

Exemplar
Amt für Raumplanung

60 / ZRS / 2 / 4

Mutation
RRB 156
vom 03.09.2015



NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

EINWOHNERGEMEINDE SCHÖNENBUCH

Zonenreglement Siedlung

INHALTSVERZEICHNIS**Seite**

Einleitung	3
Art. 1 BESTANDTEILE	3
Art. 2 GELTUNGSBEREICH.....	3
Art. 3 ZONENEINTEILUNG	3
VORSCHRIFTEN	4
Art. 4 BAUVORSCHRIFTEN.....	4
Art. 5 BAULICHE NUTZUNG.....	5
Art. 6 GEBÄUDEPROFIL.....	6
Art. 7 IMMISIONSSCHUTZ.....	10
Art. 8 ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE	11
Art. 9 LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFEN	12
Art. 10 QUARTIERPLANUNGEN	12
Art. 11 AUSNAHMEÜBERBAUUNG NACH EINHEITLICHEM PLAN.....	14
Art. 12 HECKENSCHUTZZONE.....	14
ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ZUM ORTSKERN.....	15
Art. 13 ORTSKERNERHALTUNG (K2i, K2a, ÖW im Ortskern).....	15
Art. 14 NUTZUNGSART	15
Art. 15 EINZELINVENTAR.....	15
Art. 16 ERHALTENSWERTE BAUSUBSTANZ	16
Art. 17 ERHALTENSWERTE BAUVOLUMEN.....	16
Art. 18 GESCHÜTZTE BÄUME	17
Art. 19 VERKEHRSFLÄCHEN, VORPLATZGESTALTUNG (K2i, K2a, ÖW im Ortskern)	17
Art. 20 GEBÄUDEPROFIL (K2i, K2a, ÖW im Ortskern)	17
Art. 21 GEBÄUDELÄNGE (K2i, K2a).....	18
Art. 22 DACHFORM/DACHNEIGUNG (K2i, K2a).....	18
Art. 23 GESTALTUNG DER DACHLANDSCHAFT (K2i, K2a, ÖW im Ortskern)	18
Art. 24 GARAGEN (K2i, K2a, ÖW im Ortskern).....	18
Art. 25 BEWILLIGUNGSPFLICHT (K2i, K2a, ÖW im Ortskern).....	19
ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ZU DEN WOHNZONEN UND WOHN-/ GESCHÄFTSZONEN	20
Art. 26 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE (W2, WG2, W3).....	20
Art. 27 DACHFORM UND DACHNEIGUNGEN (W2, WG2, W3).....	20
Art. 28 GEBÄUDELÄNGEN (W2, WG2, W3).....	21
Art. 29 ABGRABUNGEN AM GEBÄUDE (W2, WG2, W3)	22

Art. 30TERRAINVERÄNDERUNGEN (W2, WG2, W3)	22
ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART	22
Art. 31LAGER- UND ABSTELLPLÄTZE (W2, WG2, W3, K2i, K2a)	22
SCHLUSSBESTIMMUNGEN	23
Art. 32VOLLZUG	23
Art. 33AUSNAHMEN	23
Art. 34AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE	23
Art. 35INKRAFTTRETEN.....	23
BESCHLÜSSE	24
Anhang I	25
Gebäudeprofil / Dachformen "mit wandelndem First"	25
Anhang II	26
Attika in Hanglagen	26
ANHANG III	27
Dachformen	27

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 2. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 2. Oktober 1989, das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, die dazugehörige Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986, das kantonale Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992 sowie das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 erlässt die Gemeinde folgende Zonenvorschriften Siedlung:

Einleitung

Art. 1 BESTANDTEILE

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenreglement Siedlung
- Zonenplan Siedlung Massstab 1 :2'000

Art. 2 GELTUNGSBEREICH

Die Zonenvorschriften Siedlung finden innerhalb des Baugebietes Anwendung. Massgebend für die Abgrenzung ist der im Zonenplan Siedlung festgelegte Baugebietsperimeter.

