

**Exemplar
Amt für Raumplanung**

58 / ZRS / 1 / 1

**Mutation
RRB 493
vom 09.03.2004**



GEMEINDE RÜMLINGEN

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

Zonenreglement Siedlung

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Linke Spalte für: Grundeigentumsverbindliche Vorschriften unterliegen der Beschlussfassung der EGV und der Genehmigung durch Regierungsrat. <i>Mit dem Punktraster markierte Bestimmungen sind - zum besseren Verständnis der Zonenvorschriften - auszugsweise der übergeordneten Gesetzgebung (RBG und RBV) entnommen. Diese sind direkt anwendbar und unterliegen nicht der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung.</i>	Rechte Spalte für: Kommentar (nicht grundeigentumsverbindlich) <i>Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).</i>
---	--



Beispiele

1. Zweck

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Nutzung und Bautätigkeit innerhalb der Bauzonen (Siedlungsgebiet).

Als Ziele der Zonenvorschriften Siedlung sind insbesondere zu nennen:

- Haushälterische Nutzung des Bodens.
- Schaffung und Erhaltung von wohnlichen Siedlungen.
- Gewährleisten einer überschaubaren, geordneten Siedlungsentwicklung und Fördern von architektonisch und städtebaulich guten Lösungen.
- Erhalten und Fördern eines attraktiven Dorfkerns.
- Naturnahe Begrünung des Siedlungsraumes und ökologischer Ausgleich.
- Zweckmässige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten.
- Zweckmässige Standorte und Flächen für öffentliche Anlagen und Werke.

5.2 Baureife

¹ Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

² Baureif ist ein Grundstück, wenn es nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet und erschlossen ist.

³ Ein Grundstück ist erschlossen, wenn:

- a) die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen vorhanden sind bzw. so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist oder
- b) die Erschliessungsanlagen gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden.

Kommentar

Der Zielkatalog der vorliegenden, wesentlichsten Planungsziele entstand aufgrund von übergeordneten Zielsetzungen sowie Zielen von Gemeindebehörden und Planungsverantwortlichen.

(§ 83 RBG)

Bezüglich bundesrechtliche Vorschriften wird auf Art. 19 RPG (Erschliessung) verwiesen.

Mindestbreite von Anmerkungsgrundstücken (RBV Art. 45).

Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
GwSG	Gesetz über den Gewässerschutz vom 18. April 1994 (Kanton)
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985 (Bund)
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986 (Bund)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Bund)
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Bund)
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Bund)
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZR	Zonenreglement

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	Erlass	5
II.	Einleitung.....	6
1.	Zweck	6
2.	Bestandteile und rechtliche Wirkung.....	6
3.	Geltungsbereich	6
4.	Gliederung des Siedlungsraumes.....	6
III.	Allgemeine Bestimmungen und Definitionen	7
5.	Erschliessung, Baureife, Parkierung	7
5.1	Erschliessung	7
5.2	Baureife	7
5.3	Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas.....	7
6.	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.1	Definition der Nutzungsarten.....	8
6.2	Immissionsschutz, Abstufungen.....	8
7.	Mass der baulichen Nutzung.....	9
7.1	Massgebende Parzellenfläche für die Berechnung der baulichen Nutzung	9
7.2	Berechnung der baulichen Nutzung	9
7.3	Berechnung der Bebauungsziffer (BZ).....	9
7.4	Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung	10
7.5	Grünflächenziffer (Gewerbeazonen)	11
7.6	Bauparzelle in verschiedenen Zonen.....	11
7.7	Parzellierung, unternutzte Parzellen	11
8.	Lage und Grösse der Bauten	12
8.1	Gebäudeprofil für Wohnbauten	12
8.1.1	Sockelgeschosshöhe	12
8.1.2	Abgrabungen am Sockelgeschoss	12
8.1.3	Fassadenhöhe	12
8.1.4	Gebäudehöhe	12
8.1.5	Versetzte Geschosse	12
8.2	Gebäudeprofil für Gewerbebauten.....	13
8.3	Gebäudeprofil für Nebenbauten und Garagen.....	13
8.4	Gebäudelänge.....	13
8.5	Verbindliche Bauflucht.....	13
9.	Gestaltung der Bauten und Anlagen	14
9.1	Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	14
9.2	Vorinformation und Vorabklärungen	14
9.3	Behindertengerechte Bauweise	15
9.4	Dachformen	15
9.5	Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern	15
9.6	Gestaltung der Dachlandschaft bei geneigten Dächern (ausserhalb Ortskern)	16

9.7	Antennenanlagen	16
9.8	Reklamen	16
10.	Umgebungsgestaltung	17
10.1	Umgebungsplan / Inhalt	17
10.2	Terrainaufschüttungen und -abgrabungen.....	17
10.3	Terrainaufschüttungen und Parzellierung längs Siedlungsperimeter	17
10.4	Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen	18
10.5	Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen.....	18
11.	Sondernutzungsplanung und Ausnahmeüberbauung.....	19
11.1	Quartierplanungen.....	19
11.2	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan.....	20
IV.	Zonenspezifische Bestimmungen	21
12.	Zoneneinteilung und Zonenkriterien.....	21
	Zonen für öffentliche Anlagen und Werke	22
	Uferschutzzone	22
	Grünzone	23
	Schutzbepflanzung	23
	Hecken und Feldgehölze	23
	Aussichtsschutzzone	23
13.	Ergänzende Bestimmungen im Ortskern	24
13.1	Architektonische Gestaltung	24
13.2	Baugesuche im Ortskern.....	24
13.3	Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen.....	24
13.4	Unterteilung in verschiedene Gebäude-Kategorien	24
13.4.1	Geschützte Bauten	25
13.4.2	Erhaltenswerte Bauvolumen	25
13.4.3	Übrige Bauten	25
13.5	Freiräume im Ortskern	26
13.5.1	Vorplatzbereiche	26
13.5.2	Erhaltenswerte Brunnen	26
13.5.3	Erhaltenswerte Bäume (auch ausserhalb der Ortskerns)	26
14.	Ergänzende Bestimmungen zu den Wohn- und Wohn- / Geschäftszonen	27
14.1	Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WG2.....	27
14.2	Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2, WG2 und WG3.....	27
15.	Ergänzende Bestimmungen zu den Gewerbe-zonen	28
15.1	Dachbegrünung.....	28
V.	Schlussbestimmungen	29
16.	Vollzug der Zonenvorschriften	29
16.1	Beratende Kommission	29
16.2	Vollzugsbehörde.....	29
17.	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen.....	29

18.	Ausnahmen allgemeiner Art.....	30
19.	Aufhebung früherer Beschlüsse.....	30
20.	Inkrafttreten, Anpassung	30
	Anhänge	31
	Dachformen / Anhang 1.....	31
	Gebäudeprofile Wohn- und Gewerbebauten / Anhang 2	32
	Prinzipskizze zur Überdeckung von unterirdischen Garagen / Anhang 3.....	33
	Abgrabungen an Gebäuden / Anhang 4.....	34
	Gebäudeprofil Gewerbezone angrenzend an Wohnzone / Anhang 5.....	35
VI.	Beschlüsse	36

I. Erlass

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 2. Oktober 1989 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RGB) vom 8. Januar 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Rümelingen das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

Der Erfass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind im Abkürzungsverzeichnis aufgeführt.

II. Einleitung

1. Zweck

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Nutzung und Bautätigkeit innerhalb der Bauzonen (Siedlungsgebiet).

Als Ziele der Zonenvorschriften Siedlung sind insbesondere zu nennen:

- Haushälterische Nutzung des Bodens.
- Schaffung und Erhaltung von wohnlichen Siedlungen.
- Gewährleisten einer überschaubaren, geordneten Siedlungsentwicklung und Fördern von architektonisch und städtebaulich guten Lösungen.
- Erhalten und Fördern eines attraktiven Dorfkerns.
- Naturnahe Begrünung des Siedlungsraumes und ökologischer Ausgleich.
- Zweckmässige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten.
- Zweckmässige Standorte und Flächen für öffentliche Anlagen und Werke.

2. Bestandteile und rechtliche Wirkung

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- dem Zonenplan Siedlung 1: 1'000,
- und dem Zonenreglement Siedlung mit Anhang.

² Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

³ Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile der Zonenvorschriften sind ergänzende Richtlinien u.ä. Diese Grundlagen haben weg leitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

3. Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften Siedlung gelten innerhalb des Siedlungsperimeters.

4. Gliederung des Siedlungsraumes

¹ Das Siedlungsgebiet, im Zonenplan Siedlung durch den Siedlungsperimeter abgegrenzt, gliedert sich vorab in Grundnutzungszonen und überlagernde Schutzzonen.

² Die weitergehenden Unterteilungen ergeben sich aus der Planlegende.

³ Der Einbezug eines Grundstückes in eine Bauzone sagt über die Baugrund- und Wasserdruckverhältnisse nichts aus.

Der Zielkatalog der vorliegenden, wesentlichsten Planungsziele entstand aufgrund von übergeordneten Zielsetzungen sowie Zielen von Gemeindebehörden und Planungsverantwortlichen.

Die nicht grundeigentumsverbindlichen Bestandteile (Richtlinien etc.) sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen.

Ausserhalb des Siedlungsperimeters gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

Die Schutzzonen schränken den Nutzungszweck der Grundnutzungszonen soweit ein, wie dies die jeweiligen Schutzziele erfordern.

III. Allgemeine Bestimmungen und Definitionen

5. Erschliessung, Baureife, Parkierung

5.1 Erschliessung

¹ Die Gemeinden planen, projektieren und erstellen die Erschliessungsanlagen.

