



Zonenvorschriften Siedlung

Zonenreglement Siedlung / Ortskern

Stand RRB Nr. 2021-967 vom 29. Juni 2021
inklusive Erwägungen / Nichtgenehmigungen

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Bemerkungen
34/ZRS/3/0	967	29.06.2021	Zonenreglement Siedlung, Revision

Für Zonenfestlegungen, welche mit Regierungsratsbeschluss 967 vom 29. Juni 2021 sistiert worden sind, gelten die Bestimmungen Zonenvorschriften / Zoneneinteilung gemäss 34/ZRS/2/0 „altrechtlich“ RRB 1158 vom 01. Juni 2004 (ab Seite 28).

Bearbeitung:



Auftragsnummer: 34.500/34.033
Verfasser: JV
Datum: 22.8.2022

Allgemeine Hinweise:

Die Marginalien des vorliegenden Reglements haben lediglich orientierenden Charakter. Sie unterstehen nicht der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung respektive der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Unterstrichene Textpassagen wurden im Sinne eines besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung übernommen und besitzen demzufolge ebenfalls orientierenden Charakter. Massgebend ist stets das aktuell geltende übergeordnete Recht. Eine orientierende Zusammenstellung weiterer wichtiger gesetzlicher Grundlagen, welche es in Zusammenhang mit den vorliegenden Zonenvorschriften zu beachten gilt, befindet sich auf Seite V.

Das Reglement basiert auf den Bestimmungen der IVHB, welche am 1.1.2015 auf kantonaler Ebene verankert wurden.

S:\Projekte\Läufelfingen\34500\04_Daten\01_ZPS_ZPL\Reglement\34_073B_SR_20220822_ZRS_03_00_RRB.docx

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und der Planungskommission Läufelfingen

Auftragsnummer: 34.033
Verfasser: RU/CN
Version: RRB Nr. 2021-967
Datum: 18.08.2021
Kontrolle / Freigabe:

Inhalt

A	ERLASS UND EINLEITENDE BESTIMMUNGEN	1
§ 1	Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
§ 2	Vorinformation und Vorabklärungen	1
B	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
B.1	DEFINITIONEN	1
§ 3	Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	1
§ 4	Berechnung der Überbauungsziffer (ÜZ)	2
§ 5	Berechnung der Ausnutzungsziffer	3
§ 6	Ermittlung des Gebäudeprofils	3
§ 7	Geschossdefinitionen	5
§ 8	Klein- und Anbauten	9
§ 9	Nutzungsübertragung	10
B.2	GESTALTUNG DER BAUTEN	11
§ 10	Allgemeine Einpassung	11
§ 11	Dachgestaltung	11
§ 12	Belichtung über die Dachhaut	12
B.3	GESTALTUNG DER UMGEBUNG	12
§ 13	Abgrabungen und Aufschüttungen	12
§ 14	Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen	12
§ 15	Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen	13
§ 16	Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas	13
§ 17	Ökologischer Ausgleich	13
§ 18	Umgebungsplan	13
B.4	SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN / AUSNAHMEÜBERBAUUNG	13
§ 19	Quartierplanungen	13
§ 20	Zonen mit Quartierplanpflicht	14
§ 21	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	14
C	ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN	15
C.1	NUTZUNGSZONENVORSCHRIFTEN IM ÜBERBLICK	15
§ 22	Zonentabelle	15
C.2	KERNZONE	16
§ 23	Nutzungsart	16
§ 24	Zweck	16
§ 25	Grundsätze der Gestaltung	16
§ 26	Baubewilligung	17
§ 27	Dächer	17
§ 28	Bauteile auf dem Dach	17
§ 29	Massvorschriften für Dachaufbauten	17

§ 30	Geschützte Bausubstanz	18
§ 31	Erhaltenswerte Bauvolumen.....	18
§ 32	Vorplatzbereiche	18
§ 33	Abgrabungen und Aufschüttungen	18
§ 34	Garagenrampen	18
§ 35	Stützmauern	19
C.3	WOHNZONEN, WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN, ZENTRUMSZONEN	19
§ 36	Wohnzonen	19
§ 37	Wohn- und Geschäftszonen	19
§ 38	Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WG2a/b.....	19
§ 39	Alters- und behindertengerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2, WG2a/b und WG3	20
§ 40	Zentrumszone	20
C.4	GEWERBEZONEN, ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN.....	20
§ 41	Gewerbezone	20
§ 42	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	20
C.5	SPEZIALZONEN, ZONE MIT UNBESTIMMTER NUTZUNG.....	21
§ 43	Bauernhofzone	21
§ 44	Spezialzone Bodenacker (Tierfriedhof und Ausbildung von Tieren).....	21
§ 45	Nutzungszone gemäss § 19 Abs.1 lit. f RBG.....	22
C.6	SCHUTZ- UND SCHONZONEN, SCHUTZOBJEKTE	22
§ 46	Grünzone.....	22
§ 47	Uferschutzzone	22
§ 48	Gewässerraum	23
§ 49	Erhaltenswerte Einzelobjekte	23
§ 50	Archäologische Schutzzone	24
C.7	GEFAHREZONEN.....	24
§ 51	Gefahrenzone allgemein	24
§ 52	Gefahrenzone Überschwemmung.....	24
§ 53	Gefahrenzone Rutschung	25
§ 54	Gefahrenzone Sigristenrain / Bitzenfeld	25
D	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	25
§ 55	Vollzugsbehörde.....	25
§ 56	Beratende Kommission	25
§ 57	Ausnahmen allgemeiner Art	26
§ 58	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen.....	26
§ 59	Aufhebung früherer Beschlüsse	26
§ 60	Inkrafttreten, Anpassung	26
E	BESCHLÜSSE	27
F	ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN „ALTRECHTLICH“	28
F.1	BESTIMMUNGEN ZUR GEWERBEZONE G1 „ALTRECHTLICH“	28

Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen Bund

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

Gesetzliche Grundlagen Kanton

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

Abkürzungen

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

A ERLASS UND EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Die Einwohnergemeinde Läfelfingen erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das Zonenreglement Siedlung.

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

- ¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:
- Zonenplan Siedlung 1:2'000 mit Teilbereich Ortskern 1:1'000 und Teilplan Naturgefahren 1:4'000
 - Zonenreglement Siedlung
- ² Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine haushälterische Bodennutzung und geregelte Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.
Als Ziele sind insbesondere zu nennen:
- Schaffung und Erhaltung von wohnlichen Siedlungen.
 - Gewährleistung einer überschaubaren, geordneten Siedlungsentwicklung und Fördern von städtebaulich guten Lösungen
 - Durchgrünung des Siedlungsraumes und ökologischer Ausgleich.
- ³ Die Zonenvorschriften Siedlung gelten für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Läfelfingen bzw. für die verbindlichen Planinhalte im Zonenplan Siedlung.

Ausserhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

§ 2 Vorinformation und Vorabklärungen

- ¹ Dem Gemeinderat steht betreffend die Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sinne von § 10 ein Mitspracherecht zu, sofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Auf Antrag der Gemeinde können zur Beurteilung von Projekten weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen durch die Baubewilligungsbehörde verlangt werden.

Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten wird empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- / Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde / den kantonalen Fachstellen vorgängig zu besprechen, um unnötige Investitionen / Fehlplanungen zu vermeiden und damit Planungskosten sowie Zeit einzusparen.

B ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

B.1 Definitionen

§ 3 Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

- ¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.
- ² Parzellenteile, die mit anderen Zonen überlagert sind (bspw. Gewässerraum), können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.
- ³ Der Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land ist bei der Nutzungsberechnung gestattet, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt oder das Land kostenlos abgetreten wurde.

§ 46 IVHB Abs. 1 RBV. (Hinweis: Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden (§ 83 RBG und § 45 RBV). Betreffend die Erschliessung wird auf Art. 19 RPG verwiesen.)

Im Sinne von § 46 IVHB Abs. 2 RBV

Im Sinne von § 46 IVHB Abs. 3 RBV
Der Nachweis für eine erfolgte Landabtretung (mit Höhe der Landentschädigung) ist von der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt des Baugesuches zu erbringen.

- 4 Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, so ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. Die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen, sofern dem Charakter der verschiedenen Zonen entsprochen wird.

§ 4 Berechnung der Überbauungsziffer (ÜZ)

- 1 Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche : anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF : aGSF).

