein gleichwertiges Naturelement anzulegen und fachgerecht zu pflegen.

*Diese Bestimmung dient dem Schutz des Ortsbildes. Um auf weitere Gestaltungsvorschriften verzichten zu können, wird das Augenmerk auf eine ansprechende Umgebungsgestaltung gelenkt.*

*Naturelemente können z.B. auch Weiher, gestaltetes Retentionsbecken, Trockensteinmauer, Hecke mit standortheimischen Sträuchern etc. sein. Bei linearen Elementen entscheidet der Gemeinderat über die Anrechnung.*

Die Gestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan darzustellen. Sie ist in Verbindung mit bedeutenden Nutzungsänderungen, grösseren Neu-, Um- und Anbauten zu realisieren.

*Berechnungsbeispiel: Bei einer Gewerbezonenparzelle von 2'500 m² sind z.B. 3 hochstämmige Bäume zu pflanzen.*

[2] Grünelemente gemäss Abs. 1 können an die Schutzbepflanzung gemäss Kapitel 11.3 bzw. Eintrag im Zonenplan Siedlung angerechnet werden.

| Bestimmungsteil (verbindlich) | Kommentarspalte (orientierend) |
|---|---|

### 11.3 Schutzbepflanzung in der Gewerbezone G1 — G-Zone

[1] Die im Zonenplan dargestellte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit bedeutenden Nutzungsänderungen, grösseren Neu-, Um- und Anbauten zu realisieren. Sie ist so anzulegen und zu unterhalten, dass ein optimal gestalteter Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen erreicht wird. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Mindestbreite der Schutzbepflanzung beträgt fünf Meter.

*Die Schutzbepflanzung dient der Verschönerung des Ortsbildes und schützt an die Gewerbezone angrenzende Gebiete vor Immissionen. Die Schutzbepflanzungen sind Bestandteil des Vernetzungssystems.*

Die im Zonenplan definierten Schutzbepflanzungen entlang von Strassen können als Baumreihen ausgestaltet werden.

*Der Abstand zwischen den Bäumen der Baumreihe darf 20 m nicht überschreiten.*

[2] Im Bereich von Parkplätzen und Zufahrten kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Bestimmungen gestatten.

[3] Die Bepflanzung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan darzustellen. Dabei sind die Aspekte des Ortsbildes und des ökologischen Ausgleichs zu berücksichtigen.

## D KERNZONE

### 12. SINN UND ZWECK DER KERNZONE — Kernzone

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der traditionellen 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.*

### 13. UNTERTEILUNG DER KERNZONE — Kernzone

Die Kernzone ist unterteilt in die Ortsbildschutzzone und die Ortsbildschonzone. Innerhalb der Ortsbildschutzzone ist im besonderen Masse auf die vorhandene Dorfstruktur Rücksicht zu nehmen. Zusätzliche Neubauten sind in beschränktem Mass nur innerhalb der Hofstattbereiche zulässig. In der Ortsbildschonzone sind bauliche Erneuerungen und Ergänzungen möglich, sofern sie sich nach den Grundsätzen der Ortsbildschutzzone richten.

### 14. NUTZUNGSART IN DER KERNZONE — Kernzone

[1] Die Nutzung in der Kernzone richtet sich nach § 22 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.*

[2] In der Kernzone gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung.

### 14.1 Parkierung — Kernzone

Gemäss Baugesetz besteht bei Neu- und Erweiterungsbauten die Pflicht, genügend Garagen oder Abstellplätze auf privatem Grund zu errichten.
Der Gemeinderat kann bei Unerfüllbarkeit dieser Forderungen Ausnahmen gestatten. Dabei legt er von Fall zu Fall die Kriterien - zusammen mit der Bewilligungsbehörde - fest.

## 15. ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG IN DER KERNZONE — Kernzone

[1] Neu-, Um- und Anbauten, Renovationen und Restaurierungen sowie die Umgebungsgestaltung haben hinsichtlich Situation, kubischer Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material, Farbgebung und Bepflanzung den dörflichen und ortsüblichen Charakter aufzuweisen. Hierzu steht dem Gemeinderat ein verbindliches Mitspracherecht zu.

*Legitimation des Gemeinderates, auf die Gestaltung der Bauten mitsamt der Umgebung Einfluss nehmen zu können.*

[2] Für landwirtschaftliche Um- und Neubauten kann der Gemeinderat Abweichungen von den Kernzonenvorschriften gestatten.