Art. 3 ZONENEINTEILUNG

Das Baugebiet gliedert sich wie folgt:

Bauzonen im Sinne RBG:

K2a : Kernzone im Sinne RBG und Schonzone im Sinne DHG

K2i : Kernzone im Sinne RBG und Schutzzone im Sinne DHG

W2 : Wohnzone im Sinne RBG

W3 : Wohnzone im Sinne RBG

WG2 : Wohn-/Geschäftszone im Sinne RBG

G 1 : Gewerbezone im Sinne RBG

G2 : Gewerbezone im Sinne RBG

ÖW : Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Sinne RBG und der im Zonenplan Siedlung festgelegten Zweckbestimmungen

Heckenschutzzone : Schutzzone im Sinne RBG

VORSCHRIFTEN

Art. 4 BAUVORSCHRIFTEN

	Zonenbezeichnung gemäss Art. 3						
	K2a	K2i	W2 / WG2	W3	G1/G2	Nebengebäude Garagen	Kleinbauten
Zulässige Vollgeschosszahl	2		2	3	frei		
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei		frei	frei	frei		
Zulässige Bebauungsziffer in %	30%		30%	25%	frei		max. 12m ²
Zulässige Nutzungsziffer in %	frei		frei	frei	frei		frei
Zulässige Fassadenhöhe in m (inkl. Sockel)	7.0	Art. 20	1-gesch.: 5.25 2-gesch.: 8.00	10.5	frei	3	2.50
Zulässige Gebäudehöhe in m (inkl. Sockel)	15.0	Art. 20	11.00	13.5	Art. 6	Art. 6	2.5
Zulässige Gebäudelänge in m	24.0		25.0	25.0	frei		
Zulässige Dachform	Sattel- oder Krüppelwalm		art. 27	Art. 27	frei	frei	frei
Dachneigung	40°-55°		frei	frei	frei	frei	frei
Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Art. 23		Gestattet Art. 26	Gestattet	innerhalb Gebäudeprofil		
Massgebende Ergänzungsbestimmungen	Art. 13-25 Art 31		Art. 26-31	Art. 26-31	-	Art. 5	Art. 5
Zulässige Gebäudehöhe in m (inkl. Sockel)	15.0	Art. 20	10.50	13.5	Art. 6	4.5 (bisher keine Höhenbeschränkung)	2.50

Art. 5 BAULICHE NUTZUNG

1

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungsziffer festgelegt.

2

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die innerhalb der Bauzone liegende Parzellenfläche massgebend.

Ausserhalb des Baugebietes liegende Parzellenteile können nicht in die Berechnung einbezogen werden.

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

3

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- 1.5m Dachvorsprung
- Vordächer und Balkone bis 1.5 m von der Fassade frei auskragend oder abgestützt, jedoch maximal 1/3 des Fassadenumfangs
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- nicht gedeckte Pergolen
- Kleinbauten bis 12m² Fläche und 2.50m Höhe
- unterirdische und in den Hang gebaute Garagen und Nebengebäude, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freifläche dienen
- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge vor der isolierten Gebäudehülle, die vor dem 1.1.1989 erstellt worden sind:
 - bis zu max. 4m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes
 - bis zu max. 10m² bei Mehrfamilienhäusern
- nachträgliche Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden

- wahlweise 18m² gedeckte Sitzplätze (gemessen ab der Fassade) oder unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 18m² pro Einfamilienhaus und mit 10m² pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern, wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen gemäss BPV voll isoliert sind.
 - eine natürliche Belüftung und Belichtung gemäss BPV sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.

4

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

Art. 6 GEBÄUDEPROFIL

Für Wohnbauten gelten nachfolgende Definitionen und Gebäudeprofilvorschriften:

1

Gebäudeprofil:

Das Gebäudeprofil wird durch Fassaden- und Gebäudehöhen bestimmt. Innerhalb des Gebäudeprofils ist die Höhenlage der Geschossebenen beliebig. Geschossdecken können in Ihrer Lage verändert werden, sofern das theoretische Gebäudeprofil, gegeben durch Fassaden- und Gebäudehöhe, eingehalten wird.