² Die Gemeinden sorgen insbesondere dafür, dass die Bauzonen nach dem voraussichtlichen Bedarf in angemessenen Etappen erschlossen werden.

³ Die Erschliessungsplanung sorgt dafür, dass die einzelnen Bau-parzellen zweckmässig und haushälterisch genutzt werden können.

(§ 33 RBG)

Grundsätzlich ist der Bedarf der Bauzonen und deren Erschliessung auf einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren ausgelegt (RPG Art. 15).

5.2 Baureife

¹ Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

² Baureif ist ein Grundstück, wenn es nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet und erschlossen ist.

³ Ein Grundstück ist erschlossen, wenn:

- a) die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen vorhanden sind bzw. so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist oder
- b) die Erschliessungsanlagen gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden.

(§ 83 RBG)

Bezüglich bundesrechtliche Vorschriften wird auf Art. 19 RPG (Erschliessung) verwiesen.

Mindestbreite von Anmerkungsgrundstücken (RBV Art. 45)

5.3 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas

¹ Die minimale Zahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 sowie der dazugehörenden Verordnung.

² Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, d.h. waserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet 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 11.

Es wird empfohlen, dass gemäss "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für PW und Velos / Mofas" des ARP auch Parkraum für Velos und Mofas im Rahmen von Baugesuchen nachgewiesen werden.

6. Art der baulichen Nutzung

6.1 Definition der Nutzungsarten

Die Definitionen der einzelnen Nutzungsarten sind in den §§ 19 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8.1.1998 sowie der dazugehörigen Verordnung festgelegt.

Siehe auch Zoneneinteilung Ziffer 12 ff. des Zonenreglementes Siedlung. § 10 ff der RBV definiert im wesentlichen die Schutzzwecke der einzelnen Schutzzonen.

6.2 Immissionsschutz, Abstufungen

Wohnzonen W

In Zonen mit reinem Wohnbau sind auch nicht störende Kleinbetrie-
be mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.

Beispiele:

- Kleinere Läden, kleinere Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Ateliers usw.

Für alle Störungen bleiben die gesetzlichen Bestimmungen vorbehalten (§§ 21-23 RBG). Zu beachten sind insbesondere Art. 684 des schweizerischen Zivilgesetzbuches, § 87 RBG sowie die Lärmschutz-Verordnung (LSV) und die Luftreinhalte-Verordnung (LRV) zum Bundesgesetz über den Umweltschutz.

Wohn- / Geschäftszonen WG

In Zonen für Wohn-/Geschäftsbauten sind nebst der Wohnnutzung auch wenig störende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Beispiele:

- Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Unterhaltungsstätten, Verpflegungs- und Gaststätten, kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen und geringen Lärm- und Geruchsimmissionen.

Zudem sind im Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, gestützt auf die LSV, für das gesamte Gemeindegebiet die zulässigen Belastungsgrenzwerte mittels Lärm-Empfindlichkeitsstufen festgelegt.

Kernzonen K

In der Kernzone sind nebst der Wohnnutzung auch mässig störende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Kernbaucharakter anpassen.

Beispiele:

- publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Handwerks- und Gewerbebetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen, Landwirtschaftsbetriebe, Gaststätten, Läden usw.

In den Kernzonen nicht zugelassen sind: offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Abstellplätze für Altfahrzeuge, usw.

Gewerbebezonen G

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

Beispiele:

- Gewerbebetriebe jeglicher Art, Werkhöfe, Lagerhäuser, Fabriken usw.

7. Mass der baulichen Nutzung

7.1 Massgebende Parzellenfläche für die Berechnung der baulichen Nutzung

¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend, sofern nicht die Gemeinde die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG vorgesehen hat.

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

³ Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden, sofern die Zonenvorschriften dies vorsehen.

⁴ Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde und die Zonenvorschriften dies vorsehen.

7.2 Berechnung der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird grundsätzlich durch die Bebauungsziffer festgelegt. In den Gewerbebezonen wird zudem ein minimaler Grünflächenanteil durch eine Grünflächenziffer festgelegt.

7.3 Berechnung der Bebauungsziffer (BZ)

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.

² Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden.

Kommentar

(§ 46 RBV)

Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen.

Grundsatz: Bei Abtretung von Grundstückflächen an Strassen, Schutzzonen etc. soll keine bauliche Nutzung verloren gehen. Vorbehalten bleiben entsprechende Entschädigungen bzw. Abmachungen für abgetretenes Bauland.

Die Nutzungsziffer wird im Vergleich zu den alten Zonenvorschriften fallengelassen.

(§ 47 RBV)

Bestehende Bauten, welche die BZ überschreiten, haben Besitzstandsgarantie und dürfen zeitgemäss erneuert werden.

7.4 Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung

Nicht zur überbauten Fläche in den Wohn- und Wohn / Geschäftszonen sowie in der Kernzone werden gerechnet:

- a) Vorspringende Dächer bis zu 1.5 m Ausladung.
- b) Aussen liegende Keller- und Eingangstreppe, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.
- c) Pergolen.
- d) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonnettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- e) Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden.
- f) Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischen klima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden bis max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn:
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischen klima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen voll isoliert sind.
 - natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.
- g) Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV, überdeckte Sitzplätze und dergleichen:
 - Bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis maximal 7 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 35 m² Grundfläche.
 - Bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung 20 m² Grundfläche.

Werden die nicht zur baulichen Nutzung zählenden Garagen in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die durch die zulässige Vollgeschosszahl dividierte Garagenfläche. Für das Gebäudeprofil gilt 8.3 (Gebäudeprofil für Nebenbauten und Garagen).

- h) Bauten und Bauteile unter dem gewachsenen Terrain.

Kommentar

Im Sinne einer Steigerung der Wohnqualität, der Verbesserung des Energiehaushaltes und der Schaffung von Anreizen für die Erstellung von Nebenbauten und Infrastrukturanlagen (Garagen etc.) sind die aufgelisteten Bauten und Bauteile frei für die Berechnung der Bebauungsziffer.

Prinzipiskizze Anhang 3.

7.5 Grünflächenziffer (Gewerbeazonen)

¹ Die Grünflächenziffer legt in Prozenten fest, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche minimal als unüberbaute und unversiegelte Freifläche für eine Begrünung dauernd erhalten werden muss.

² Alleen oder Schutzbepflanzungen gelten als anrechenbare Grünflächen. Unbefestigte Parkierungsflächen bzw. Lagerplätze in Mergel oder Schotterrasen sowie begrünte Dächer dürfen mit der halben Fläche angerechnet werden. Der für die Berechnung zulässige Flächenanteil für hochstämmige Alleebäume beträgt pro Baum 6 m².

³ Die Grünflächen sind im Sinne eines ökologischen Ausgleichs und in Beachtung von Ziffer 9.1 Abs. 3 möglichst naturnah zu gestalten.

7.6 Bauparzelle in verschiedenen Zonen

¹ Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.

² Für Überbauungen, die dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung tragen, kann der Gemeinderat die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten, sofern die Zonenvorschriften dies vorsehen.

7.7 Parzellierung, unternutzte Parzellen

¹ Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt (Regelbauweise, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, Quartierplan), muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden.

² Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden.

³ Sofern im Rahmen der Zonenvorschriften die bauliche Nutzung erhöht wird, hat der Gemeinderat auf Antrag des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin im Einvernehmen mit der Baubewilligungsbehörde zu überprüfen, ob die Baubeschränkungen aufzuheben sind.

Kommentar

Diese Massnahme trägt zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes und zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes (natürliche Versickerungsflächen) bei. Es ist deshalb nicht erwünscht, die gesamte naturnahe Fläche gemäss Grünflächenziffer auf dem Dach auszuweisen. Ein Teil der Pflichtflächen (mind. 50 %) ist deshalb auf unversiegelten Böden festzulegen.

(§ 50 RBV)

Zu beachten sind auch die Bestimmungen der Ziffer 9. 1 (Allgemeine Einpassung).

(§ 51 RBV)

Die Überprüfung von möglichen Baubeschränkungen infolge von Detailparzellierungen erfolgt aufgrund von Parzellierungsge-suchen.

8. Lage und Grösse der Bauten

8.1 Gebäudeprofil für Wohnbauten

8.1.1 Sockelgeschosshöhe

¹ Die Oberkante der Sockelgeschossdecke (OK roher Boden Erdgeschoss) darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in den Zonenspezifischen Bestimmungen (IV.) angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

² Der Gemeinderat kann bei Auffüllung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen, bei steilen Geländebeziehungen, usw. Ausnahmen von der zulässigen Sockelgeschosshöhe gestatten.

8.1.2 Abgrabungen am Sockelgeschoss

¹ Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfanges zulässig.

² Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in den Zonenspezifischen Bestimmungen (IV.) angegebenen Mass in Erscheinung treten.

³ Weitergehende Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauseingänge auf die volle Sockelgeschosshöhe (bis maximal 2.7m) sind gestattet. Die Kronenbreite einer Abgrabung auf die volle Sockelgeschosshöhe darf maximal 6 m betragen.

8.1.3 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke (OK roher Boden Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

8.1.4 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke (OK roher Boden Erdgeschoss) bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

8.1.5 Versetzte Geschosse

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

Prinzipskizze Anhang 2.

Ausnahmen werden nur zurückhaltend erteilt und müssen entsprechend begründet sein. Ein Ausnahmegrund kann sein, wenn die Sockelgeschosshöhe aufgrund der speziellen Geländebeziehungen eine Massüberschreitung erfordert, das zulässige Gebäudeprofil (Sockelgeschoss- plus Fassadenhöhe bzw. Gebäudehöhe) gesamthaft jedoch eingehalten wird.