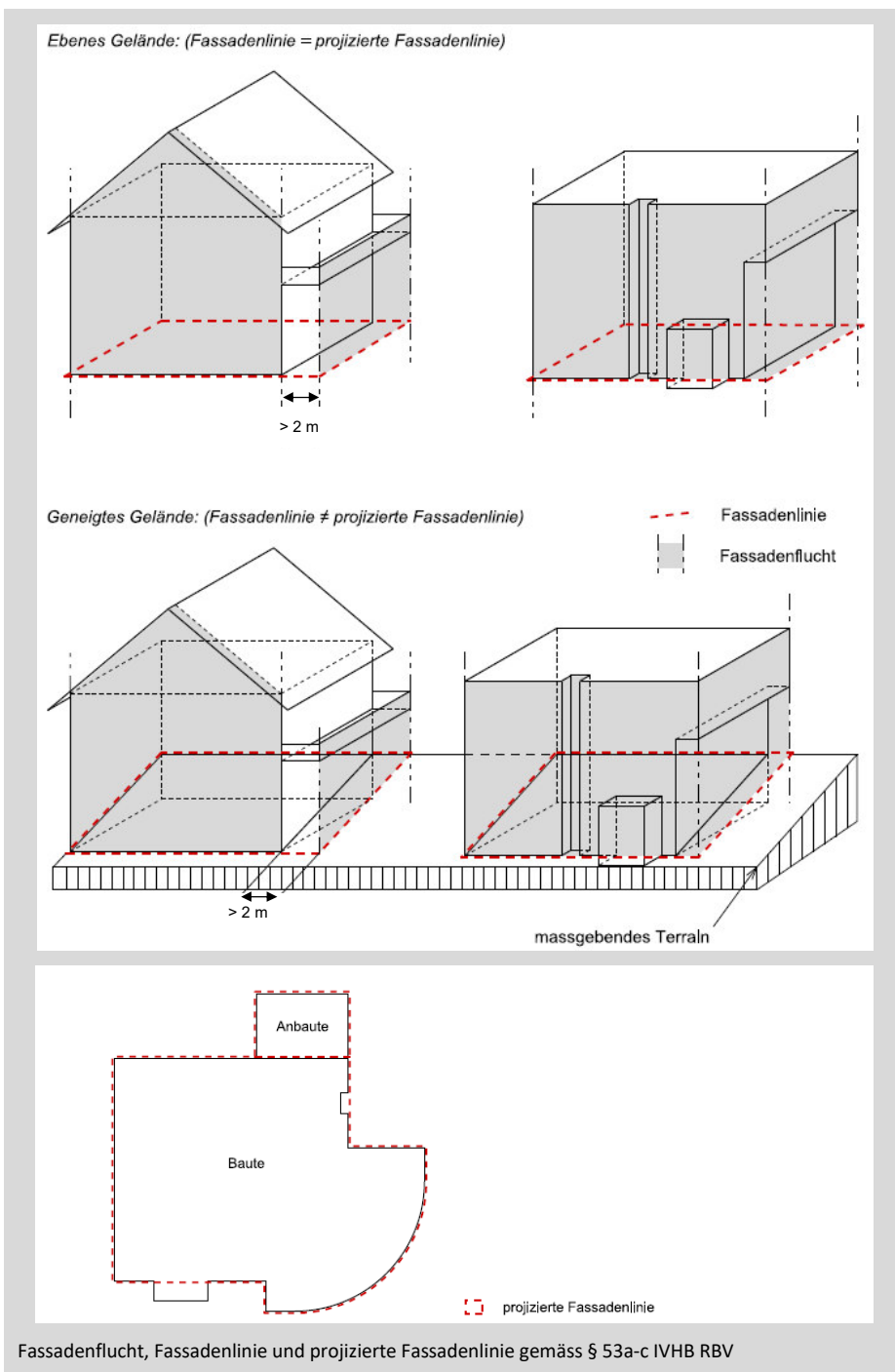
- 2 Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Projizierte Fassadenlinie (§ 53c IVHB RBV): Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Fassadenlinie (§ 53b IVHB RBV): Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Fassadenflucht (§ 53a IVHB RBV): Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Massgebendes Terrain (§ 8 IVHB RBV): Natürlich gewachsener Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.



§ 5 Berechnung der Ausnutzungsziffer

- ¹ Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Vgl. § 49 Abs. 1 RBV
- ² Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet: § 49 IVHB RBV
- a. oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
 - b. alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2,30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2,00 m beträgt;
 - c. Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2,30 m Raumhöhe);
- ³ Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:
- a. mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
 - b. mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.
 - c. nachträgliche Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden
 - d. Zwischenklimaräume gem. § 8

§ 6 Ermittlung des Gebäudeprofils

¹ Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Allfällige Attikageschosse zählen nicht dazu.

§ 52j IVHB und Anhang 2 RBV

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

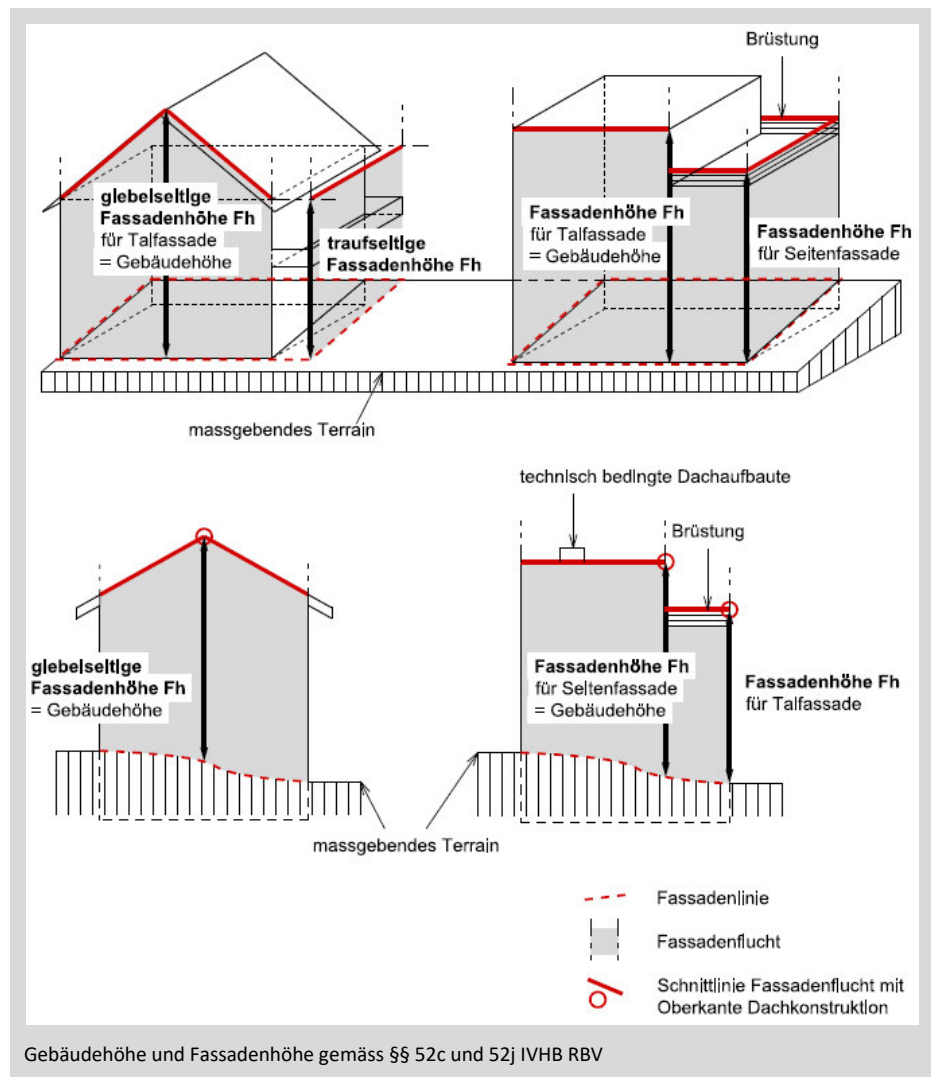
² Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

§ 52c IVHB und Anhang 2 RBV

Bei Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Fassadenhöhe. Einseitig darf sie um maximal 1.5 m erhöht werden.

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



3 Erhöhte Bauteile

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

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

4 Gebäudelänge / Gebäudebreite

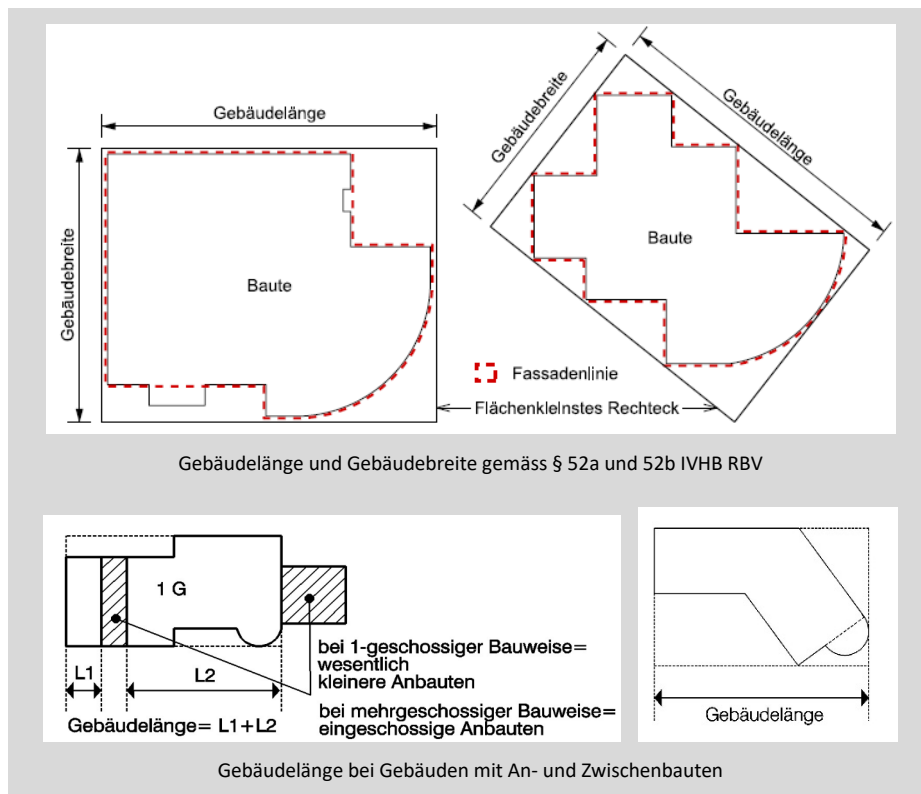
§ 52a IVHB und Anhang 2 RBV

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudhöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