Das Gebäudeprofil wird im Dachgeschoss durch den „wandelnden First“ beschränkt. Der höchstmögliche Punkt des Firstes muss traufseitig im Minimum 2 m von der Fassade zurückversetzt und in direkter Linie mit dem höchstmöglichen Punkt der Fassadenhöhe verbunden sein (gemäss Skizze im Anhang 1).

2

Fassadenhöhe:

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der

7

Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut). Der tiefste Punkt wird gemessen an der äussersten Fassadenflucht (die Abgrabungen zählen nicht zur Fassadenhöhe).

3

Für angebaute Garagen und Nebengebäude ist die Fassadenhöhe 3m ab OK roh Boden Erdgeschoss (Gebäude) zulässig.

4

Für freistehende Garagen und Nebengebäude ist die Fassadenhöhe 3m ab dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains zulässig.

5

Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut). Der tiefste Punkt wird gemessen ab gewachsenem Terrain, an der äussersten Fassadenflucht (Abgrabungen zählen nicht zur Gebäudehöhe).

6

Versetzte Geschosse:

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen Terrain gemessen.

7

Attikageschosse können bergseits auf die Fassadenflucht gestellt werden, sofern die zugehörige Fassadenhöhe nicht mehr als 3.5 m beträgt (gemäss Skizze im Anhang II).

Ausnahmen:

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen.

Für Gewerbebauten gelten nachfolgende Definitionen und Gebäudeprofilvorschriften:

In den Gewerbebezonen G1 und G2 wird die Gebäudehöhe ab tiefstem und höchstem Punkt des gewachsenem Terrain gemessen:

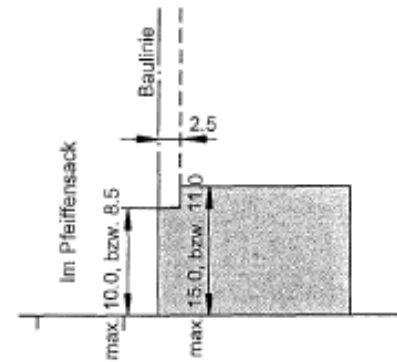
	G1	G2
Höhe ab tiefstem Punkt des gewachsenem Terrains an der Baulinie, bei Fehlen derselben ab höchstem Punkt der Grundstücksgrenze	10.0 m	15.0 m
Höhe ab höchstem Punkt des gewachsenem Terrains an der Baulinie, bei Fehlen derselben ab höchstem Punkt der Grundstücksgrenze.	8.5 m	11.0 m

Für die bildliche Darstellung der Gebäudehöhen in der Zone G1 und G2 siehe beiliegender Plan:

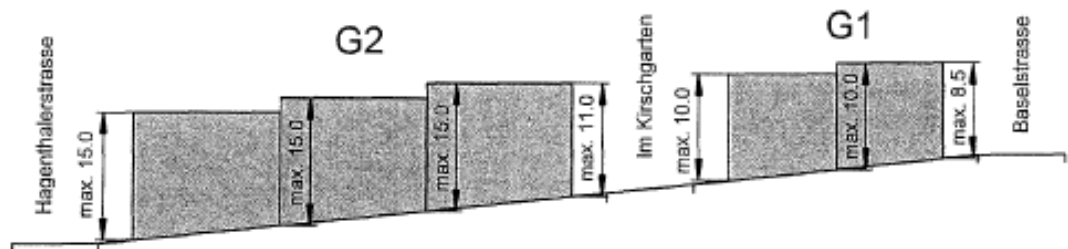
Situation 1 : 2'000



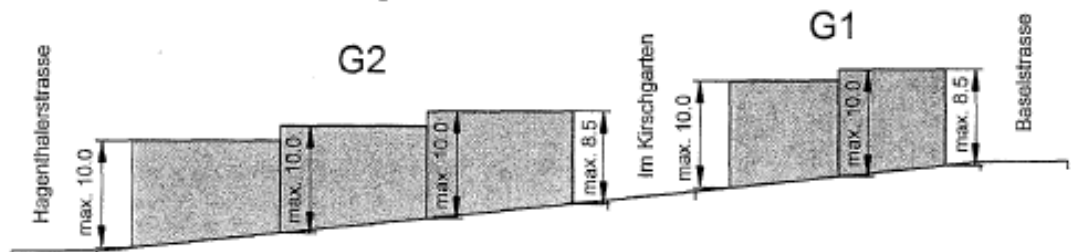
Schema Querschnitt



Schema Längsschnitt VOLLE HÖHE



Schema Längsschnitt REDUZIerte HÖHE



10

Entlang der Strasse "Im Pfeiffensack" gelten in der Zone G2 bis zu einer Tiefe von 2.5 m ab Baulinie die Gebäudehöhen der Zone Gi.

11

Werden die Gebäude in der Gewerbezone versetzt angeordnet, sind die Gebäudehöhen lediglich für die einzelnen Gebäudeteile einzuhalten (siehe erläuternde Schnitte).

12

Dachaufbauten in Zone G1 und G2:

Liftschächte, Kamine, Blitzschutzanlagen, Oblichtaufbauten, Solarpaneelen und dergleichen sind zulässig. Sie müssen um das gleiche Mass von der Fassadenflucht zurückversetzt werden wie sie die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

Art. 7 IMMISIONSSCHUTZ

1

Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten. Auch solche Betriebe, die in einer Gewerbezone liegen, haben auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.

2

Bezüglich Immissionsschutz in den einzelnen Zonen gelten die Abstufungen zu den einzelnen Bauzonen gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz (§§ 21 24 RBG).

3

Als nicht störende Betriebe gelten beispielsweise kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, Praxen, emissionsarme Betriebe mit geringem Zubringerverkehr.

4

Als wenig störende Betriebe gelten beispielsweise Geschäfte, Bürogebäude, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

5

Als mässig störende Betriebe in den Kernzonen gelten beispielsweise publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Landwirtschaftsbetriebe, kleinere Schreinerei- und metallverarbeitende Betriebe und ähnliche

Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

6

Als mässig störende Betriebe in den Gewerbebezonen gelten beispielsweise Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe.

Art. 8 ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE

1

Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen sowie Modelle verlangt werden.

2

Bei der Umgebungsgestaltung sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Empfehlenswert ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit einheimischen Arten.

Es wird auf folgende Empfehlungen hingewiesen:

Bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze) erhalten

Bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden

Böschungen mit naturnahen Materialien befestigen und sichern

Platz- und Gartenflächen nicht versiegeln (Kies, Mergel, Rasengittersteine, etc.)

Kompostierung im eigenen Garten

3

Vorabklärungen (Betr. bauzonenrelevante Daten):

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, kann sich die Bauherrschaft über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) durch den Gemeinderat respektive den Bauausschuss beraten lassen.

Art. 9 LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

1

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung LSV festgelegt.

2

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind den einzelnen Zonen wie folgt zugeordnet:

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)		Empfindlichkeitsstufe (Lärm ES)
Kernzone	K2a	III
Kernzone	K2i	III
Wohn-/Geschäftszone	WG2	II
Wohnzone	W2	II
Wohnzone	W3	II
Gewerbezone	G1	III
Gewerbezone	G2	III
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen:		
	Kirche, Friedhof, Wasserschutz, Grünanlage, Reserve	II
	Übrige	III
Sämtliche Zonen ausserhalb des Baugebietes		III

Die Abgrenzung der Empfindlichkeitsstufen ist mit den Zonengrenzen identisch.