Prinzipskizze Anhang 4.

Gebäudeabgrabungen die entlang von Fassaden grabenartig wirken (z.B. mehrere Garageneinfahrten in Sockelgeschossen bei MFH in der WG2) sollen vermieden werden.

Prinzipskizze Anhang 2.

Prinzipskizze Anhang 2.

8.2 Gebäudeprofil für Gewerbebauten

¹ Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion = OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

² Einzelne höhere Bauteile:

Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden. Diese Bauteile müssen gegenüber den Fassaden deutlich zurückversetzt werden.

³ Ausnahmen von der zulässigen Gebäudehöhe:

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen, usw. Ausnahmen von der zulässigen Gebäudehöhe gestatten.

⁴ Verhältnis zu Wohnbauten:

Grenzt eine Wohnzone (W-, WG- oder K-Zone) an eine Gewerbezone, so darf in dieser bis auf eine Tiefe von 15 m ab Zonengrenze nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

8.3 Gebäudeprofil für Nebenbauten und Garagen

¹ Die Fassadenhöhe angebaute oder freistehender Nebenbauten wie Garagen, überdeckte Sitzplätze, Unterstände, Kleinbauten und dergleichen darf maximal 3.50 m, die Gebäudehöhe maximal 5.50 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Flachdach- und Pultdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

8.4 Gebäudelänge

¹ Als Gebäudelänge gilt die Seitenlänge des kleinstmöglichen umschriebenen Rechteckes eines zur baulichen Nutzung zählenden Baukörpers.

² Für Bauten und Bauteile, welche frei von der baulichen Nutzung sind (gemäss 7.4), gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.

8.5 Verbindliche Bauflucht

Die verbindliche Bauflucht bezweckt die Erhaltung des ortskerntypischen Strassen- bzw. Aussenraumes im Sinne von § 97 Abs.2 RBG. Bei der Neuerstellung von Bauten im Bereich dieser Linie muss ein Gebäudeteil (Fassade) verbindlich auf die im Zonenplan Siedlung festgelegte Bauflucht gestellt werden.

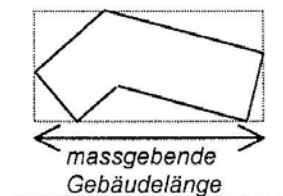
Kommentar

Prinzipiskizze Anhang 2.

Prinzipiskizze Anhang 5.

In der Regel betrifft dies Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung (gemäss Ziffer 7.4)

Beispiel:



Entlang der Gemeindestrassen gilt die verbindliche Bauflucht als Baulinie gemäss RBG. Entlang der Kantonsstrasse sind Baulinien in Beachtung dieser Baufluchten vom Kanton auszuscheiden.

9. Gestaltung der Bauten und Anlagen

9.1 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

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

² Zur Steigerung der Wohnqualität sind in einem verhältnismässigen Ausmass zur Wohnfläche Freiräume wie Balkone, Veranden, Sitz- und Spielplätze zu erstellen.

³ Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Be- pflanzung mit einheimischen Arten vorzunehmen.

9.2 Vorinformation und Vorabklärungen

¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu kön- nen, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten empfoh- len, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit dem Gemeinderat vorzubesprechen und vorabzuklären.

² Der Gemeinderat behält sich betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sinne der Ziffer 9.1 (Allgemeine Einpassung) ein Mitspracherecht vor. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten im Ortskern, Detailpläne etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

Dieser Einpassungsparagraph soll den Vollzugs- und Baubewilligungsbehörden ein neues Planungsinstrument in die Hand geben, mit welchem unerwünschte, ortsfremde bauliche „Auswüchse“ in von der Gemeinde akzeptable Bahnen ge- lenkt werden können.

Diese Bestimmung hat sich bereits in verschiedenen Gemeinden bestens be- währt.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzu- sparen.

9.3 Behindertengerechte Bauweise

¹ Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist.

² In Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sind die Wohnungen im Erdgeschoss, bei solchen mit Erschliessung durch Lift zum Teil auch in den Obergeschossen, so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich ist. Die Zugänge zu den Wohnungen und Nebenräumen sowie Aussenanlagen sind hindernisfrei (rollstuhlgängig) zu gestalten. In schwierigen topographischen Verhältnissen können Ausnahmen gestattet werden.

³ Für Bauten, die Arbeitsplätze enthalten, gilt Absatz 2 sinngemäss.

⁴ Bei Umbauten und bei Nutzungsänderungen kann auf eine behindertengerechte Bauweise verzichtet werden, wenn der Aufwand und die Mehrkosten unverhältnismässig wären oder denkmalpflegerische Gründe dagegen sprechen.

⁵ Bei Parkplätzen von öffentlichen Gebäuden und Gebäuden mit Publikumsverkehr sind Parkfelder für Rollstuhlbenützerinnen und -benützer in der Nähe der Eingänge vorzusehen und deutlich zu kennzeichnen

9.4 Dachformen

Die zulässigen Dachformen sind in den Zonenspezifischen Bestimmungen (IV.) für alle Bauzonen definiert. Über die Zulassung von Unterformen der zulässigen Dachformen entscheidet der Gemeinderat. Er kann für die zulässigen Unterformen ergänzende Richtlinien erlassen.

9.5 Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern

Als Richtlinie gelten die "Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern" (Grundlagendokument zur Nutzungsplanung Siedlung des ARP).

Kommentar

(§ 108 RBG)

Es wird auch auf Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes Olten, verwiesen.

Prinzipiskizze Anhang 1.

Erhältlich beim kantonalen Amt für Raumplanung, Liestal.

9.6 Gestaltung der Dachlandschaft bei geneigten Dächern (ausserhalb Ortskern)

¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Solaranlagen u.ä. sind zulässig sofern sie in Bezug auf Lage, Proportionen und Farbgebung architektonisch gut ausgestaltet sind.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigungen von 35° a.T. und mehr gestattet. Sie müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

³ Die Totallänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte zusammen darf max. 40 % der darunterliegenden Fassadenlänge betragen.

⁴ Alle geneigten Dächer (ausgenommen Wintergärten) sind mit ortsüblichem, mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

⁵ Für Einrichtungen, die dem Umweltschutz dienen und sich harmonisch in den Bau einfügen, kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen gestatten.

9.7 Antennenanlagen

Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat ist Bewilligungsinstanz und entscheidet über deren Zulassung. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Er erlässt ergänzende Richtlinien.

9.8 Reklamen

Für das Aufstellen und Ändern von Reklameeinrichtungen gelten die kantonalen Vorschriften und Bestimmungen.

Kommentar

Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagedokument für Dachlandschaften im Ortskern (siehe Ziffer 9.5) hilfreich.

Die Bewilligungspflicht (z.B. für Parabolantennen) stützt sich auf § 92 Abs.1 RBV.

10. Umgebungsgestaltung

10.1 Umgebungsplan / Inhalt

¹ Mit den Baugesuchsakten ist ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1: 200 einzureichen. Der Umgebungsplan ist integrierter Bestandteil der Baubewilligung.

² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

- 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.

³ Im Umgebungsgestaltungsplan sind die wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m.ü.M.) einzutragen.

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.

Für Baugesuche, welche ausschliesslich Innenausbauten von Gebäuden betreffen, entfällt die Erstellung eines Umgebungsplanes.

10.2 Terrainaufschüttungen und -abgrabungen

¹ Terrainaufschüttungen dürfen die maximale Höhe von 1.8 m (lotrecht ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen (ausgenommen Strassenbau, Lärmschutzwälle).

² Die Gebäude müssen sich in die Topographie einfügen. Für Abgrabungen am Sockelgeschoss gelten die Bestimmungen von 8.1.2.

³ In Geländewannen, in sehr steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen oder kanalisationstechnischen Gründen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain. Bisher waren keine Aufschüttungslimiten vorgegeben.

Dies kann vor allem in Hanglagen zu unschönen Ergebnissen und nachbarrechtlichen Problemen führen.

10.3 Terrainaufschüttungen und Parzellierung längs Siedlungssperimeter

¹ Das fertig gestaltete Terrain muss entlang dem Siedlungssperimeter eine harmonische Anpassung an die Nutzungszonen ausserhalb der Bauzonen gewährleisten.

² Im Rahmen von Baulandumlegungen bzw. der Erschliessung von Bauland ist anzustreben, dass keine Bauparzellen in die Landwirtschaftszone hinein ragen. Auf ausserhalb des Siedlungssperimeters liegenden Parzellenteilen dürfen keine Terrainveränderungen etc. vorgenommen werden.

Abparzellierungen von Bauparzellen entlang des Siedlungssperimeters sind wünschenswert.

10.4 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen sowie bei Arealüberbauungen gemäss Ziffer 11 sind folgende Anlagen mitzuerstellen und dauernd zu unterhalten:

- Zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen.
- Genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m.
- Zweckmässige Kompostierstellen.
- Zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen.

10.5 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

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

Kommentar

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

Die Gemeindebehörden scheiden die Sammelstellen aus im Einvernehmen mit den direkt betroffenen Anstössern.

11. Sondernutzungsplanung und Ausnahmeüberbauung

11.1 Quartierplanungen

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen ist 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. Er kann die Erstellung von Quartierplänen verlangen, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.

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 Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- Die haushälterische Nutzung des Bodens,
- die Wohnqualität,
- die Einpassung in die Nachbarschaft,
- das Orts- und Landschaftsbild,
- die Verkehrs- und Fusswegerschliessung,
- die Parkierungsanordnung,
- die Lärmimmissionen,
- Wohnraum für Alterswohnungen,
- die zentrale Wärmezeugung,
- die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze),
- die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich.