§ 52b IVHB und Anhang 2 RBV

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



§ 7 Geschossdefinitionen

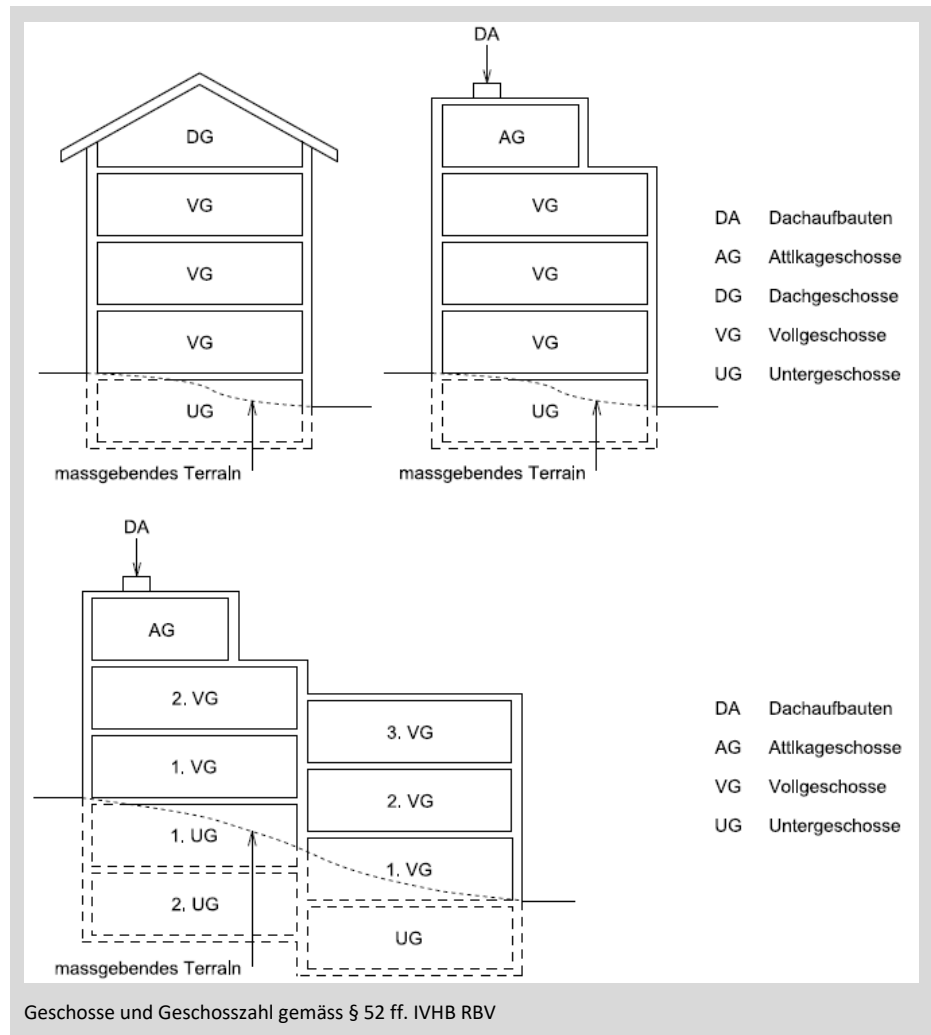
¹ Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

§ 52f IVHB und Anhang 2 RBV

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Die zulässige Vollgeschossezahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle (§ 22).



2 Untergeschosse

§ 52g IVHB Abs. 1 und Anhang 2 RBV

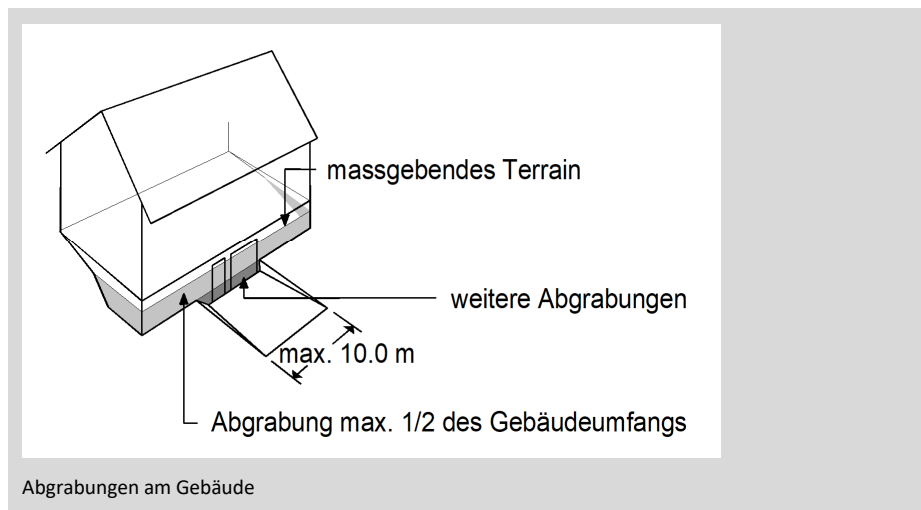
Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens (Oberkante fertige Untergeschossdecke), gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.

Vgl. § 52g IVHB Abs. 2 RBV

Untergeschosse dürfen (im Mittel) in Hanglage maximal 1.50 m und in der Ebene maximal 1.00 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Vgl. § 52g IVHB Abs. 3 RBV

Die Länge einer Abgrabung darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1.50 m tief sein. Für Garagen, Abstellplätze und Eingänge sind höhere Abgrabungen auf einer Fassadenlänge von 10.00 m gestattet.



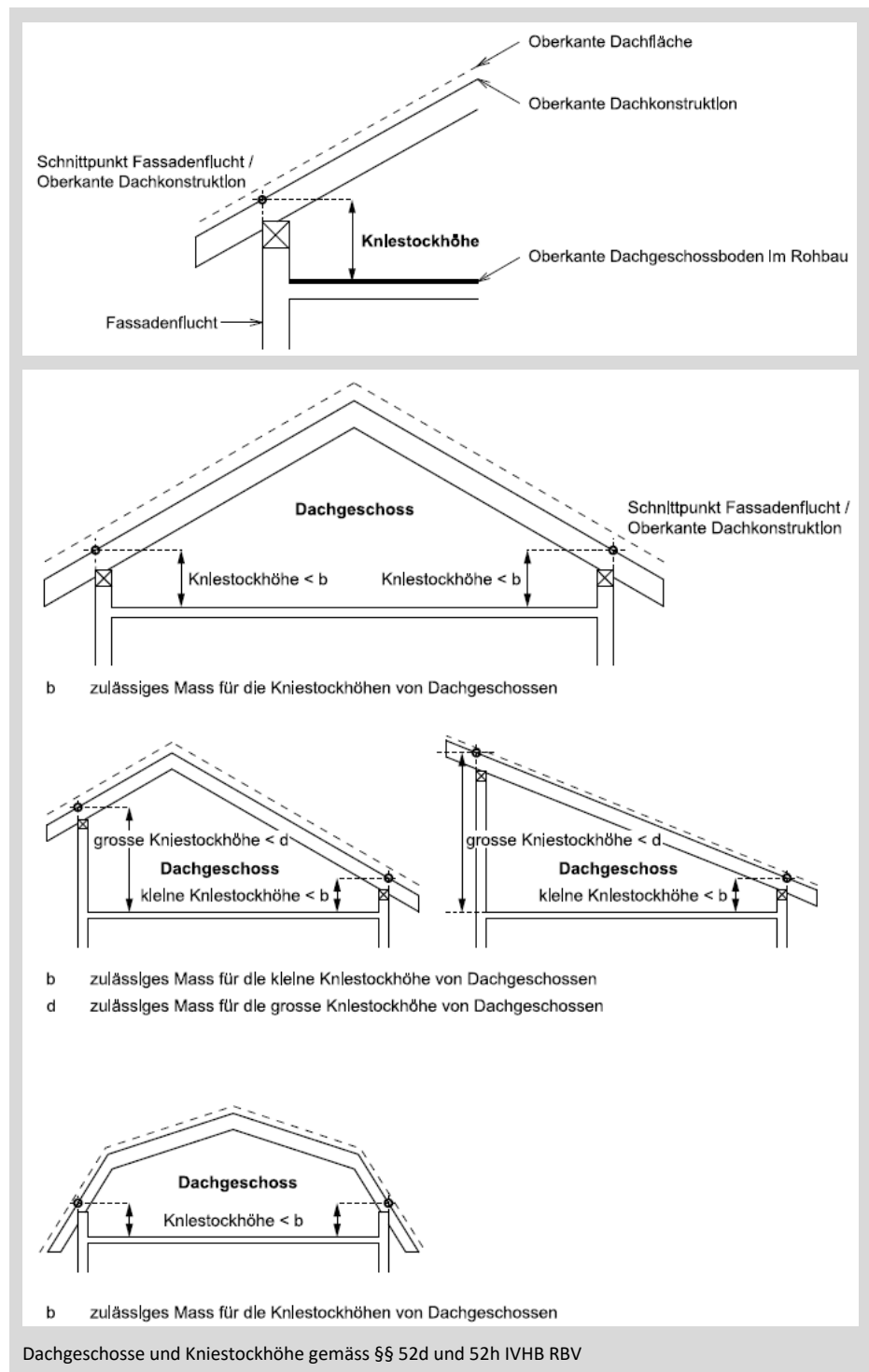
3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1.20 m nicht überschreiten.