## 16. GEBÄUDEKATEGORIEN IN DER KERNZONE — Kernzone

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

a) Geschützte Bauten
b) Erhaltenswerte Bauten
c) Übrige Bauten

*Die bestehenden Bauten sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in verschiedene Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt für geschützte Bauten ein absolutes und für erhaltenswerte Bauten ein eingeschränktes Abbruchverbot.*

[2] Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan dargestellt.

[3] Die im Zonenplan mit einem weissen Punkt bezeichneten Bauten unterstehen dem kantonalen Denkmalschutz. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

### 16.1 Geschützte Bauten (kommunal) — Kernzone

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

*Alle schutzwürdigen Teile sind zu erhalten*

## 16.2 Erhaltenswerte Bauten (kommunal) — Kernzone

[1] Die Lage und das Volumen der erhaltenswerten Bauten spielen im gewachsenen Dorfbild eine wichtige Rolle. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden.

[2] Wird ein Abbruch aus wirtschaftlichen und / oder bautechnischen Gründen unumgänglich, so sind für den Ersatzneubau Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten erhaltenswerten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

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

## 16.3 Übrige Bauten — Kernzone

[1] 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.

[2] Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten sowie von An- und Nebenbauten kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und den zuständigen kantonalen Amtsstellen von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäude-Umriss und den Nutzungsmassen für Neubauten abgewichen werden, wenn dies den Zielen und Grundsätzen der Kernplanung nicht widerspricht.

## 16.4 Neubauten in der Kernzone — Kernzone

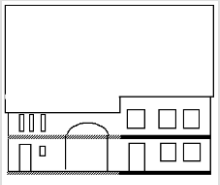
[1] Für Neubauten in der Kernzone gelten folgende Vorschriften, wobei sich die Definitionen nach Ziffer 6 richten.

| | |
|---|---|
| Vollgeschosszahl | 2 |
| Wohnungszahl pro Baukörper | frei |
| Bebauungsziffer | max. 40 % |
| Nutzungsziffer | max. 60 % |
| Sockelgeschosshöhe | max. 2.7 m |
| Fassadenhöhe | max. 6.0 m |
| Gebäudehöhe | max. 12.0 m |
| Gebäudelänge | max. 30.0 m |

[2] Bei der Bemessung der Nutzungs- und Bebauungsziffer werden die vorhandenen und theoretisch möglichen Nutzflächen der bestehenden Bauten angerechnet. Vorbestandenes Bauvolumen kann jedoch ausgebaut und anders genutzt werden, auch wenn die maximale Bebauungs- resp. Nutzungsziffer und das zulässige Gebäudeprofil bereits überschritten sind. Ein Anspruch auf die vollständige Ausnützung der maximal zulässigen baulichen Nutzung besteht nur, wenn sich dies mit den Zielen und Grundsätzen der Kernplanung vereinbaren lässt.

[3] Für Nebenbauten in der Kernzone sind die Definitionen unter Kapitel 5.5 und 6.11 anzuwenden.

*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 Nutzungsziffer (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.*



Nutzflächen

# 17. DÄCHER IN DER KERNZONE

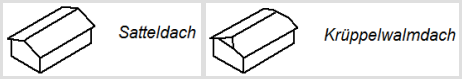
*Die Dachlandschaft des Dorfkerns bildet ein wesentliches Merkmal des charakteristischen Erscheinungsbildes und ist daher in ihrer Grundstruktur zu bewahren.*

## 17.1 Dachgestaltung — Kernzone

[1] In allen Bereichen der Kernzone sind für Hauptbauten nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 50° gestattet. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

[2] Für An- und Nebenbauten sind auch andere Schrägdachformen und andere matte Bedachungsmaterialien zulässig.

*Beispiele zulässiger Dachformen für Hauptbauten sind:*




*Beispiele zulässiger Dachformen für An- und Nebenbauten sind:*

*Für An- und Nebenbauten ist als weitere Dachform auch das Pultdach zulässig.*

## 17.2 Bauteile auf dem Dach — Kernzone

[1] Bauteile auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören und dass sie mit der darunter liegenden Fassade harmonieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.

Dachflächenfenster etc. sind in die Dachhaut zu integrieren. Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.

Es sind jeweils nur zwei Arten von Dachaufbauten zulässig (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).

Sende- und Empfangsantennen sind auf den Dachflächen innerhalb der Kernzone nicht zulässig.