Art. 10 QUARTIERPPLANUNGEN

1

Die Erstellung von Quartierplänen im Sinne des kantonalen Baugesetzes (RBG) ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich.

2

Der Gemeinderat kann die Erstellung von Quartierplänen verlangen, sofern ein öffentliches Interesse begründet werden kann. Die Quartierplanfläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten.

3

Von den Zonenvorschriften darf bei Quartierplanungen nur soweit abgewichen werden, als dadurch der entsprechende Zonencharakter nicht gestört wird. Besondere Beachtung ist dabei folgenden Kriterien zu schenken:

Wohnqualität

Nachbarliche Beeinträchtigung, Immissionen

Ortsbild

Landschaftsbild

Erschliessung

Energie, insbesondere die zentrale Wärmenutzung

Ökologie, ökologischer Ausgleich

Entsorgung

haushälterische Nutzung des Bodens

4

Quartierpläne sind als Entwurf durch die kantonalen Instanzen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).

Art. 11 AUSNAHMEÜBERBAUUNG NACH EINHEITLICHEM PLAN

1

Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmen von der Bebauungsziffer, der Gebäudelänge und der Gebäudehöhe beantragen, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2'500 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.

3

Als Maximalwert wird festgelegt: *siehe Erwägungen RRB*

Zone W2, WG2:

Bebauungsziffer: Maximal 35 %

4

Solche Ausnahmen dürfen nur erteilt werden, wenn die Überbauung in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene und eine ökologische Umgebungsgestaltung besondere Qualitäten aufweist.

5

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

Art. 12 HECKENSCHUTZZONE

1

Die Heckenschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der bestehenden Hecke und der dort nistenden Vögel. Mit ihr sollen auch die Wohnzone südlich der Baselstrasse gegen die Gewerbezone und das bestehende Ortsbild geschützt werden.

2

Die genaue Lage und Abgrenzung ist in einem detaillierten Heckenschutz- und Baulinienplan 1:500 festgelegt.

3

Die Heckenschutzzone gehört zum Strassenareal und wird vom

Strasseneigentümer unterhalten.

4

Lücken im Strauchbestand sind mit standortgerechten, einheimischen Arten zu schliessen.

ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ZUM ORTSKERN

Die in Klammern angegebenen Zonenbezeichnungen zeigen, für welche Zonen diese Ergänzungsbestimmung massgebend ist.

Art. 13 ORTSKERNERHALTUNG (K2i, K2a, ÖW im Ortskern)

1

Die Ortskernerhaltung bezweckt den Schutz der erhaltenswerten, alten Bausubstanz sowie die Gestaltung des Ortskerns im Sinne einer Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität.

2

Alle baulichen Vorkehren (Neu- und Umbauten, Freiflächengestaltung, etc.) haben sich in das traditionelle Ortsbild einzupassen. Speziell ist auf die geschützten Objekte Rücksicht zu nehmen.

3

Die Abgrenzung des Ortskerns ist im Zonenplan Siedlung festgelegt.

Art. 14 NUTZUNGSART

1

Bestehende Betriebe dürfen nur im Rahmen dieses Reglements erweitert werden.

2

Für bestehende Landwirtschafts- und andere wenig störende Betriebe im Sinne von Art. 7 kann der Gemeinderat der Bewilligungsbehörde Ausnahmen von der Bebauungsziffer beantragen.

Art. 15 EINZELINVENTAR

Der Gemeinderat lässt Inventarblätter von allen erhaltenswerten Bauten erstellen.

Art. 16 ERHALTENSWERTE BAUSUBSTANZ

1

Im Zonenplan sind die Bauten mit erhaltenswerter Bausubstanz mit entsprechender Signatur gekennzeichnet.

2

Diese Bauten sind zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.