⁵ Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugegesetzes.

Kommentar

Für Quartierplanungen werden keine Mindestflächen mehr vorgeschrieben.

Die nebenstehenden Kriterien sollen die wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

11.2 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ In den Zonen W2, WG2 und WG3 kann der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie der Bebauungsziffer, der Fassaden-, Gebäude- und Sockelgeschosshöhe sowie der Dachgestaltung gestatten, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2000 m² nach einem einheitlichen Plan überbaut werden.

² 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.

³ In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende maximalen Werte möglich:

Zonenkriterien	Zone W2	Zone WG2	Zone WG3
Bebauungsziffer	max. 25 %	max. 25 %	max. 23 %
Gebäudelänge	max. 35,0 m	max. 35,0 m	max. 35,0 m
Gebäudehöhe	max. 10,7 m	max. 11,2 m	max. 15,0 m

⁴ Abweichungen von den Zonenvorschriften dürfen nur für siedlungsgestalterisch und wohngygienisch gute Projekte gewährt werden.

⁵ Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

Kommentar

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

Die Fachkommission für Arealüberbauung prüft die wohngygienische, die architektonische und städtebauliche Qualität von bestehenden oder neuen Gesamtüberbauungen (im Sinne von § 37 RBG).

IV. Zonenspezifische Bestimmungen

12. Zoneneinteilung und Zonenkriterien

Hinweis

Die nachstehend aufgelisteten Zonenspezifischen Bestimmungen sind Maximalwerte und werden nur bei architektonisch und städtebaulich einwandfreien Überbauungslösungen gewährt. Bei der Ausarbeitung von Bauprojekten ist Abschnitt III. **Allgemeine Bestimmungen und Definitionen** und insbesondere Ziffer 9.1 **Allgemeine Einpassung** zu beachten.

Zoneneinteilung	Kernzone (siehe auch Ziffer 11.3) KZ	Wohnzone W2	Wohn- / Geschäfts- zone WG2	Wohn- / Geschäfts- zone WG3	Gewerbe- zone G1	Gewerbe- zone G2	Gewerbe- zone G3
Maximale Vollgeschosszahl	2	2	2	3	frei innerhalb Gebäudeprofil		
Maximale Wohnungszahl pro Baukörper	frei	6	frei	frei	gemäss Ziffer 6.2	gemäss Ziffer 6.2	gemäss Ziffer 6.2
Maximale Bebauungsziffer	33 %	22 %	22 %	21 %	keine	keine	keine
Maximale Nutzungsziffer	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine
Maximale Sockelgeschosshöhe	1.0 m	1.5 m	3.0 m	1.0 m	keine	keine	keine
Maximale Fassadenhöhe	6.3 m	6.3 m	6.5 m	9.2 m	keine	keine	keine
Maximale Gebäudehöhe	frei	10.2 m	10.7 m	14.0 m	9.5 m	13.0 m	9.5 m
Maximale Gebäudelänge	frei	26.0 m	26.0 m	30.0 m	frei	frei	frei
Zulässige Dachform für Hauptbaukörper	Satteldach	Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach	Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach	Satteldach	Satteldach	frei	frei
Dachneigung für Hauptbaukörper	40° - 48° a. T.	15° - 40° a. T. bei geneigten Dächern	15° - 40° a. T. bei geneigten Dächern	15° - 40° a. T.	mind. 12° a. T. mit Ausnahmen*	frei	frei
Dachaufbauten Dacheinschnitte	zulässig gemäss Ziffer 9.5	zulässig gemäss Ziffer 9.6	zulässig gemäss Ziffer 9.6	zulässig gemäss Ziffer 9.6	zulässig innerhalb Gebäudeprofil	zulässig innerhalb Gebäudeprofil	zulässig innerhalb Gebäudeprofil
Zulässige Dachform für Nebengebäude bis 35 m ²	Pult- oder Satteldach	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Dachneigung für Nebengebäude bis 35 m ²	mind. 20° a. T.	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Minimale Grünflächenziffer	keine	keine	keine	keine	10 %	10 %	10 %

a. T. = Altgrad-Winkelteilung
(Vollkreis = 360° a. T.)

*Flachdach auf An- und Verbindungsbauten (max. 500 m² Grundfläche und max. 5 m Höhe) gestattet.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Ziffer 13.4 (Gebäude-Kategorien).

Zonen für öffentliche Anlagen und Werke

- ¹ Die Zonen für öffentliche Anlagen und Werke (öA+W-Zonen) umfassen alle Flächen, die von bestehenden öffentlichen Anlagen und Werken belegt sind oder für neue benötigt werden.
- ² In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Bauten, Anlagen und Werke erstellt werden, welche die Voraussetzungen von § 24 RBG erfüllen.
- ³ Die Nutzung dieser Zonen richtet sich nach der im Zonenplan vorgesehenen Zweckbestimmung. Die Bauweise wird in Absprache mit den kommunalen und kantonalen Behörden festgelegt.
- ⁴ Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die Allgemeine Einpassung (Ziffer 9.1) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Ziffer 13.4 (Gebäude-Kategorien).
- ⁵ Die Bepflanzung der öA+W-Zonen hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen.

Die Bestimmung entspricht weitgehend den bisherigen Vorschriften bzw. der entsprechenden Praxishandhabung. Neu ist die Selbstverpflichtung der Gemeinde, öA+W-Zonen nach ökologischem Gesichtspunkt zu bepflanzen (Vorbildwirkung).

Uferschutzzone

- ¹ Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, aus ökologischen Gründen sowie als Bestandteil des Landschafts- und Ortsbildes.
- ² Wo die Abgrenzung der Uferschutzzone im Zonenplan nicht klar definiert (Eigentums Grenzen) oder vermasst ist, wird sie durch Planabgriff bestimmt.
- ³ In dieser Zone sind alle Massnahmen untersagt, welche dem Schutzzweck widersprechen, insbesondere Bauten und Anlagen, Bodenveränderungen und standortfremde Bepflanzungen. Das Ausbringen von Düngemitteln oder Bioziden ist verboten. Vorbehalten bleiben die im öffentlichen Interesse liegenden Festlegungen und Massnahmen im Strassennetzplan.
- ⁴ Die Uferbereiche sind naturnah zu erhalten 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. Die Gartennutzung innerhalb der Uferschutzstreifen ist soweit gewährleistet, dass dadurch eine Uferbestockung nicht gefährdet oder verunmöglicht wird.
- ⁵ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenanteil miteinbezogen werden. Ist ein Parzellenteil innerhalb der Uferschutzzone der Öffentlichkeit abgetreten worden, so darf dieser ebenfalls in die Berechnung der Bebauungsziffer des angrenzenden Baulandes miteinbezogen werden, wenn dies im Kaufpreis berücksichtigt wurde.
- ⁶ Wenn nötig erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

Diese Bestimmung besteht bereits in den heutigen Zonenvorschriften. Die Uferschutzzonen sind entlang der Gewässer im Zonenplan jedoch ergänzt und vervollständigt worden.

Für die Realisierung von Strassen und Wegen im Bereich von Uferschutzzonen gemäss Strassennetzplan müssen die baulichen Massnahmen angemessen auf die Ziele des Uferschutzes abgestimmt werden.

Bei beengten Platzverhältnissen, vor allem im Kern mit den harten Mauerverbauungen des Homburgerbaches, sind die Gartennutzungen bis an den Mauerrand zugelassen.

Grünzone

- ¹ Die Grünzone ist im öffentlichen Interesse von festen Bauten aller Art freizuhalten.
- ² Terrainveränderungen und Erdwälle im Rahmen der Vorschriften gemäss Ziffer 10.2 sind zulässig.
- ³ Allfällige Bestockungen sind mit einheimischen Arten auszuführen. Sie gelten nicht als Waldareal im Sinne der eidgenössischen und kantonalen Forstgesetzgebung.

Schutzbepflanzung

- ¹ Die im Zonenplan festgelegte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten zu erstellen. Hierzu ist ein bewilligungspflichtiger Umgebungsplan mindestens im Massstab 1: 200 erforderlich.
- ² In der Regel ist eine dichte, mindestens 2 m breite Randbepflanzung (in Gewerbezone gegenüber von angrenzenden Zonen mit Wohnnutzung mind. 4 m breit) mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.
- ³ Der Gemeinderat erteilt die nötigen Weisungen an die Projektierenden und ist auch Bewilligungsinstanz, wenn Schutzbepflanzungen unterbrochen werden sollen für Ein- und Ausfahrten u.ä.

Hecken und Feldgehölze

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Hecken und Gehölze prägen bzw. verbessern zu einem wesentlichen Teil das Siedlungsbild und haben als ökologische Vernetzungselemente für die Pflanzen- und Tierwelt eine besondere Bedeutung.
- ² Die ausgeschiedenen Objekte sind in ihrem Bestand zu erhalten bzw. durch die öffentliche Hand zu ergänzen und zu pflegen.
- ³ Die Pflege (auslichten und zurückschneiden) soll periodisch alle 5 – 10 Jahre abschnittsweise erfolgen. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern indem langsamwachsende Arten seltener geschnitten werden. Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien erlassen.

Aussichtsschutzzone

- ¹ Die Aussichtsschutzzone bezweckt die Freihaltung und Wahrung von landschaftlich besonders reizvollen Aussichtsmöglichkeiten. Von der im Zonenplan Siedlung markierten Lage der Aussichtsschutzzone aus sind Bauten, Anlagen und Bepflanzung höhenmässig soweit zu begrenzen, dass die Sicht auf den Ortskern mit dem nördlichen Baugebiet bis zum Bahnhof, sowie auf das Eisenbahnviadukt gewährleistet bleibt.
- ² Das Sichtfeld darf durch einzelne Gebäude und Bäume teilweise unterbrochen werden. Es sind jedoch genügend grosse Durchblicke für den oben beschriebenen Gesamtausblick dauernd freizuhalten.