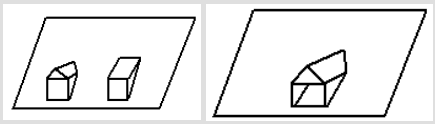
*Durch vermehrte Nutzung der Dachräume und die damit verbundene Belichtung ist die Dachlandschaft starken Veränderungen ausgesetzt.*

*Vorschriften betreffend Solaranlagen sind in übergeordneten Gesetzgebungen geregelt, Art. 18a RPG, Art. 32a, 32b RPV, § 104b RBG*

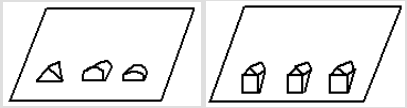
[2] Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

- Dachaufbauten in der unteren Dachfläche: Frontfläche 1.8 m²
- Dachaufbauten in der oberen Dachfläche: Frontfläche 0.6 m²
- Dacheinschnitte nur strassenabgewandt zulässig, müssen überdeckt sein: Frontfläche 3.6 m²
- Kleingauben: Frontfläche 0.6 m²
- Dachflächenfenster strassenseitig: Lichtfläche 0.3 m²
- Dachflächenfenster rückseitig:
  Lichtfläche in der unteren Dachfläche 0.5 m²
  Lichtfläche in der oberen Dachfläche 0.3 m²
- Gesamtfläche der Dachflächenfenster
  Lichtfläche 2 % der zugehörigen Dachfläche
- Gesamtfläche der Glasziegelgruppen: Lichtfläche 3 % der zugehörigen Dachfläche

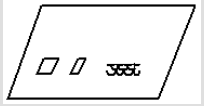
*Beispiele zulässiger Dachaufbauten:*



*Dachaufbauten, Dacheinschnitte zurückversetzt Giebellukarne / Schlepplukarne*



*Kleingauben*



*Dachflächenfenster / Glasziegel*

[3] Von diesen Vorschriften kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und den zuständigen kantonalen Fachstellen abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

| **Bestimmungsteil (verbindlich)** | *Kommentarspalte (orientierend)* |
|---|---|

## 18. BESTIMMUNGEN ZUR ORTSBILDSCHUTZZONE — Kernzone

### 18.1 Vorplatzbereiche — Kernzone

Die Vorplätze inkl. der Vorgärten sind ansprechend zu gestalten und von Bauten aller Art freizuhalten. Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Einfriedigungen sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauer). Hohe Einfriedigungsmauern sowie Einstellhallenrampen sind nicht gestattet. Der Gemeinderat hat ein Mitspracherecht hinsichtlich der Gestaltung der Vorplätze.

*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.*

### 18.2 Hofstattbereiche — Kernzone

[1] Die Hofstattbereiche innerhalb des Dorfkerns sind von grosser Bedeutung für die Wohn- und Siedlungsqualität und haben bei entsprechender Gestaltung einen hohen ökologischen Wert. Sie sind ansprechend zu gestalten und in angemessenem Masse mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

In den Hofstattbereichen sind grundsätzlich nur unbewohnte Bauten mit einer Fläche von gesamthaft bis zu 15 % der Hofstattfläche zulässig. Wenn Anbauten an die bestehenden Hauptbauten erstellt werden, können diese auch bewohnt werden. Die Anbauten haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen und müssen ästhetisch befriedigen.

*Freistehende zusätzliche Wohnbauten im Hofstattbereich sind nicht erwünscht.*

[2] Die Gestaltung der Hofstattbereiche ist im Rahmen von Baugesuchen in einem Umgebungsplan darzustellen.

*Ein Umgebungsplan ist notwendig, wenn grössere Bauvorhaben geplant sind (z.B. neue Schöpfe etc.)*

## 19. SPEZIALBESTIMMUNGEN IN DER KERNZONE

### 19.1 Bewilligungspflicht / Baugesuche — Kernzone

[1] Neue Farbgebungen und Änderungen an allen Bauten sowie deren Umgebung der Kernzone bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat. Dieser entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Er kann hierzu die kantonalen Fachstellen beiziehen.

*Die Bewilligungspflicht für Umgebungsgestaltungen gilt z.B. wenn Vorplatz- oder Hofstattbereiche versiegelt werden. Ebenso sind Umgebungsgestaltungen, die das ortsübliche Mass überschreiten, bewilligungspflichtig.*

[2] Gebäudeabbrüche und bauliche Veränderungen von allen Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch. Aussenrenovationen erfordern ein Renovationsgesuch an den Gemeinderat.