3

Bauliche Veränderungen (Um- und Ausbauten) sind als kunsthistorisch und konstruktiv richtige Restaurationen durchzuführen. Bestehende kunsthistorisch wertvolle Bauteile und Details sind zu erhalten sowie störende Fassadenteile nach Möglichkeit zu entfernen. Interessenten können bei der Gemeindeverwaltung ein Inventarblatt anfordern.

4

An fachgerechte Aussenrenovierungen kann die Gemeinde nach Absprache mit der kantonalen Fachstelle Beiträge leisten.

5

Werden Bauten, die durch höhere Gewalt zerstört wurden, durch Neubauten ersetzt, so hat der Wiederaufbau im Sinne des ursprünglichen Objektes zu erfolgen. Die Bewilligungsbehörde kann im Interesse der Wohnhygiene Auflagen machen.

Art. 17 ERHALTENSWERTE BAUVOLUMEN

1

Im Zonenplan sind die Bauten mit erhaltenswerten Bauvolumen mit entsprechender Signatur gekennzeichnet.

2

Um- und Ausbauten sind als konstruktiv richtige Renovierungen durchzuführen. Bei äusseren Umbauten sind störende Fassadenteile nach Möglichkeit zu korrigieren und in eine zurückhaltende architektonische Form- und Farbgebung überzuführen.

3

Neubauten sind grundsätzlich wieder am alten Standort aufzubauen. Abweichungen sind zulässig, sofern dadurch nicht die Grundsätze der Ortskernplanung verletzt werden. Die Bewilligungsbehörde kann im Interesse der Wohnhygiene Auflagen machen.

Art. 18 GESCHÜTZTE BÄUME

Die im Zonenplan grün eingezeichneten Bäume sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden, es sei denn zwingende Gründe erfordern dies. Das Fällen untersteht der Bewilligung durch den Gemeinderat. Ein gefälltter Baum ist grundsätzlich zu ersetzen.

Art. 19 VERKEHRSFLÄCHEN, VORPLATZGESTALTUNG (K2i, K2a, ÖW im Ortskern)

1

Die Beleuchtung der kommunalen Verkehrsflächen hat dem Charakter des Dorfkern Rechnung zu tragen.

2

Bei der Gestaltung von Verkehrsflächen, Vorgärten, Höfen etc. sind die Richtlinien für Planung, Bau und Unterhalt zur Gestaltung von Kantonsstrassen in Ortskernen zu beachten.

3

Der Gemeinderat hat sich für eine ortskerngerechte Aussenraumgestaltung im Bereich der kantonalen Verkehrsflächen einzusetzen (Vorplatzgestaltung, Trottoirs, Strassenbeleuchtung, Baulinie etc.).

Art. 20 GEBÄUDEPROFIL (K2i, K2a, ÖW im Ortskern)

Massgebend für K2a und ÖW im Ortskern:

Bei Bauten, die in direkter Beziehung zu wichtigen Aussenräumen des Ortskerns stehen (Strassen, öffentliche Plätze u. ä.) sind Ausnahmen bei Fassaden- und Gebäudehöhen zulässig (Antrag des Gemeinderates an die Bewilligungsbehörde). Eine gute aussenräumliche Gestaltung, Einpassung ins Ortsbild und Gestaltung der Dachlandschaft stehen dabei im Vordergrund.

Massgebend für K2i:

Die Fassadenhöhe und Gebäudehöhe werden in direkter Beziehung zu den umliegenden Gebäuden und Aussenräumen des Ortskerns (Strassen, öffentliche Plätze u. ä.) durch die Bewilligungsbehörde in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und der kantonalen Fachstelle bestimmt. Eine gute aussenräumliche Gestaltung, Einpassung ins Ortsbild und Gestaltung der Dachlandschaft stehen dabei im Vordergrund.

Art. 21 GEBÄUDELÄNGE (K2i, K2a)

Gebäudekomplexe, die die zulässige Gebäudelänge von 24m überschreiten, sind versetzt zu gestalten.