Kommentar

Die Grünzone zwischen Kantonsstrasse und Bauzone bildet eine Art Puffer- bzw. Abstandszone zur Strassenfläche.

Die Schutzbepflanzung dient in der Regel als optischer Immissionsschutz (z.B. optische Abgrenzung der Gewerbezone gegenüber einer angrenzenden Wohnzone).

Entlang von Strassen kann die Schutzbepflanzung auch als Hochstammbaumreihe (Allee) mit einem Baumabstand von ca. 7.5 bis 10.0 Metern realisiert werden.

Mit dieser Bestimmung wird erreicht, dass an einzelnen Orten entlang des Fuss- und Wanderweges die Sicht auf den attraktiven Ortsteil vollumfänglich frei bleibt.

13. Ergänzende Bestimmungen im Ortskern

13.1 Architektonische Gestaltung

¹ Bei Neu-, Um- und Anbauten, Renovationen und Restaurierungen sowie Bepflanzungen ist auf eine gute Einpassung und eine besonders sorgfältige architektonische Gestaltung zu achten (Ziffer 9.1).

² Für die Gestaltung der Dachlandschaften gelten die "Grundlagen über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern" (Grundlagendokument zur Nutzungsplanung Siedlung des ARP).

Neue Hauptbauten im Ortskern sind in der Regel als zweigeschossige, grossvolumige Baukörper erwünscht, wie sie traditionell und historisch entstanden und z.B. als geschützte, wertvolle Kernbauten im Ortsbild ersichtlich sind. Teilweise sind auch dreigeschossige geschützte Baukörper vorhanden.

13.2 Baugesuche im Ortskern

¹ Gebäudeabbrüche bzw. Teilabbrüche, bauliche Veränderungen innerhalb und ausserhalb der Gebäude (bauliche Fassaden-, Dachhautveränderungen) sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.

² Der Gemeinderat kann die Erteilung einer Abbruchbewilligung von der Erteilung der Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau abhängig machen. Eine Abbruchbewilligung kann überdies mit der Auflage der Neubebauung des Grundstückes innert bestimmter Frist versehen werden. Vor Erteilung der Abbruchbewilligung kann der Gemeinderat überdies eine Bankgarantie verlangen, welche die Finanzierung des Neubaus sicherstellt.

Baugesuchungsverfahren gemäss RBG Kanton Basel-Landschaft.

Gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden bedürfen lediglich einer Renovationsbewilligung.

Baulücken, welche über Jahre den gewachsenen Ortskern verändern oder stören können, sind nicht erwünscht.

13.3 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen

Bestehende Bauten im Ortskern können im Rahmen des bestehenden Volumens umgenutzt und ausgebaut werden, auch wenn dabei die zonenmässige bauliche Nutzung, das zulässige Gebäudeprofil und die zulässige Geschosshöhe bereits überschritten ist.

Die sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung einer bestehenden Baute trägt zur Erhaltung bzw. Verbesserung und Belebung des Ortskernes bei.

13.4 Unterteilung in verschiedene Gebäude-Kategorien

Die Bauten des Ortskerns werden in drei Kategorien eingeteilt:

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauvolumen
- Übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan Siedlung dargestellt.

Diese Unterteilung in Gebäudekategorien stützt sich im wesentlichen auf die „alte“ Siedlungsplanung aus dem Jahre 1974.

13.4.1 Geschützte Bauten

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 zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit erlaubt, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen. Sind zufolge höherer Gewalt Bauten zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

² Bei den im Zonenplan mit einem rosa Punkt 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.

³ Die anderen Bauten dieser Kategorie unterstehen dem kommunalen Ortsbildschutz der Gemeinde, welche an fachgerechte Umbau- und Restaurierungsarbeiten Beiträge leisten kann. Hierzu ist vom Bauherrn ein Gesuch mit detailliertem Kostenvoranschlag an den Gemeinderat zu richten. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.

13.4.2 Erhaltenswerte Bauvolumen

¹ Die Lage und das Volumen dieser Bauten sowie deren Dachgestaltung sind für das Ortsbild von Bedeutung. Sie sind - soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll - zu erhalten.

² Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für allfällige Ersatz-Neubauten Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

13.4.3 Übrige Bauten

¹ Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Ortsbild einzufügen.

² Bei Renovationen und Umbauten ist - soweit erforderlich - eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

³ Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäude-Umriss bzw. den -Abmessungen abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt. Zu beachten sind die Festlegungen von verbindlichen Baufluchten (Ziffer 8.5).

Kommentar

Höchste Schutzkategorie der bestehenden Kernbauten.

Wichtige Gebäudeensemble oder Einzelbauten bzw. Gebäudevolumen, welche jedoch nicht den gleichen Stellenwert für den Ortskern besitzen, wie die geschützten Bauten.

Bauten von untergeordneter Bedeutung für den Ortskern.

Begriffserläuterung zu Ziffer 13.4

Neubau: Erstellen einer neuen Baute (Altbau wurde vorgängig abgebrochen bzw. Neubauerstellung auf unbebauter Parzelle) oder Erweiterung einer bestehenden Baute.

Umbau: Bauliche Änderung bei bestehender Baute (innerhalb bestehendem Bauvolumen).

Renovation: Werterhaltende Unterhaltsarbeiten an bestehender Baute.

13.5 Freiräume im Ortskern

13.5.1 Vorplatzbereiche

¹ Als Vorplatzbereiche werden die Aussenräume zwischen der öffentlichen Erschliessungsfläche (Strasse, Weg) und den definierten, verbindlichen Gebäudefluchten bezeichnet.

² Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Rechtmässig bewilligte Bauten im Vorplatzbereich können weiterbestehen.

³ Mögliche Nutzungsarten der Vorplatzbereiche sind:
Private Hauserschliessungs- und Parkierungsflächen, Grünanlagen und Vorgärten.

⁴ Die Vorplätze sind in Berücksichtigung der dörflichen Bebauung ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden möglichst wasserdurchlässige Beläge wie: In Sand eingelegte Pflasterung, Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Bei Neugestaltungen sind in einem angemessenen Verhältnis standortgerechte Bepflanzungen (Hochstammbäume, Sträucher etc.) vorzunehmen.

⁵ Einfriedigungen und Geländer sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern etc.).

Die Vorplatzbereiche bilden einen wichtigen Aussenraum zwischen Strasse und Gebäudefassaden der wertvollen Kernbebauung.

13.5.2 Erhaltenswerte Brunnen

Die im Zonenplan Siedlung bezeichneten Brunnen sind geschützt und an Ort und Stelle zu belassen. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

Brunnen sind wichtige Elemente und Zeugen des historischen Dorfkernes.

13.5.3 Erhaltenswerte Bäume (auch ausserhalb der Ortskerns)

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

Bäume bilden wichtige Elemente für eine ökologische Vernetzung im Siedlungsraum, sind historische Zeitzeugen oder werten Aussenräume auf.

14. Ergänzende Bestimmungen zu den Wohn- und Wohn- / Geschäftszonen

14.1 Einliegerwohnungen in den Zonen W2 und WG2

¹ Für die Realisierung einer Einliegerwohnung bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.

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

Nutzungswerte	Zone W2	Zone WG2
Bebauungsziffer	max. 25 %	max. 25 %

³ Die in Absatz 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 der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (Ziffer 11.2) 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).

14.2 Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2, WG2 und WG3

¹ Für die Realisierung von kleineren Alterswohnungen 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 WG2	Zone WG3
Bebauungsziffer	max. 25 %	max. 25 %	max. 23 %

³ Die in Absatz 2 festgelegte bauliche Nutzung kann nur realisiert werden, wenn die Wohnungen behindertengerecht angelegt und ausgebaut werden.

⁴ Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Alterswohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (Ziffer 11.2) ist nicht gestattet.

Die Förderung von Alterswohnungen bzw. Schaffung von entsprechenden Voraussetzungen ist ein klares Ziel rar eine „gesunde“ soziale Durchmischung innerhalb von Siedlungen.

15. Ergänzende Bestimmungen zu den Gewerbeazonen

15.1 Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flache Schrägdächer sollten im Sinne des ökologischen Ausgleichs möglichst als Standorte für eine naturnahe extensive Vegetation ausgebildet werden.

Kommentar

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

V. Schlussbestimmungen

16. Vollzug der Zonenvorschriften

16.1 Beratende Kommission

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 Prüfung der Baugesuche durch eine Kommission stellt eine Beurteilungspraxis mit einer guten Kontinuität dar. Nötig sind auch noch zu erarbeitende Beurteilungshilfen, Entscheidungsrichtlinien u.ä.

16.2 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung, gestützt auf die Empfehlung der Fachkommission, die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften; insbesondere die Bedingungen bezüglich der Allgemeinen Einpassung (gemäss Ziffer 9.1).

Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme für Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV (Gemeinderat) das kantonale Bauinspektorat.

² Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.

³ Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.

17. Besitzstandsgarantie für 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.

(§ 109 RBG)

§ 110 RBG: Bestehende bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen.

18. Ausnahmen allgemeiner Art

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen, sofern dies in den Zonenvorschriften vorgesehen ist.

2 Sofern die Gemeinden nicht andere Bestimmungen erlassen, gilt dies insbesondere:

- 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 Verhältnissen vorliegen und die Gebäudehöhe eingehalten wird;
- für ausgesprochene Härtefälle.

19. Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse sind aufgehoben.

20. Inkrafttreten, Anpassung

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

² Spätestens nach 15 Jahren sind die Vorschriften gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

Kommentar

(§ 7 RBV)

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

Der Ausnahmeantrag der Gesuchsteller muss klar formuliert und nachvollziehbar begründet sein. Ausnahmen werden vom Gemeinderat bzw. von der Kant. Bewilligungsbehörde zurückhaltend erteilt.

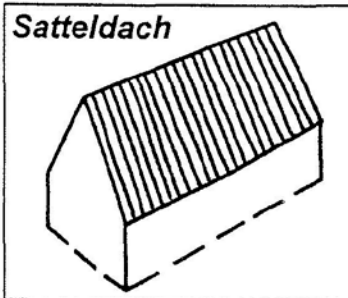
Der Planungshorizont der Zonenvorschriften beträgt gestützt auf das RPG ca. 15 Jahre.

Anhänge

Dachformen / Anhang 1

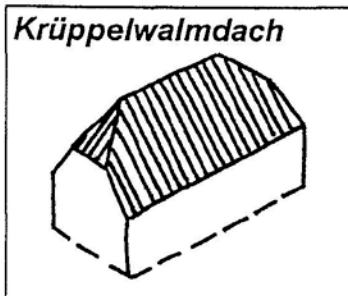
Hauptform

Satteldach



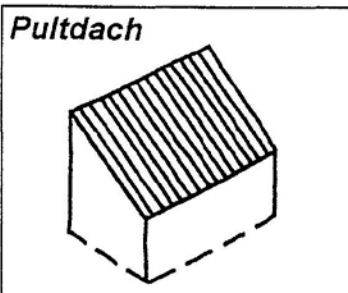
Zwei gegeneinander ansteigende Dachflächen, die sich im gemeinsamen First treffen.

Krüppelwalmdach



Satteldach, bei dem nur der obere Teil des Giebels abgewalmt ist. (bei bestehenden Gebäuden im Kern teilweise vorhanden)

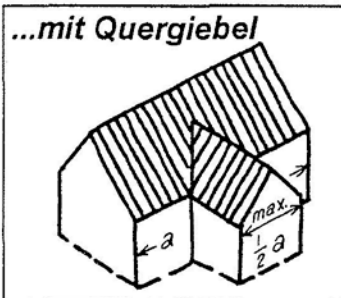
Pulldach



Pulldächer in der Regel bei Anbauten an Hauptbauten.

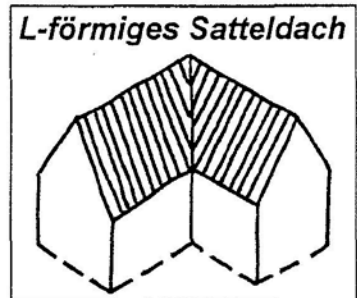
Unterformen

...mit Quergiebel

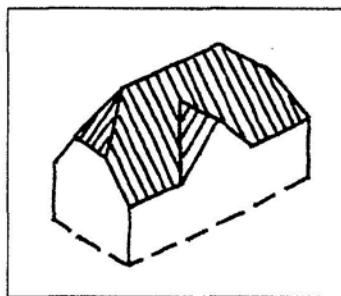


Querfirst höhenmässig deutlich abgesetzt (mind. 1m) vom Hauptfirst. (Hauptdachfläche soll dominieren)

L-förmiges Satteldach



Firste auf gleicher Höhe. z.B. Kreuzgiebel u.ä. nur in flachem Gelände zugelassen.



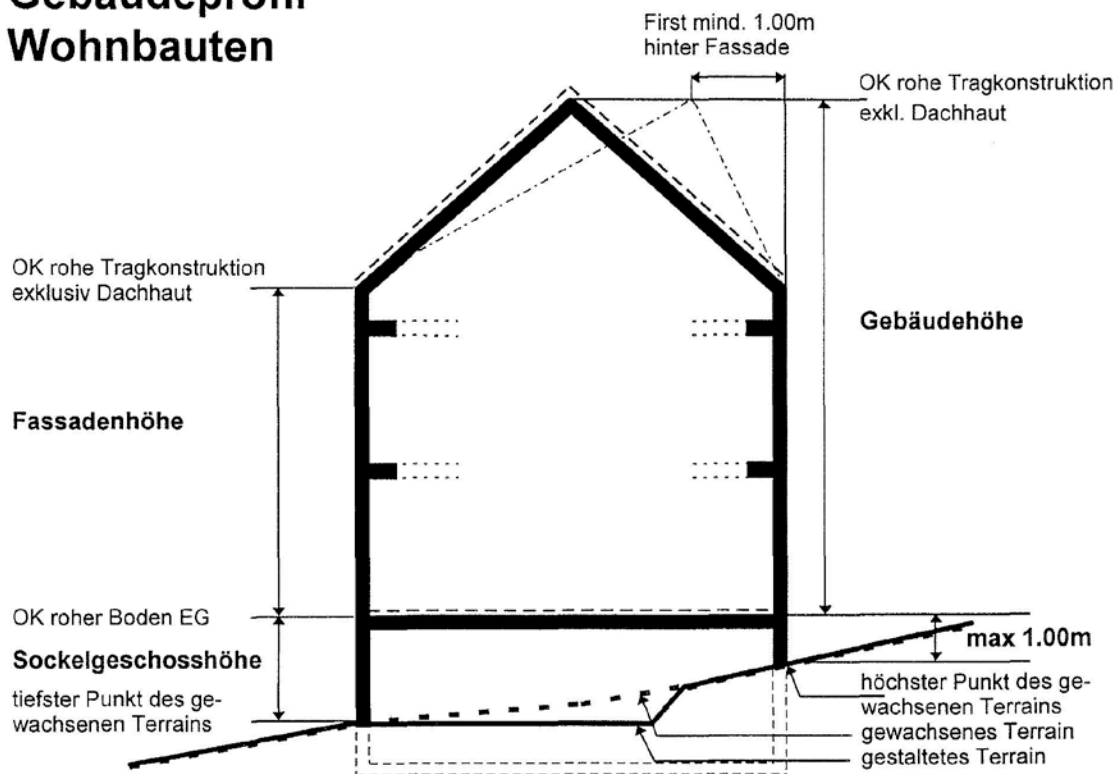
Widerkehr auf Sattel- oder Krüppelwalmdach, deutlich abgesetzt (mind. 1m) vom Hauptfirst und nicht breiter als die Hälfte der dazugehörigen Fassadenlänge.

versetztes Pulldach

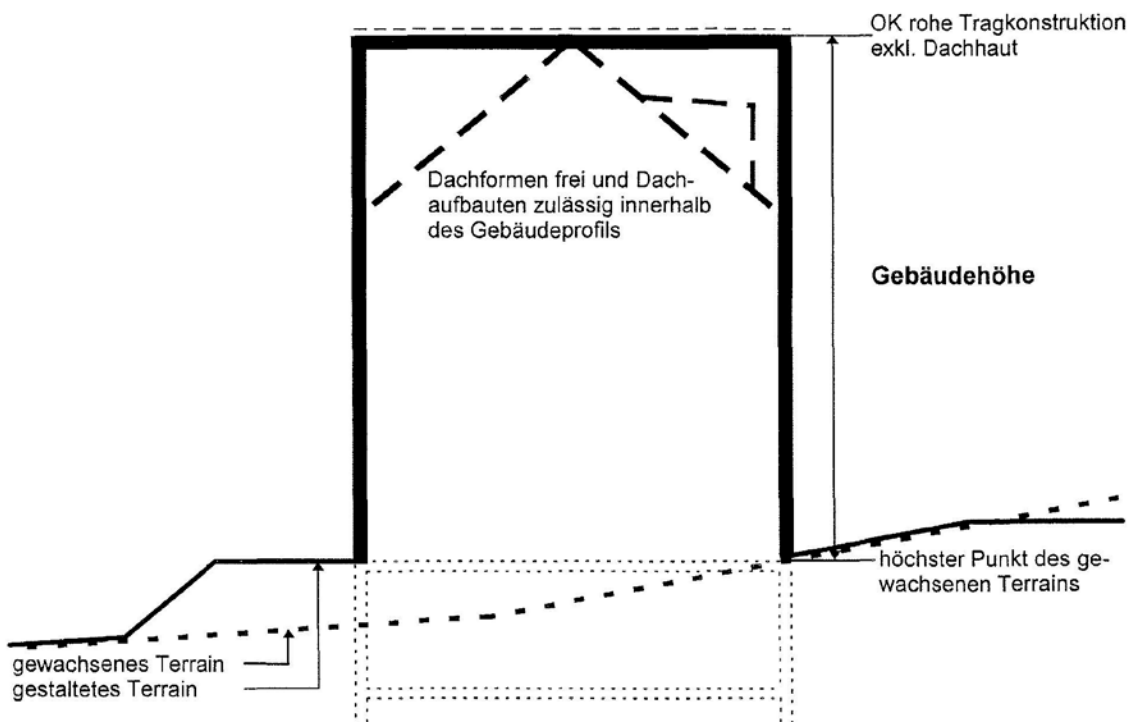


Hauptbauten mit versetzten Pulldächern z.B. in Hanglagen.