*Die Bewilligungspflicht für Gebäudeabbrüche ergibt sich aus § 120, Abs. 2 RBG (Zuständigkeit Kanton).*

*Für Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten in der Kernzone ist der Gemeinderat zuständig (bei geschützten Bauten ist die kant. Denkmalpflege anzuhören), § 92, Abs. 1e, 1f RBV.*

[3] Den Grundeigentümern und -eigentümerinnen wird empfohlen, alle Absichten über Neu-, Um- oder Anbauten, Renovationen, Zweckänderungen sowie über Um- und Neugestaltung der Umgebung mit dem Gemeinderat sowie den zuständigen kantonalen Fachstellen vorabzuklären.

[4] Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne, Farbmuster, Umgebungsplan etc.) verlangt werden.

*Die erforderlichen Baugesuchsunterlagen sind in § 87 RBV geregelt.*

*Ein Umgebungsplan wird selbstverständlich nur verlangt, wenn sich Baumassnahmen auf die Gestaltung der Umgebung auswirken.*

# E ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

## 20. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN — öW+A-Zone

[1] In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Werke und Anlagen erstellt werden. Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Die in diesen Zonen liegenden Grundstücke muss die Gemeinde im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen.

[2] Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan gekennzeichnet.

[3] Die Freiflächen sind naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

[4] In der Zone für öffentliche Werke und Anlagen gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung.

## 21. GRÜNZONEN — Grünzone

[1] Die Definition der Grünzonen richtet sich nach § 27 RBG

*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.*

[2] 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 Anwendung von Bioziden und Düngemitteln ist untersagt.

[3] Für Bauten und Einrichtungen, welche rechtmässig erstellt wurden, ist der Besitzstand gewährleistet. Für andere Einrichtungen kann der Gemeinderat die Entfernung und Renaturierung verfügen, resp. bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

## 22. UFERSCHUTZZONEN

**Uferschutzzone**

[1] Die Definition der Uferschutzzone richtet sich nach § 13 RBV

[2] Alle Massnahmen, welche diesem Schutzziel widersprechen sind verboten. Unzulässig sind insbesondere Terrainveränderungen, Bauten und Anlagen aller Art. Garteneinrichtungen usw. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Uferschutzzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Die Anwendung von Bioziden und Düngemitteln ist untersagt.

[3] Für Bauten und Einrichtungen, welche rechtmässig erstellt wurden, ist der Besitzstand gewährleistet. Für andere Einrichtungen kann der Gemeinderat die Entfernung und Renaturierung verfügen, resp. bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

*RBV § 13 Uferschutzzonen:*
*Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.*

## 23. GEFAHRENZONEN ALLGEMEIN

**Gefahren allgemein**

[1] Für Neubauten und Anlagen sowie für wesentliche Änderungen bestehender Bauten und Anlagen, welche in rechtskräftigen Gefahrenzonen realisiert werden sollen, sind Massnahmen zu treffen, die diese Objekte gegen Einwirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

[2] In Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, gilt grundsätzlich ein Bauverbot für sämtliche bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen.

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

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

[5] Die Haftung des Gemeinwesens für die aufgrund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die aufgrund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

*§ 30 RBG*

*Neben den vorliegenden Gefahrenzonen geben die Intensitätskarten des Kantons weitere Hinweise für Art und Umfang von Schutzmassnahmen.*

*Bei Bauprojekten innerhalb der Gefahrenzonen wird empfohlen, vor Baugesucheingabe Kontakt mit der Gemeinde und den kantonalen Fachstellen aufzunehmen.*

*Vgl. auch die Wegleitung zur Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung*
*Für die Baueingabe sind die Wegleitung "Leitfaden Objektschutznachweis gravitativer Naturgefahren Kanton Basel-Landschaft (BIT / BGV) und die entsprechenden Formulare zu beachten.*

## 24. GEFAHRENZONE ÜBERSCHWEMMUNG

**Überschwemmung**

[1] Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (HQ 100) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

*Die Anordnung von weitergehenden Schutmassnahmen wird von der Bewilligungsbehörde verfügt.*

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute und Anlage eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (HQ 100) orientiert.

*Die massgebende Schutzhöhe in absoluten Werten ist aus der Addition der Höhe des gewachsenen bzw. vorliegend gestalteten Terrains und den relativen Angaben der Fliesstiefenkarten HQ100 abzuleiten. (vgl. Wegleitung Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren, S. 21, BGV 2017).*

Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegende, gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.

[2] Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

[3] Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

[4] Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Baugesuchs Ausnahmen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, falls dies Hochwasserschutzmassnahmen rechtfertigen.