Art. 22 DACHFORM/DACHNEIGUNG (K2i, K2a)

1

Das Dach der Hauptgebäude sowie freistehender Nebengebäude ist als Sattel- oder Krüppelwalmdach auszuführen. Bei Anbauten sind auch Pultdächer von 200 – 450 zulässig. Die Neigung der Hauptdachfläche hat zwischen 400 und 550 zu liegen.

2

Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, die in Form und Farbe ins Gesamtbild passen.

3

Vereinzelte liegende Dachfenster sind bis zu einer Grösse von max. 0,5m² Glaslichtmass erlaubt (Treppenhaus-, Nebenraumbelichtung etc.).

Art. 23 GESTALTUNG DER DACHLANDSCHAFT (K2i, K2a, ÖW im Ortskern)

Die Gestaltung der Dachlandschaft bzw. deren Elemente wie Dachhaut, Dachaufbauten, überdeckte Dacheinschnitte auf der strassenabgewandten Seite, Dachflächenfenster, Solaranlagen etc. wird in jedem Einzelfall in Absprache mit dem Gemeinderat durch die Bewilligungsbehörde entschieden. Dabei sind die "Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern" (AOR, Okt. 1993) begleitend.

Art. 24 GARAGEN (K2i, K2a, ÖW im Ortskern)

Massgebend für K2a, und ÖW im Ortskern:

Freistehende und angebaute Garagen sind zulässig, sofern sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

Massgeben für K2i:

Angebaute Garagen sind zulässig, sofern sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

Art. 25 BEWILLIGUNGSPFLICHT (K2i, K2a, ÖW im Ortskern)

1

Gebäudeabbrüche, Renovations- und Restaurationsarbeiten, Neu-, Um- und Anbauten sind bewilligungspflichtig. Für alle Arbeiten ist ein ordentliches Baugesuch einzureichen. Ein Abbruch darf nur genehmigt werden, wenn ein allseitig genehmigtes Projekt vorliegt und Gewähr besteht, dass der Neubau unverzüglich erstellt wird.

2

Für alle Veränderungen ist ein ordentliches Baugesuch einzureichen.

Bei Neu- oder Wiederaufbauten sind Abstandsprobleme vorgängig mit der Bewilligungsbehörde zu bereinigen.

3

Dem Baugesuch sind Material- und Farbmuster der äusseren Bauteile und gegebenenfalls Detailpläne beizulegen. Die Umgebungsgestaltung ist in einem Plan 1:50 einzureichen. Die Gebäudeprofile der Nachbarliegenschaften sind mit den entsprechenden Terrainkoten in die Baupläne einzureichen.

4

Für ordentliche Unterhaltsarbeiten ist ein Gesuch bei der Gemeinde einzureichen. Die zuständigen kantonalen Amtsstellen können zur Beratung beigezogen werden.

Als ordentliche Unterhaltsarbeiten gelten beispielsweise Fassadenverputze und Fassadenanstriche.

ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ZU DEN WOHNZONEN UND WOHN-/ GESCHÄFTSZONEN

Die in Klammern angegebenen Zonenbezeichnungen zeigen, für welche Zonen diese Ergänzungsbestimmung massgebend ist.

Art. 26 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE (W2, WG2, W3)

1

Dachaufbauten müssen gegenüber den Fassadenenden einen Abstand von 1.00m einhalten.

2

Gegenüber Gräten und Kehlen müssen Aufbauten einen Abstand von 1.00m einhalten. 2

3

Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60m betragen.

4

Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 0.5m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.

5

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

6

Bei Flachdächern in der Zone W3 sowie freistehenden Garagen sind keine Dachaufbauten gestattet.

7

Dacheinschnitte sind den Dachaufbauten gleichzusetzen.

Art. 27 DACHFORM UND DACHNEIGUNGEN (W2, WG2, W3)

1

In der W2 und WG2-Zone sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Krüppelwalmdach, Flachdach, Pultdach, Satteldach mit Widerkehr, Walmdach, Mansarddach, Tonnendach (gemäss Skizzen siehe Anhang III).