Bei asymmetrischen Giebel- oder Pultdächern beträgt die kleine Kniestockhöhe 1.20 m und die grosse Kniestockhöhe 3.00 m.

§ 52h IVHB und Anhang 2 RBV

Kniestockhöhe (§ 52d IVHB RBV): Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnitlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

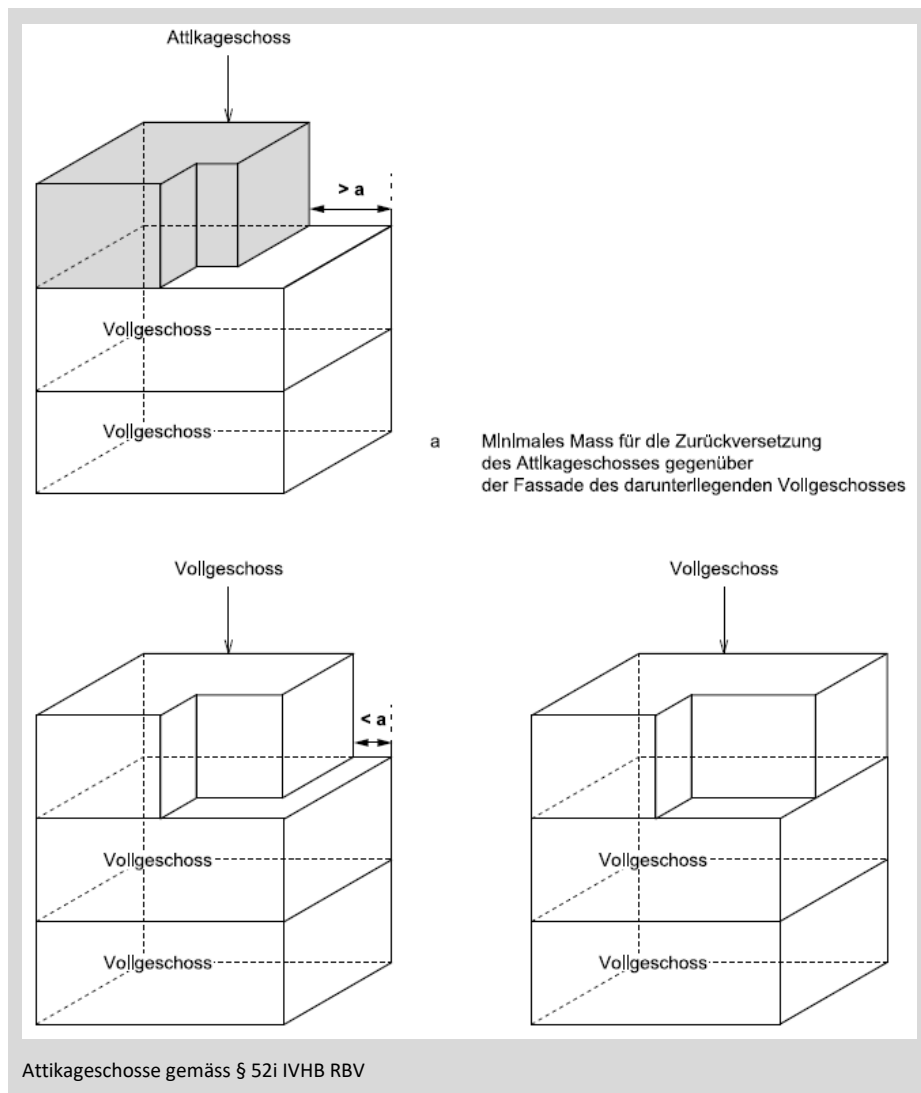


4 Attikageschosse

Vgl. § 52i IVHB und Anhang 2 RBV

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss (...) bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 3.00 m zurückversetzt sein und darf maximal 60 % der darunter liegenden Fläche umfassen.

Überdachungen von Terrassen auf dem Attikageschoss sind zulässig, sofern der Attikacharakter erhalten bleibt.



§ 8 Klein- und Anbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

§ 57 IVHB Abs. 1 und 2 RBV
Definition Nebennutzflächen NNF gemäss
SIA 416

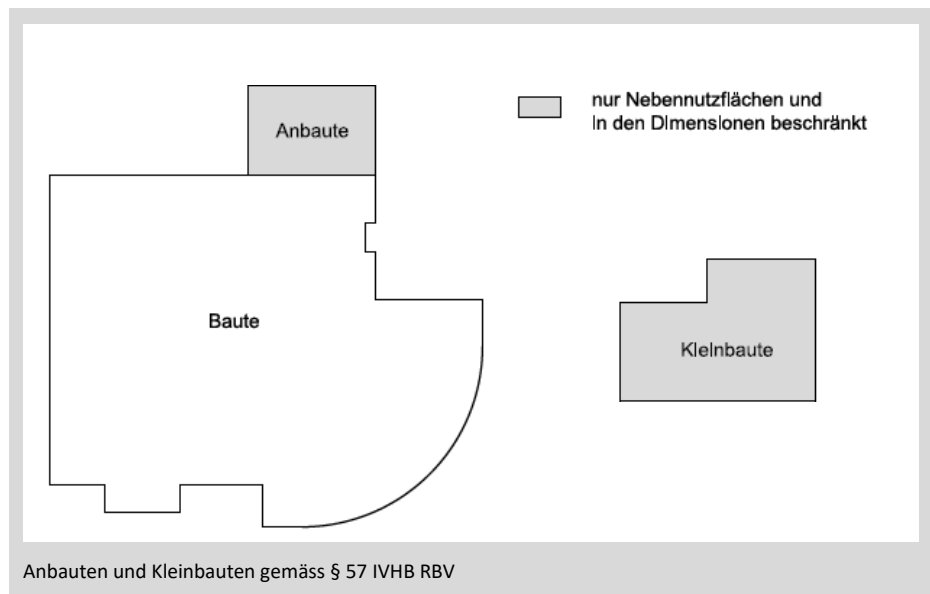
Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Zwischenklimaräume und Ähnliches werden als Klein- und Anbauten behandelt. Für Klein- und Anbauten gelten die folgenden maximalen Werte:

- Überbauungsziffer 10%
- Fassadenhöhe 3.00 m
- Gebäudehöhe 5.00 m
- Gebäudelänge frei

Bei Parzellen welche kleiner als 400 m² sind können in Abweichung von der Überbauungsziffer maximal 40 m² überbaut werden.

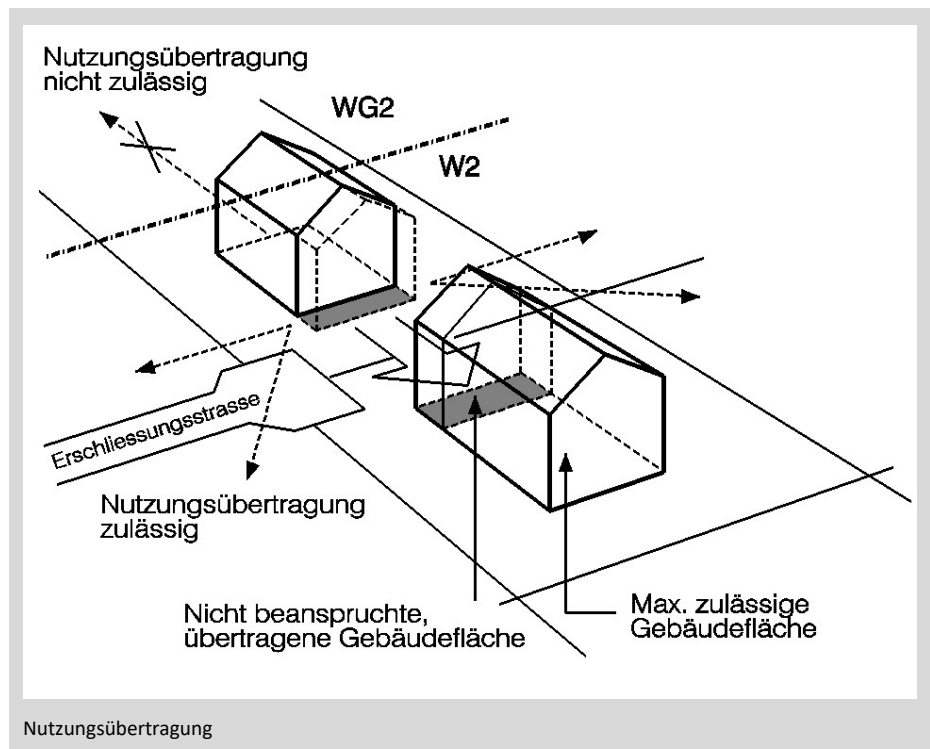
Abweichungen von der maximalen Fassaden- und Gebäudehöhe sind bei steilen Hanglagen, Aufschüttungen grösseren Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. möglich, sofern dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.