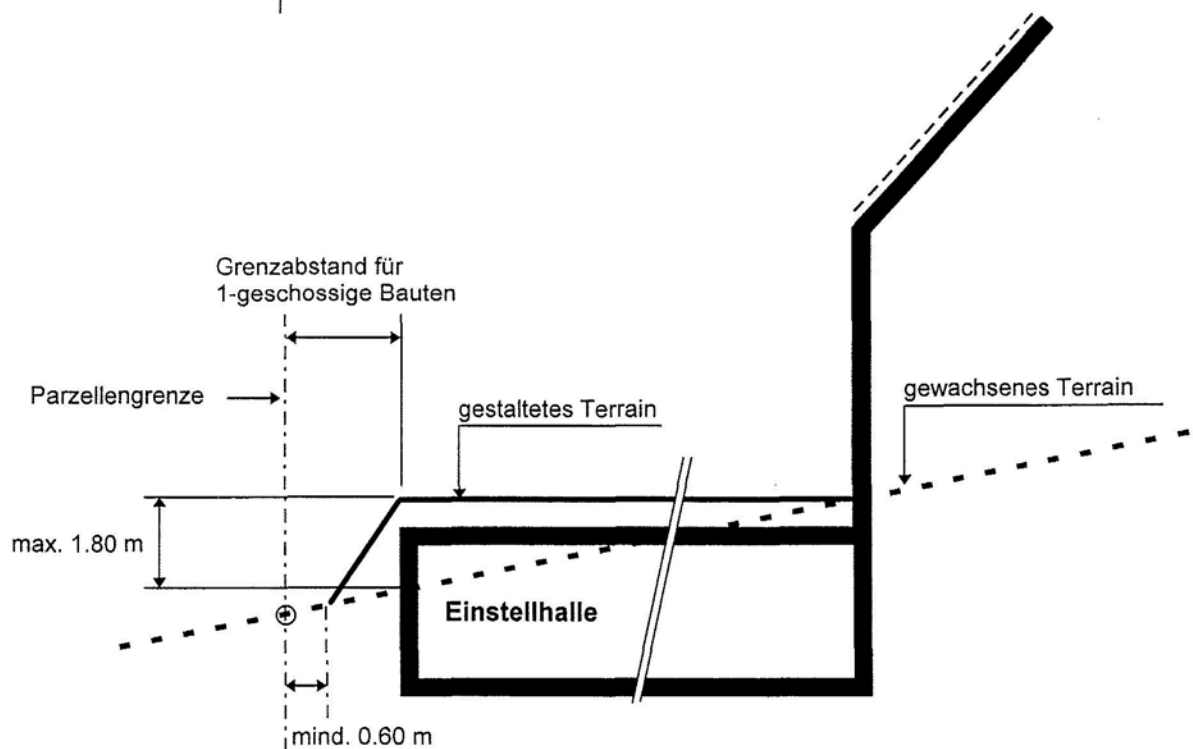
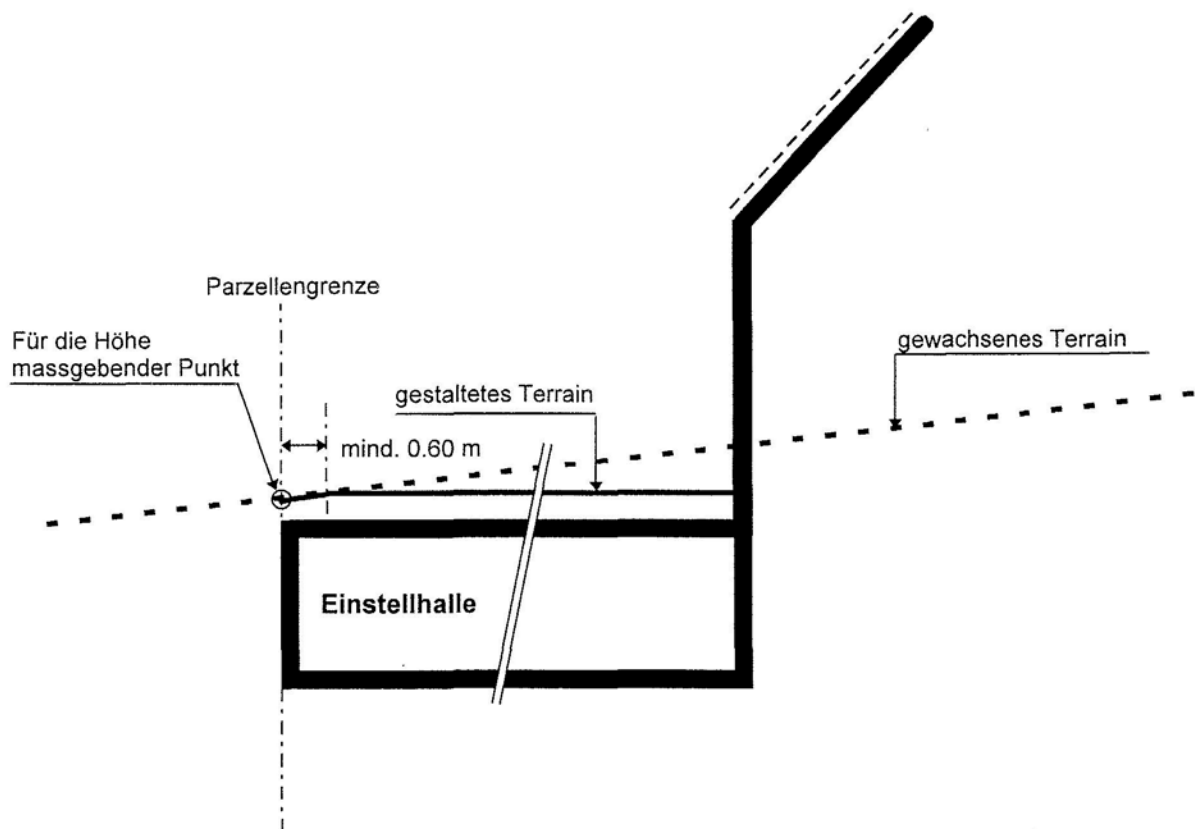
Gebäudeprofil Wohnbauten