## 25. GEFAHRENZONE RUTSCHUNG

**Rutschung**

[1] Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Für spontane Rutschungen und Hangmuren gilt ein Ereignis mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) als Schutzziel. Insbesondere sind bei Bauvorhaben Böschungen sowie Baugruben nach Anweisung eines Geologen fachgerecht zu sichern.

Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

[2] Die Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.

[3] Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln und die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten.

## 26. STANDORTE FÜR STRASSENRAUMGESTALTUNG

**Strassenraumgestaltung**

[1] Die im Plan bezeichneten Standorte für Strassenraumgestaltung dienen der Verschönerung des Orts- und Strassenbildes, der Verkehrssicherheit und der Ökologie.

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

[3] Entsprechende Elemente, vorzugsweise hochstämmige Bäume, sind im Rahmen von Bauprojekten bzw. zur Erreichung einer hohen Verkehrssicherheit zu prüfen.

## 27. BAUMREIHEN / ÖKOLOGISCHE VERNETZUNGSACHSEN

**Ökologische Vernetzung**

[1] Die im Zonenplan dargestellten Baumreihen / ökologischen Vernetzungsachsen dienen der Verbindung von Lebensräumen verschiedenster Tier- und Pflanzenarten. Die Vernetzung ist mittels Erstellung einzelner Trittsteinbiotope zu fördern. Solche Trittsteinbiotope können je nach Lage und Aufgabe Baumreihen, Feucht- oder Trockenstandorte, Einzelbäume, Hecken oder Feldgehölze etc. sein.

*Bei baulicher Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes ist der Natur besonders Rechnung zu tragen. Die Vernetzungsachsen sollen das Siedlungsgebiet ökologisch aufwerten und die Wohn- und Siedlungsqualität verbessern. Sie tragen dazu bei, dass einzelne Lebensräume von Pflanzen und Tieren mit der umliegenden Landschaft verbunden werden und somit der weiteren Verinselung Einhalt geboten wird.*

## 28. NUTZUNGSZONE GEMÄSS § 19 RBG

**Zone § 19 1f RBG**

Bei der Nutzungszone gemäss § 19.1 Lit. f RBG handelt es sich um eine Zone, deren Nutzung erst später bestimmt wird. Es bleibt bis zur definitiven Zonenzuteilung der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere Zonenzuteilung präjudiziert.

*RGB § 19.1 Lit. f Nutzungszonen:*
*Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine Nutzung erst später zugelassen wird*

## 29. DENKMALSCHUTZZONE

**Denkmalschutzzone**

Die Denkmalschutzzone dient dem Erhalt des äusserst wertvollen Ortsbildes im Bereich der Kirche. Es darf nichts unternommen werden, was das Ortsbild beeinträchtigt. Veränderungen an den Bauten und der Umgebung dürfen nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

# F BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

## 30. SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

### 30.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

**alle Zonen**

[1] 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.

*Sie hat sich bereits in anderen Gemeinden bestens bewährt. Sie hilft, "Schlimmeres" zu verhindern.*

### 30.2 Umgebungsgestaltung

**alle Zonen**

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

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

### 30.3 Quartierplanungen

**alle Zonen**

[1] Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Quartierpläne können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten.

*Für Quartierplanungen werden keine Mindestflächen vorgeschrieben.*
*Die Kriterienliste ergibt sich aus den Bestimmungen des Baugesetzes.*

Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:

a) der Wohnqualität
b) den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
c) dem Ortsbild
d) dem Landschaftsbild
e) dem Umweltschutz
f) dem ökologischen Ausgleich
g) der Energieversorgung und -nutzung
h) der Kapazität der Erschliessungsanlagen

Verfahren und Inhalt richten sich nach dem Baugesetz.

## 30.4 Ausnahmebebauungen nach einheitlichem Plan — W- und WG-Zonen

[1] Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen in den W- und WG-Zonen Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie der Wohnungszahl, der Bebauungs- und Nutzungsziffer, der Gebäudelänge, der Fassaden-, Gebäude- und Sockelgeschosshöhe sowie der Dachform und Dachgestaltung gestatten, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2'000 m$^2$ nach einem verbindlichen Gestaltungsplan überbaut werden. Der Plan legt u.a. die Situierung, kubische Erscheinung, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest.

*Die Möglichkeiten für die Gewährung von Ausnahmen sind erhöht worden.*
*Dies ist im Sinne einer vergrösserten Gemeinderatskompetenz.*

[2] Der Gestaltungsplan ist vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären.