§ 9 Nutzungsübertragung

Der von der Gemeinde anzulegende Ausnützungskataster (§ 88 Abs.3 RBG) gibt Auskunft über grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragende Ausnützung.

- ¹ Es ist zulässig, innerhalb derselben Zone 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 der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.



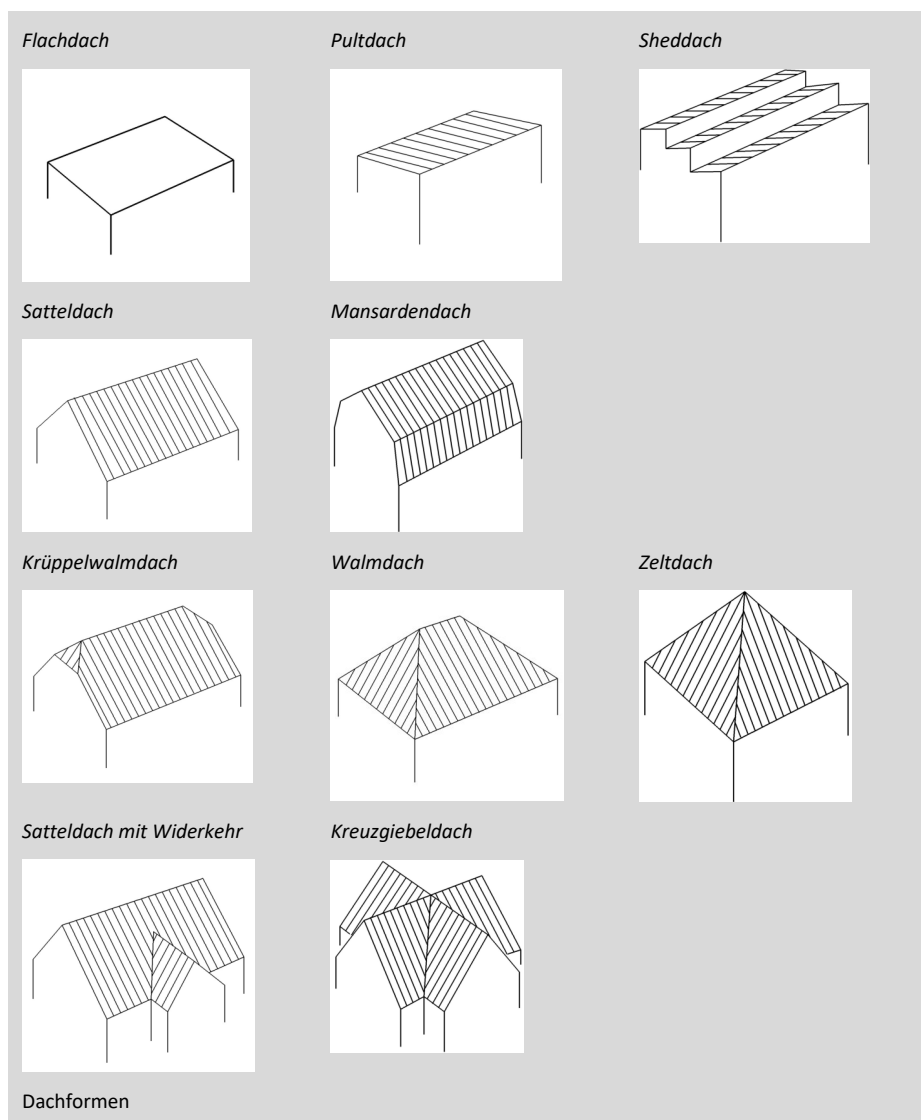
B.2 Gestaltung der Bauten

§ 10 Allgemeine Einpassung

- ¹ Alle Bauten und Anlagen sowie Renovationen und Restaurationen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach ausen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung.

§ 11 Dachgestaltung

- ¹ Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle (§ 22) für alle Bauzonen definiert. Über zulässige Unterformen der Dachformen, wie sie in den Prinzipskizzen Dachformen festgelegt sind, kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien erlassen.
- ² Der First bei geneigten Dächern muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.
- ³ Flachdächer von Hauptbauten müssen extensiv und mit einheimischer Saatmischung begrünt werden.



*Gesetzliche Grundlagen betreffend Solaranlagen: Art. 18a RPG, Art. 32a, Art. 32b RPV, § 104b RBG, § 94a RBV.
Bewilligung erforderlich auf Schutzobjekten.
Meldepflicht in den übrigen Zonen.*

§ 12 Belichtung über die Dachhaut

- ¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35° zulässig und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.
- ² Die Summe der Frontflächen der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 15 % der jeweiligen schrägen Dachfläche nicht übersteigen.
- ³ Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt ein Mindestabstand von den Fassadenenden und vom First (in Dachneigung gemessen) von 1.0 m, von Gräten und Kehlen gilt ein Mindestabstand von 0.50 m. Dachbelichtungen dürfen nicht vor der Fassade angeordnet werden. Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.8 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.
- ⁴ Dachverglasungen (Dachflächenfenster) sind frei.
- ⁵ Technisch bedingte Aufbauten wie Liftaufbauten, Kamine usw. sind frei.
- ⁶ In der Kernzone gelten die Bestimmungen gemäss § 28.

B.3 Gestaltung der Umgebung

§ 13 Abgrabungen und Aufschüttungen

- ¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen die maximale Höhe von 2.0 m (lotrecht ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen. (Festlegung für den Ortskern siehe § 33). Ausgenommen sind grössere Terrainveränderungen, die mit einem öffentlichen Interesse begründet werden.
- ² Gebäude müssen sich in die Topographie einfügen.
- ³ In Geländewannen, in sehr steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen, aus architektonischen, kanalisationstechnischen oder betrieblichen Gründen kann der Gemeinderat Ausnahmen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.
- ⁴ Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbezononen unterliegen keinen Höhenbeschränkungen.

§ 14 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen

Für Kinderspielplätze sind die Richtlinien der Stiftung Pro Juventute zu beachten.

- ¹ Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sind folgende Anlagen mit zu erstellen und dauernd zu unterhalten:
 - Zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen.
 - Genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m.
 - Zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen und -verwertung.

§ 15 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

- ¹ Das geordnete Aufstellen von öffentlichen Sammelstellen für Altstoffe und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist in allen Zonen an den geeigneten Stellen zulässig.

Die Gemeindebehörden legen Sammelstellen fest.

§ 16 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas

- ¹ Der minimale Bedarf für Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach den Bestimmungen des RBG / der RBV.
- ² Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt oder mit wasserdurchlässigen Belägen auszugestalten. Bei Sammelparkplätzen von über 10 Abstellplätzen sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige Bäume zu pflanzen.

*Abstellplätze: § 106 RBG und § 70 RBV inkl. Anhang 1, S. 11-12.
Ersatzabgabe für Abstellplätze siehe § 107 RBG.
Es wird empfohlen, die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des ARP zu beachten.*

§ 17 Ökologischer Ausgleich

- ¹ Der ökologische Ausgleich dient der Förderung siedlungstypischer Lebensräume für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt, der Durchgrünung des Siedlungsraumes sowie der Belebung des Siedlungsbildes.
- ² Der Bauherrschaft wird empfohlen, unter Beachtung der architektonischen Gesamtwirkung, eine naturnahe Gestaltung von Freiflächen vorzunehmen. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches sollen einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden.
- ³ Vorbehalten sind Auflagen zum Schutz bestehender Naturobjekte (gemäss NLG BL).

§ 18 Umgebungsplan

- ¹ Der Gemeinderat kann bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass mit den Baugesuchsakten ein Umgebungsplan einzureichen ist. Der Umgebungsplan ist integrierter Bestandteil der Baubewilligung.
- ² Der Umgebungsplan hat insbesondere folgende Angaben zu enthalten:
- Das gewachsene und das neu gestaltete Terrain inkl. die bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke im Parzellengrenzbereich.
 - Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern, Grünflächen und Bepflanzungen.
 - Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten.
 - Spielplätze, Kompostierstellen, Abfallsammelstellen, Abstellräume für Velos und Mofas etc. bei Mehrfamilienhäusern.
 - Massnahmen des ökologischen Ausgleiches.

Der Umgebungsplan entspricht dem Baugesuchsplan für den Frei- bzw. Umgebungsraum im Rahmen von Neu- und Umbauten bzw. bei einer Um- oder Neugestaltung der baulichen Umgebung.

B.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauung

§ 19 Quartierplanungen

- ¹ Quartierplanungen gemäss § 37ff RBG sind grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu.

Für Quartierplanungen werden keine Mindestflächen vorgeschrieben.

Die Fachkommission für Arealüberbauungen prüft die wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Qualität von Quartierplanungen (im Sinne von § 37 RBG).

- 2 Die Quartierplanfläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.
- 3 Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.
- 4 Quartierplanungen können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen oder einem Fachgremium vorgelegt werden, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes.

§ 20 Zonen mit Quartierplanpflicht

§ 25 Abs. 1 RBG
Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs mit mehr als 1000 m² Nettoladenfläche in W-, WG-, K- und Z-Zonen und 500m² in G- und I-Zonen sind quartierplanpflichtig. Sie sind unter Berücksichtigung der kantonalen und kommunalen Raumordnung in allen Bauzonenarten zugelassen (§ 51 RBG).