Gebäudeprofil Gewerbebauten

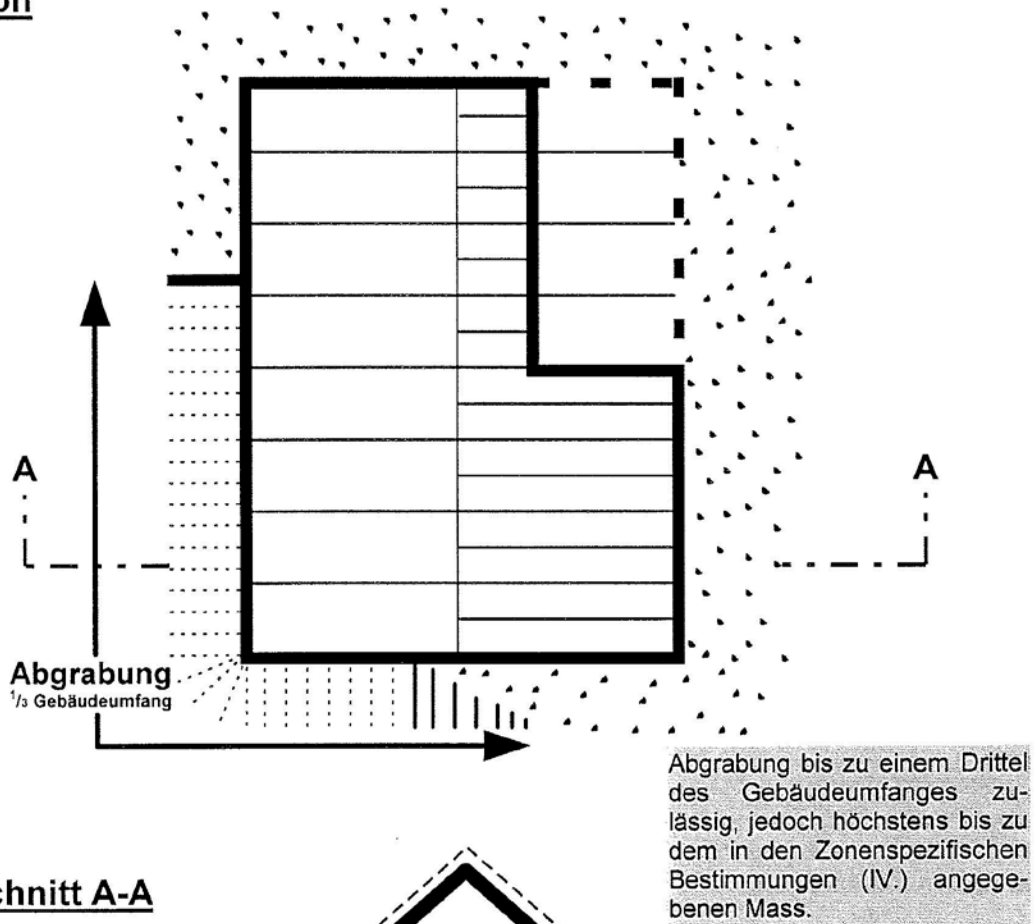


Prinzipskizze zur Überdeckung von unterirdischen Garagen / Anhang 3

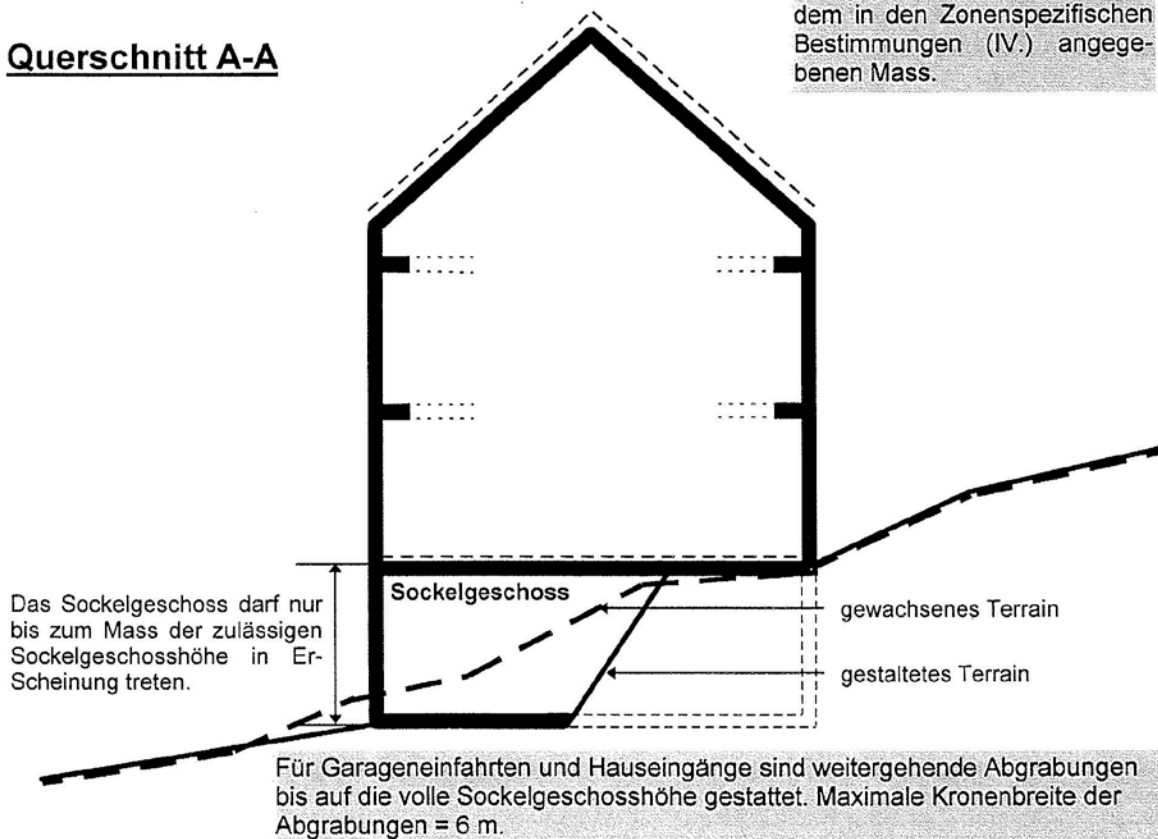


Unterirdische Bauten über dem gewachsenen Terrain (siehe massgebender Punkt) werden in die Berechnung der baulichen Nutzung mit einbezogen.

Situation

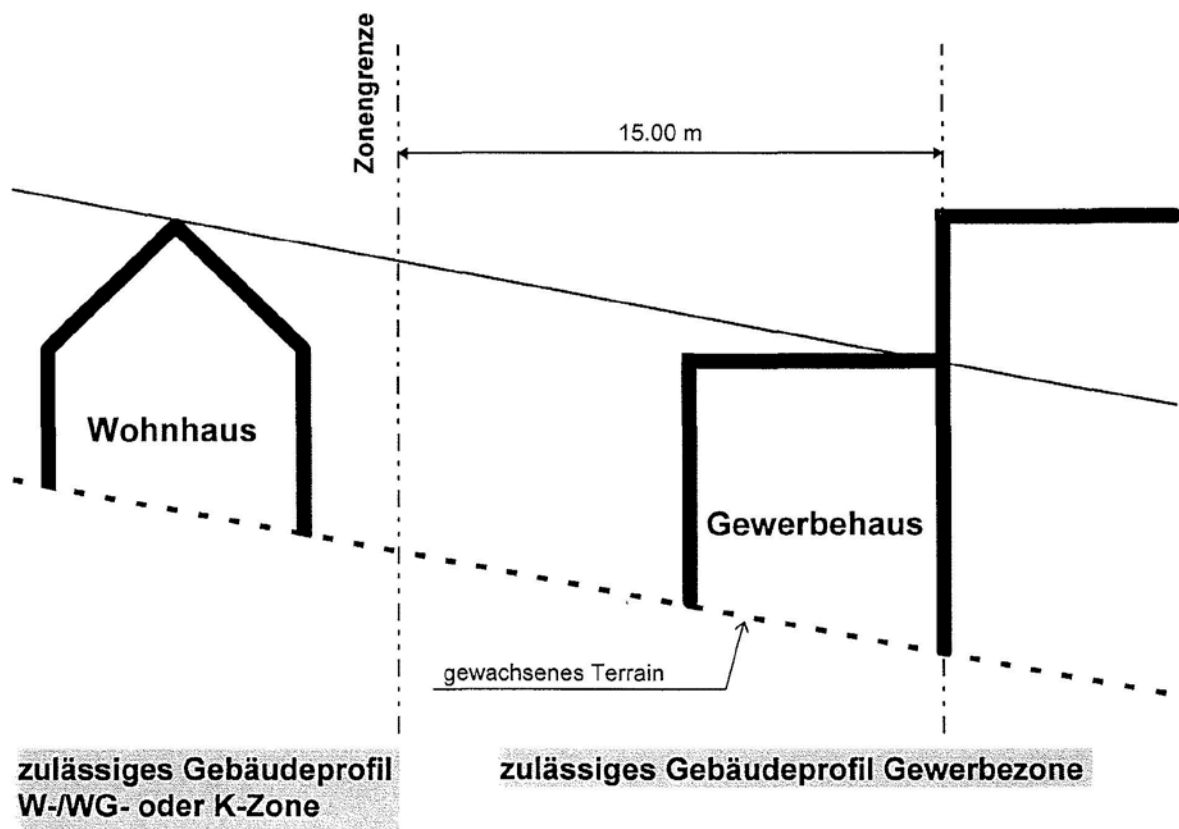
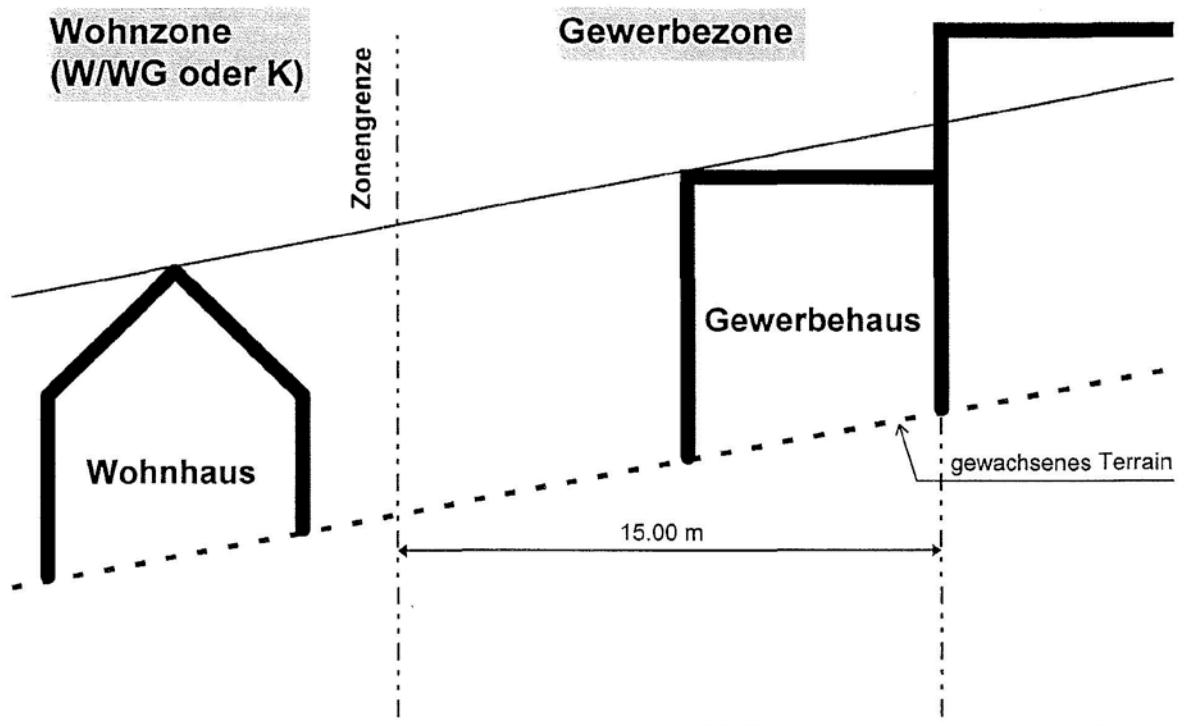


Querschnitt A-A



Gebäudeprofil Gewerbezone angrenzend an Wohnzone / Anhang 5

Auf eine Tiefe von 15 m ab Zonengrenze nicht höher als das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone (gemessen ab gewachsenem Terrain)



VI. Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 25. Mai 1998 / 15. Februar 1999
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 11. Juni 1998 / 18. März 1999
Referendumsfrist: 12. Juni 1998 – 11. Juli 1998 /
19. März 1999 – 17. April 1999 (beide nicht genutzt)
Urnenabstimmung: -----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 25 vom 18. Juni 1998 / Nr. 12 vom 25. März 1999
Planaufgabe: 19. Juni 1998 – 18. Juli 1998 / 25. März 1999 – 23. April 1999

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Die Gemeindeverwalterin:



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1136 vom 22. Juni 1999
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 25 vom 24. 6. 99

Der Landschreiber:

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the official responsible for the document's execution.