[3] In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende maximale Werte möglich:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zone | W1a | Bebauungsziffer | max. 30 % |
| | | Nutzungsziffer | max. 26 % |
| | W2 | Bebauungsziffer | max. 30 % |
| | | Nutzungsziffer | max. 48% |

[4] Ausnahmen dürfen nur erteilt werden, wenn die Überbauung in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene und die Umgebungsgestaltung gute Qualitäten aufweist.

## 30.5 Ausnahmebewilligungen — alle Zonen

[1] Die Ausnahmebewilligungen richten sich nach § 7 RBV.

Die folgenden Beispiele ergänzen die möglichen Ausnahmen in § 7 RBV:

a) bei vorbestandenen Bauten
b) bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
c) für Massnahmen, die der Ausnützung vorhandener Nutzungsreserven dienen
d) für Massnahmen, welche dem Umweltschutz dienen
e) für Massnahmen zur Sicherstellung des Schutzes vor Naturgefahren

*RBV § 7 Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften:*
- *wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht;*
- *wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird;*
- *wenn die Wohnhygiene von Bauten wesentlich verbessert werden kann;*
- *wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht wird;*
- *wenn damit in weitgehend überbauten Wohnquartieren bei bestehenden Bauten der Einbau zusätzlicher Wohnungen ermöglicht wird;*
- *wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann;*
- *wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann;*
- *wenn der für die Bemessung der Sockelgeschosshöhe massgebende natürliche Terrainverlauf infolge Strassenbauten wesentlich verändert wurde;*
- *bei der Aufschüttung grösserer Geländewannen oder aus kanalisationstechnischen Gründen;*
- *bei der Sockelgeschosshöhe, wenn besondere topographische Verhältnisse vorliegen und die Gebäudehöhe eingehalten wird;*
- *für ausgesprochene Härtefälle.*

| Bestimmungsteil (verbindlich) | Kommentarspalte (orientierend) |
|---|---|

### 30.6 Parkplätze — alle Zonen

Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas.

*Grundlage: § 70 RBV sowie Anhang 1 RBV.*

### 30.7 Kompostier- und Sammelstellen — alle Zonen

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

*Sie schafft Klarheit über die Zulässigkeit solcher oftmals umstrittener Einrichtungen.*

## 31. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 31.1 Zuständigkeit — alle Zonen

[1] 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.

[2] Der Gemeinderat kann zum Zonenreglement Ausführungsbestimmungen z.B. in Form von Vollzugshilfen für die Beurteilung von Baugesuchen, ergänzende Richtlinien etc. erlassen.

*Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach der kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzgebung. Insbesondere sind zu beachten § 120 ff RBG und §§ 87 - 94 RBV.*

### 31.2 Fachberatung — alle Zonen

Zur Begutachtung von Bauvorhaben im Dorfkern und für Bauvorhaben, die grössere Ausnahmen von den Zonenvorschriften erfordern, kann sich der Gemeinderat von einer oder mehreren unabhängigen Fachperson resp. -personen beraten lassen. Werden Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragt, so kann der Gemeinderat die Kosten für die Begutachtung den Gesuchstellern überbinden.

### 31.3 Zuwiderhandlungen — alle Zonen

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

### 31.4 Aufhebung frühere Beschlüsse — alle Zonen

Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechende früheren Beschlüsse sind aufgehoben. Dies betrifft unter anderem auch einzelne durch Mutation angepasste Bestimmungen und Zonenplaninhalte sowie den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan.

*Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden neu im Zonenreglement den Zonen zugewiesen.*

### 31.5 Rechtskraft — alle Zonen

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

# BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG MUTATION 2020

**Beschlussfassung Gemeinde**

| | |
|---|---|
| Beschluss des Gemeinderates: | 20. Juli 2020 |
| Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: | 19. August 2020 |
| Referendumsfrist: | 18. September 2020 (ungenutzt) |
| Urnenabstimmung: | - |
| Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 39 | vom 24. September 2020 |
| Planauflage: | 1. Oktober 2020 - 30. Oktober 2020 |

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter/in:

**Genehmigung Kanton**

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt

Mit Beschluss Nr. 2021-963 vom 29. Juni 2021

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

Im Amtsblatt Nr. 26 vom 01.07.2021

Der Landschreiber:

Die Landschreiberin:

## Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis

### Gesetzliche Grundlagen Bund

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

### Gesetzliche Grundlagen Kanton

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

### Abkürzungen

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