- 1 Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf.
Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, insbesondere die §§ 37-47 RBG.
- 2 In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Arealen dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtsverbindlicher Quartierplan-Vorschriften erteilt werden. Bei der Ausarbeitung dieser Vorschriften steht dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zu.

§ 21 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Im Sinne von § 50 RBG
Mit diesem einfachen aber wirkungsvollen und attraktiven Planungsinstrument wird im Sinne der Zielsetzungen Zonenvorschriften-Revision, die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.

- 1 Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist.
- 2 Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt 1'500 m². Es sind für die nachfolgenden Zonen die beschriebenen Maximalmasse möglich. Die übrigen Zonenvorschriften bleiben bestehen:

	Zone W2	Zone WG2a/b
Maximale Vollgeschosszahl	2	2
Maximale Überbauungsziffer für Hauptbauten	28 %	28 %
Maximale Ausnützungsziffer	60 %	65 %

Wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Prüfung der Überbauung.

- 3 Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Er ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Der Plan wird somit zum verbindlichen Bestandteil der Baubewilligung.
- 4 Abweichungen von den Zonenvorschriften dürfen nur für siedlungsgestalterisch und wohnhygienisch gute Projekte gewährt werden.
- 5 Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

C ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

C.1 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

§ 22 Zonentabelle

Zone	K2	Z	W2	WG2a	WG2b	WG3	G1	G2	G3
Max. Vollgeschosszahl	2	3	2	2	2	3	---		
Max. Wohnungszahl pro Baukörper	frei						gemäss §23 Abs. 5 RBG		
Max. Überbauungsziffer für Hauptbauten	40 %	28 %	25 %	25 %	25 %	26 %	---		
Überbauungsziffer und Gebäudeprofil für Klein- und Anbauten	siehe § 8 "Klein- und Anbauten"						---		
Max. Ausnützungsziffer	frei	90 %	55 %	60 %	60 %	85 %	---		
Max. Fassadenhöhe	7.5 m	11.5 m	7.5 m	9.0 m	9.0 m	11.0 m	---		
Max. Gebäudehöhe	14.0 m	14.0 m	11.0 m	13.0 m	13.0 m	14.0 m	10.0 m	14.0 m	18.0 m
Max. Gebäudelänge für Hauptbauten	---	---	30.0 m	35.0 m	35.0 m	---	---		
Zulässige Dachform für Hauptbauten	Satteldach	frei (ausgenommen Kuppel- und Tonnendach)					frei		
Zulässige Dachneigung für Hauptbauten	35° bis 40° (a.T.)	frei					frei		
Zulässige Dachform und Dachneigung für An- und Kleinbauten	frei						frei		
Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Zulässig gem. § 28	zulässig gem. § 12 "Belichtung über die Dachhaut"					zulässig		
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III	II	II	III	II	III		

C.2 Kernzone

Bei den im Zonenplan dargestellten kantonal geschützten Objekten oder Bauten handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Veränderungen im Innern und am Äusseren sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Sie ist auch zuständig für allfällige Restaurierungsbeiträge.

Vgl. § 22 Abs. 1 RBG

Für alle Störungen bleiben die gesetzlichen Bestimmungen vorbehalten. Zu beachten sind insbesondere Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, § 22 RBG sowie die Lärmschutz-Verordnung (LSV) und die Luftreinhalte-Verordnung (LRV) zum Bundesgesetz über den Umweltschutz.

§ 23 Nutzungsart

- ¹ Die Kernzone umfasst architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert sowie kerngerecht baulich weiterentwickelt werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe, öffentliche Dienste und Einrichtungen sowie Landwirtschaftsbetriebe.
- ² Nicht zugelassen sind die das Kleingewerbe übertreffenden Nutzungen wie grosse Lagerräume und Abstellplätze mit hohem Verkehrsaufkommen, Autowerkstätten, Ausstellungsflächen für Autos, industrielle und gewerbliche Zucht- und Mastbetriebe und dergleichen.
- ³ Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 22.

§ 24 Zweck

- ¹ Die Vorschriften der Kernzone bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile und qualitätsvolle Erneuerung alter 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.

§ 25 Grundsätze der Gestaltung

- ¹ Im Ortskern sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und erhaltenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Nachfolgende Kriterien können zu einer Beurteilung herangezogen werden:
 - Situierung der Gebäude
 - Kubische Erscheinung der Baukörper
 - Dach- und Fassadengestaltung
 - Material- und Farbwahl
 - UmgebungsgestaltungKlein- und Anbauten müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.
- ² Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen vermeiden zu können, wird den Bauinteressenten empfohlen, bei Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung frühzeitig mit der Gemeinde sowie den kantonalen Fachstellen Kontakt aufzunehmen, insbesondere mit der Kantonalen Denkmalpflege.
- ³ Dem Gemeinderat steht betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen ein Mitspracherecht zu.

§ 26 Baubewilligung

- ¹ Der Gemeinderat kann bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass zur Beurteilung von Projekten auf Kosten des Gesuchstellers weitere Unterlagen verlangt werden (z.B. Ansichten der ursprünglichen und der neuen Fassaden sowie deren angrenzenden Bauten, Detailpläne, Umgebungsplan).

Gesetzliche Grundlagen Baubewilligung: (§ 120 RBG, § 87, § 92 RBV). Bewilligungspflichtig sind unter anderem:

- Gebäudeabbrüche bzw. Teilabbrüche
- Aussenrenovierungen (Fassaden-, Farb-, Material-, Dachhautveränderungen)
- Ersatz von Fenstern und Aussentüren
- Sichtbare Energie- und Antennenanlagen
- Werbeanlagen, Reklameschriften und -tafeln
- Lagerplätze, Fahrnisbauten etc.

Es sind z.B. die unterschiedlichen Traufstände von Wohn- und Ökonomie teil bei einer Umnutzung wieder auszudrücken.

§ 27 Dächer

- ¹ Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln in ortsüblichen Farben einzudecken. Zur Belichtung sind punktuell Glasziegel möglich. Trauf- und Ortgangdetails sind feingliedrig auszubilden.

§ 28 Bauteile auf dem Dach

- ¹ Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.
- ² Dachaufbauten sind nur bei einer genügenden Dachneigung (ab 35° a.T.) zulässig. Pro Dachfläche sind nicht mehr als zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).
- ³ Eingeschnittene Dachterrassen sind mit offenen Schlepp- und Giebeldächern zu versehen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- ⁴ Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.
- ⁵ Dachflächenfester sind in dunkler Farbgebung z.B. Kupfer auszuführen sowie flächenbündig in die Dachhaut zu integrieren. Pro Dach sind lediglich zwei Ebenen von Dachflächenfenstern zulässig. Diese sind auf horizontal linienbildenden Ebenen anzuordnen.
- ⁶ Eine Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist zulässig. Pro Dach sind lediglich zwei Ebenen von Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenstern zulässig. Die Dachaufbauten sind auf horizontal linienbildenden Ebenen anzuordnen. Bei einer allfälligen Kombination von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern sind die Dachaufbauten in der unteren und die Dachflächenfenster in der oberen Dachhälfte anzuordnen.
- ⁷ Parabolantennen etc. dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind vorzugsweise auf untergeordneten Nebengebäuden zu erstellen. Parabolantennen müssen sich farblich dem Hintergrund anpassen.

Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlegendendokument für Dachlandschaften im Ortskern hilfreich.

§ 29 Massvorschriften für Dachaufbauten

Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte, Frontfläche	1.8 m ²
Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte, Frontfläche	0.5 m ²
Eingeschnittene Dachterrassen, Frontfläche	2.5 m ²
Dachflächenfenster, Lichtfläche	0.3 m ² *
Gesamtfläche für Dachflächenfenster (Anteil der zugehörenden Dachfläche)	3%
Gesamtfläche für Glasziegel	3 %

**Erwägung 1.3 RRB Nr. 2021-967:
Gestützt auf § 7 Abs. 1 DHG kann in § 29 des Zonenreglements Siedlung die maximale Lichtfläche von generell 0.5 m² nicht genehmigt werden. Für Dachflächenfenster gelten die Bestimmungen gemäss RRB Nr. 1558 vom 4. Aug. 1998.*

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

§ 30 Geschützte Bausubstanz

- ¹ Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen.
Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.
- ² Bei den mit einem roten Punkt (Gebäudeschutz) bzw. roten Kreuz (Objektschutz) bezeichneten Bauten handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Sie ist auch zuständig für allfällige Restaurierungsbeiträge.

§ 31 Erhaltenswerte Bauvolumen

- ¹ Diese Bauten sind zu erhalten. Ihre Lage, ihr Volumen und ihre Gliederung sind für das Ortsbild von Bedeutung.
- ² Renovationen und Umbauten sollen sich harmonisch ins Ortsbild einfügen. Dabei sind Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Firsttrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden des bestehenden Gebäudes massgebend. Die wichtigsten Stilelemente sind zu erhalten.
- ³ Ersatzneubauten sind dann möglich, wenn diese bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich sind. Für Ersatzneubauten gelten die Anforderungen an Renovationen und Umbauten sinngemäss.

§ 32 Vorplatzbereiche

- ¹ Als Vorplatzbereiche werden die im Plan bezeichneten Aussenräume zwischen der öffentlichen Erschliessungsfläche (Strasse, Weg) und den Gebäuden bezeichnet.
- ² Feste Bauten und die dauernde Lagerung von gewerblichen und mobilen Gütern sind nicht gestattet. Rechtmässig bewilligte Bauten können weiterbestehen.
- ³ Mögliche Nutzungsarten der Vorplatzbereiche sind: private Hauserschliessungs- und Parkierungsflächen, Grünflächen und Vorgärten.
- ⁴ Die Vorplätze sind in Berücksichtigung der dörflichen Umgebung ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten.
- ⁵ Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0.9 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen.

§ 33 Abgrabungen und Aufschüttungen

- ¹ Im Ortskern sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf die maximale Höhe von 1.0 m (lotrecht ab gewachsenem Terrain gemessen) beschränkt. Ausgenommen sind grössere Terrainveränderungen, die mit einem öffentlichen Interesse begründet werden.

§ 34 Garagenrampen

- ¹ Zufahrtsrampen zu unterirdischen Garagen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

Weitere detaillierte Auskunft beinhaltet die Bestandsaufnahme der Bausubstanz im Ortskern vom Dezember 1995.

§ 35 Stützmauern

- ¹ Stützmauern sind in ortsüblichen Naturstein, Ortbeton oder verputzt auszuführen. Die Materialwahl, die Bearbeitungstechnik sowie die Verlegeart haben ebenfalls ortsüblich zu erfolgen. Es sind möglichst kleinformatige Steine zu wählen.

C.3 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen, Zentrumszonen

§ 36 Wohnzonen

- ¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. § 21 Abs. 1 RBG
- Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.
- ² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 22 festgelegt.

§ 37 Wohn- und Geschäftszonen

- ¹ Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind z.B. Büros, Dienstleistungsbetriebe, kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen. § 21 Abs. 2 RBG
- ² In den im Zonenplan Siedlung markierten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszonen (WG2b) sind auch mässig störende Betriebe zugelassen z.B. publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten, kleinere Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen. Im Sinne von § 21 Abs. 3 RBG
- ³ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 22 festgelegt.

§ 38 Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WG2a/b

- ¹ Für die Realisierung einer Einliegerwohnung bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung beantragen.
- ² In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:
- | Nutzungswerte | Zone W2 | Zone WG2a/b |
|-------------------|-----------|-------------|
| Überbauungsziffer | max. 28 % | max. 28 % |
| Nutzungsziffer | max. 60 % | max. 65 % |
- ³ Die in Abs. 2 festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang zugänglich ist. Die Einliegerwohnung muss unabhängig genutzt und darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.
- ⁴ Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit anderen Nutzungsboni ist nicht gestattet.
- Diese Bestimmung soll eine qualitative Siedlungsverdichtung fördern. D.h. es entsteht mehr Wohnraum durch grösseres Wohnungsangebot pro Parzelleneinheit (z.B. Kleinwohnung für betagte Eltern in EFH).*

§ 39 Alters- und behindertengerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2, WG2a/b und WG3

¹ Für die Realisierung von kleineren Alters- und behindertengerechten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 5 Wohneinheiten kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.

² In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Nutzungswerte	Zone W2	Zone WG2a/b	Zone WG3
Überbauungsziffer	max. 28 %	max. 28 %	max. 28 %
Nutzungsziffer	max. 60 %	max. 65 %	max. 88 %

Der Antrag und der Nachweis hindernisfreier Wohnungen hat durch die Bauherrschaft zu erfolgen.

³ Die in Abs. 2 festgelegte bauliche Nutzung kann nur realisiert werden, wenn die Wohnungen hindernisfrei erstellt werden.

⁴ Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für alters- und behindertengerechte Wohnungen mit anderen Nutzungsboni ist nicht gestattet.

§ 40 Zentrumszone

§ 22 Abs. 2 RBG

¹ Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. Zugelassen sind insbesondere publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 22 festgelegt.

C 4 Gewerbezon, Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

§ 41 Gewerbezon

§ 23 Abs. 1 RBG

¹ Gewerbezon umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Gewerbebetriebe und weitere mässig störende Betriebe.

Naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna bzw. Retention für Meteorwasser.

² Flache Dächer sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs mit einheimischer Saatmischung zu begrünen.

³ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 22 festgelegt.

§ 42 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)

§ 24 Abs. 1 RBG

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

² Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

³ Aus dem Zonenplan Teil Siedlung ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone vorgesehen ist.

- 4 Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die Allgemeine Einpassung (§ 10) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.
- 5 Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen. Für Bodenbefestigungen sind möglichst waserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.
- 6 In den öW+A-Zonen gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Die Zuordnung hat jedoch nur Gültigkeit für Gebäude mit Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutz-Verordnung (LSV).
- Ausnahme: Für folgende öW+A-Zonen gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III
- 8 Werkhof
 - 9 Werkhof
 - 12 Feuerwehr, Mehrzweckgebäude.
- 7 Das Schulhaus Herrenmatt ist kommunal geschützt. Die Anlage mit den Gebäudevolumen, deren Gestaltung und Gliederung ist bedeutend. Die Gebäude sind zu erhalten. Renovationen, Umbauten und Erweiterungsbauten berücksichtigen die architektonischen Gestaltungsgrundsätze der bestehenden Anlage. Ersatzneubauten sind dann möglich, wenn diese bautechnisch, hygienisch oder organisatorisch erforderlich sind.

*Gebäudeschutz Schulhaus Herrenmatt
architektonische Gestaltungsgrundsätze
siehe BIB Inventar Okt. 2007 (Würdigung)*

C.5 Spezialzonen, Zone mit unbestimmter Nutzung

§ 43 Bauernhofzone

- 1 Die Bauernhofzone sichert die Existenz von einzelnen Landwirtschaftsbetrieben innerhalb des Siedlungsgebietes.
- 2 Gestattet sind die landwirtschaftliche Bodennutzung und die dazu notwendigen Betriebsbauten, Anlagen und Einrichtungen. Ferner kann Wohnraum für den Bewirtschafter und seine Familie sowie für Personen mit ihren Angehörigen, die hauptberuflich im Betrieb arbeiten sowie für die abtretende Generation erstellt werden.
- 3 Neu- und Umbauten müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Landwirtschaftliche Betriebsbauten, Anlagen und Einrichtungen sind zudem so auszuführen und zu betreiben, dass möglichst wenig Emissionen entstehen.

Spezialzone im Sinne von § 28 RBG

§ 44 Spezialzone Bodenacker (Tierfriedhof und Ausbildung von Tieren)

1 Nutzung

In der Spezialzone Bodenacker sind Bauten und Anlagen, Einrichtungen und Bodennutzungen gestattet, die für den Betrieb eines Tierfriedhofes oder zur artgerechten Ausbildung von Tieren notwendig sein können.

Insbesondere sind gestattet:

- Betriebsgebäude
- ~~Eine Betriebswohnung*~~
- Tierkrematorium
- Ausbildungsplätze

Spezialzone im Sinne von § 28 RBG

**Erwägung II. 1.12, RRB Nr. 2021-967
Der Zusatz «eine Betriebswohnung» wird im Einverständnis mit dem Gemeinderat im Sinne einer redaktionellen Korrektur gestrichen.*

2 Bebauung, Gebäudeprofil

Gesamthaft darf eine Fläche von maximal 1'000 m² bebaut werden. Zur überbauten Fläche werden alle Hochbauten gerechnet (inkl. alle bestehenden Gebäude).

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8.0 m (Ausnahme Kaminanlage). Die Gebäudehöhe wird ab dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains gemessen.

3 Umgebungsgestaltung

Alle Einrichtungen, Bauten und Anlagen dürfen die Schutzziele der angrenzenden Schutzzonen nicht beeinträchtigen.

Soweit möglich, ist eine naturnahe Gestaltung von Freiflächen sowie eine standortgerechte Bepflanzung mit einheimischen Arten vorzunehmen.

Zur Förderung des Reptilien-Lebensraumes sind geeignete Strukturen wie besonnte Stein- und Asthaufen, Altgrasstreifen etc. zu erhalten und neu anzulegen.

4 Zuständigkeit

Der Gemeinderat hat ein Mitspracherecht bezüglich:

- Umgebungsgestaltung
- Gestaltung der Bauten und Anlagen
- Erschliessung

5 Reglement

Der Gemeinderat erlässt in Absprache mit den Betreibern ein Betriebsreglement "Bodenacker".

§ 45 Nutzungszonen gemäss § 19 Abs.1 lit. f RBG

Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine Nutzung erst später zugelassen wird gem. § 19 Abs. 1 lit. f RBG.

- 1 Die Nutzungszonen gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG haben Reservecharakter ohne Präjudiz für eine spätere Freigabe zur baulichen Nutzung.
- 2 Die Nutzungszonen gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG bleiben bis zur Bestimmung der künftigen Nutzung der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschweren könnte.

C.6 Schutz- und Schonzone, Schutzobjekte

§ 46 Grünzone

*Im Sinne von § 27 RBG
Die Grünzonen zwischen Waldareal und Bauzonen bilden eine Art Puffer- bzw. Übergangs- oder Abstandszone.
§ 62 RBV: Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern.*

- 1 Die Grünzone ist im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten. Sie dient der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.
- 2 Terrainveränderungen und Erdwälle im Rahmen der Vorschriften gemäss § 13 sind zulässig.
- 3 Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten auszuführen.
- 4 Innerhalb der Grünzone sind, soweit Bahnböschungen betroffen sind, Pflege- und Unterhaltsmassnahmen im Sinne der Bahnbetriebssicherheit sowie hauptsächlich dem Bahnbetrieb dienende Anlagen und Bauten im Sinne des Eisenbahngesetzes zulässig.

§ 47 Uferschutzzone

Im Sinne von § 29 Abs. 1 und 2 RBG

- 1 Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

- 2 In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Eine standortgerechte Uferbestockung ist geschützt.
- 3 Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbau-liche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbio- logischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Bei beengten Platzverhältnissen, mit zum Teil harten Mauerverbauungen entlang der Bäche, sind die Gartennutzungen bis an den Mauerrand zugelassen.

§ 48 Gewässerraum

- 1 Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.
- 2 Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts.
- 3 Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist untersagt.

Im Sinne von § 29 Abs. 3 RBG

Die Gewässerraumplanung richtet sich nach dem Gewässerschutzgesetz (GSchG Art. 36a) und nach der Gewässerschutzverordnung (GSchV Art. 41a bis 41c).

§ 49 Erhaltenswerte Einzelobjekte

1 Geschützte Brunnen

Im Sinne von § 29 Abs. 3 RBG

Die im Zonenplan und Teilbereich Ortskern bezeichneten Brunnen sind geschützt. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

2 Erhaltenswerte Bäume

Die im Zonenplan bezeichneten Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum gefällt werden müssen, so ist in der Nähe ein gleichwertiger Ersatzbaum (Baumart kann ändern) zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat.

Ist eine Ersatzpflanzung in der Nähe nicht möglich, ist ein adäquater Standort im Siedlungsgebiet möglich. Der Gemeinderat hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden

3 Hecken

Die ausgeschiedenen Objekte sind fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen.

Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein minimaler Abstand von 2.0 m zu den Schutzobjekten einzuhalten.

~~Schränken bestehende Hecken und Feldgehölze die Überbauung von Parzellen ein, können diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entfernt werden. Bedingung ist eine gleichwertige, möglichst nahe gelegene Ersatzpflanzung. Der Gemeinderat ist Bewilligungsbehörde. *~~

** Erwägung II. 1.4, RRB Nr. 2021-967:
Gemäss § 13 Abs. 3 NLG ist es untersagt, Hecken, Feldgehölze und Ufervegetation zu beseitigen oder zum Absterben zu bringen. Überwiegen die öffentlichen oder landwirtschaftlichen Interessen, kann die zuständige Direktion Ausnahmen bewilligen. Eine Ausnahme ist im Einzelfall zu prüfen.*

§ 50 Archäologische Schutzzone

ArchG §5, ArchVo §3: Eingriffe, die zu Gefährdungen archäologischer Substanz führen, bedürfen einer Archäologiebewilligung.
ArchG § 13: Die kant. Fachstelle kann bei Bauvorhaben im Rahmen einer Baueinsprache eine archäologische Untersuchung verlangen bzw. verfügen.

- 1 In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Bereichen sind mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Spuren zu erwarten.
- 2 Archäologische Schutzzonen bezwecken den Schutz archäologischer Stätten und Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung. Mit der Ausscheidung der überlagerten archäologischen Schutzzonen soll die Erforschung und soweit möglich, die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.

C.7 Gefahrenzonen

§ 51 Gefahrenzonen allgemein

Die Ausscheidung von Gefahrenzonen stützt sich auf folgende Planungsgrundlagen:

- Art. 3 Abs. 3 RPG: Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen [...] möglichst zu verschonen
- Art. 15 RPG: Bauzonen umfassen Land, dass sich für die Bebauung eignet [...]
- Kantonaler Richtplan: Objektblatt L1.3, Planungsanweisung b
- § 30 RBG: Gefahrenzonen

- 1 Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.
- 2 Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- 3 Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

§ 52 Gefahrenzone Überschwemmung

Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre: Eintretenswahrscheinlichkeit für seltene Hochwasserereignisse.

Zur Festlegung der Hochwasserkote wird empfohlen, vor Baugesuchseingabe eine Abklärung bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vorzunehmen.

Für die Definition der Hochwasserkote sind folgende Angaben erforderlich:

- Projektabrischen
- Terrainverhältnisse (vor und nach Bauprojekt)
- Fliesstiefen gemäss Fliesstiefenkarten

- 1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- 2 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.
- 3 Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- 4 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

§ 53 Gefahrenzone Rutschung

- 1 Gebäude 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.
- 2 Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.
- 3 Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.
- 4 Bei Baugesuchen in Gefahrenzonen Rutschung ist ein geologisches Gutachten zu erstellen.

§ 54 Gefahrenzone Sigristenrain / Bitzenfeld

- 1 Die lokalen geologischen Verhältnisse sind durch den Eigentümer vor Baueingabe mittels einer Baugrunduntersuchung zu klären.
- 2 Die Planung der Baugrubenausbildung und -sicherung, die Wahl der Gebäudefundation sowie die Baugrubenüberwachung sind fachmännisch zu begleiten.

D SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 55 Vollzugsbehörde

- 1 Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften.
- 2 Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.
- 3 Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.
- 4 Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung werden – soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden – wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz bestraft. Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

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

§ 56 Beratende Kommission

- 1 Zur Beurteilung von Baugesuchen kann der Gemeinderat eine beratende Fachkommission einsetzen, die aus Vertretern der Gemeinde und aus unabhängigen Bau- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Fachkommission.

Die Erteilung der Ausnahme erfolgt durch die Baubewilligungsbehörde. Sie erfordert eine entsprechende Begründung.

§ 57 Ausnahmen allgemeiner Art

- 1 Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und / oder privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu verlangen.
- 2 Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

§ 58 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

§ 109 und 110 RBG.

- 1 Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.

§ 59 Aufhebung früherer Beschlüsse

- 1 Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben insbesondere:
 - a. Zonenvorschriften Siedlung (Zonenplan und Zonenreglement), RRB Nr. 1158 vom 26. Juni 2004 und nachfolgende Mutationen
 - b. Zonenvorschriften Ortskern (Teilzonenplan und Zonenreglement), RRB Nr. 1558 vom 4. August 1998 und nachfolgende Mutationen
- 2 Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements ~~hängigen Baugesuche sowie*~~ die hängigen Beschwerden werden nach dem alten Recht beurteilt.

**Erwägung 1.5 RRB Nr. 2021-967:*

Gemäss § 139 Abs. 2 RBG können im Grundsatz hängige Baugesuche nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt werden. Daher kann die Gemeinde nicht festlegen, dass die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche nach dem alten Recht beurteilt werden. Der Zusatz „hängigen Baugesuche sowie“ kann daher nicht genehmigt werden.

§ 60 Inkrafttreten, Anpassung

- 1 Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

E BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:	16. Juli 2018
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	20. September 2018
Referendumsfrist:	21. September – 21. Oktober 2018
Urnenabstimmung:	–
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 47:	22. November 2018
Auflagefrist:	23. November – 22. Dezember 2018
Geringfügige Änderung	
Namens des Gemeinderates	

Die Gemeindepräsidentin:



Sabine Bucher

Der Gemeindeverwalter:



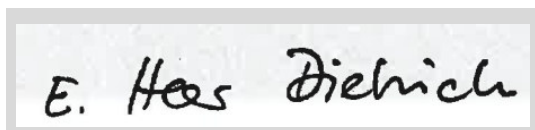
Thomas Faulstich

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2021 - 967 vom 29. Juni 2021

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 26 vom 01.07.2021

Die Landschreiberin:



F ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

„ALTRECHTLICH“

F.1 Bestimmungen zur Gewerbezone G1 „altrechtlich“ gemäss Zonenreglement Siedlung 34/ZRS/2/0 RRB 1158 vom 1.6.2004

§ 8 Ermittlung des Gebäudeprofils „altrechtlich“ (RRB 1158 vom 1. Juni 2004)

² Gebäudehöhe

In den Gewerbebezonen wird die Gebäudehöhe an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

§ 26 Nutzungsvorschriften im Überblick „altrechtlich“ (RRB 1158 vom 1. Juni 2004)

	Zone G1
Maximale Vollgeschosszahl	---
Maximale Wohnungszahl pro Baukörper	gemäss §23 Abs.5 RBG.
Maximale Bebauungsziffer	---
Maximale Fassadenhöhe	---
Maximale Gebäudehöhe	8.0 m
Maximale Gebäudelänge für Hauptbauten	---
Maximale Länge einer Gebäudegruppe	---
Zulässige Dachform	frei (ausgenommen Kuppel- und Tonnendach)
Zulässige Dachneigung	frei
Dachaufbauten Dacheinschnitte	Zulässig gem. § 14 /15
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

§ 32 Gewerbezone „altrechtlich“ (RRB 1158 vom 1. Juni 2004)

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Gewerbebetriebe und weitere mässig störende Betriebe.

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 26 dieses Reglementes festgelegt.

¹ Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Eine standortgerechte Uferbestockung ist geschützt.

³ Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurb biologischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

⁴ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenanteil miteinbezogen werden.

⁵ Wenn nötig erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

Bei beengten Platzverhältnissen, mit zum Teil harten Mauerverbauungen entlang der Bäche, sind die Gartenutzungen bis an den Mauer rand zugelassen.