2

In der W3-Zone sind Flachdächer und sämtliche Steildachformen ausser Pultdächer zulässig.

3

Die Dachformen und Dachneigungen innerhalb des Gebäudeprofils sind frei, (Ausnahme: Art. 6 Abs. 7, siehe Skizze „Attika“ im Anhang II).

4

Flachdächer müssen im Sinne des ökologischen Ausgleiches und des Gewässerschutzes möglichst als Standorte für eine naturnahe extensive Vegetation ausgebildet und begrünt werden, sofern sie nicht als begehbare Fläche (z.B. Dachterrasse) genutzt werden.

5

Für nicht Wohnzwecken dienenden Anbauten wird die Gebäudehöhe ab OK-Sockelgeschoss resp. Erdgeschossboden gemessen.

6

Für freistehende Neben- und Kleinbauten wird die Fassaden- resp. Gebäudehöhe vom höchsten Punkt des gewachsenen Ter-rains gemessen.

7

In die Umgebung eingebundene, begehbare und begrünte Gebäudeabdeckungen unterliegen keinen Vorschriften bezüglich Dachform und Dachneigung.

8

Materialien und Farben der Dacheindeckungen unter Einbezug von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind mit Umgebung und Fassaden in Einklang zu bringen.

Art. 28 GEBÄUDELÄNGEN (W2, WG2, W3)

Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise müssen nicht zur Gebäudelänge zählende An- und Zwischen bauten eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und wesentlich kleinere Grundfläche aufweisen als der Hauptbaukörper.

Art. 29 ABGRABUNGEN AM GEBÄUDE (W2, WG2, W3)

1

Abgrabungen am Gebäude sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfanges zulässig (die Gebäudehöhe wird ab dem gewachsenen Terrain gemessen).

2

Für eine Garagezufahrt inkl. Eingangspartie darf pro Baukörper auf einer Länge von max. 55 % der Fassadenlänge tiefer abgegraben werden.

Art. 30 TERRAINVERÄNDERUNGEN (W2, WG2, W3)

1

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen an keiner Stelle des Grundstückes mehr als 2.5m vom gewachsenen Terrain (vertikal gemessen) abweichen.

2

Sich nicht ins Gelände einpassende Aufschüttungen mit Gegengefälle zum natürlichen Gefälle des oberliegenden Nachbargrundstückes sind nicht zulässig.

ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

Die in Klammern angegebenen Zonenbezeichnungen zeigen, für welche Zonen diese Ergänzungsbestimmung massgebend ist.

Art. 31 LAGER- UND ABSTELLPLÄTZE (W2, WG2, W3, K2i, K2a)

1

Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz in den Wohnzonen dürfen im Freien keine offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Wohnzweck dienende Materialien und Geräte (Autowracks, Wohnwagen, Baumaterialien, Maschinen etc.) eingerichtet werden. Ausgenommen sind der Landwirtschaft dienende Geräte und Mistwürfe.

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 32 VOLLZUG

Der Vollzug dieses Reglementes, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er kann zur Sicherstellung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen. Der Gemeinderat kann für den Vollzug den Bauausschuss einsetzen.

Art. 33 AUSNAHMEN

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen.

Art. 34 AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE

Alle früheren, dem Erlass der Zonenvorschriften Siedlung widersprechenden Vorschriften sind aufgehoben.

Art. 35 INKRAFTTRETEN

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

BESCHLÜSSE

Beschluss des Gemeinderates: **2.5.2000**

Beschluss der Einwohnergemeinde-Versammlung: **22.5.2000**

Referendumsfrist: - **21.6.2000**

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. **22** vom **1.6.2000**

Planaufgabe vom **6.6.2000** bis **5.7.2000**

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:



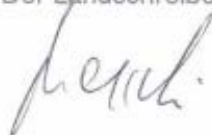
Der Gemeindeverwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr. ~~424~~ vom **1.9. Dez. 2000**

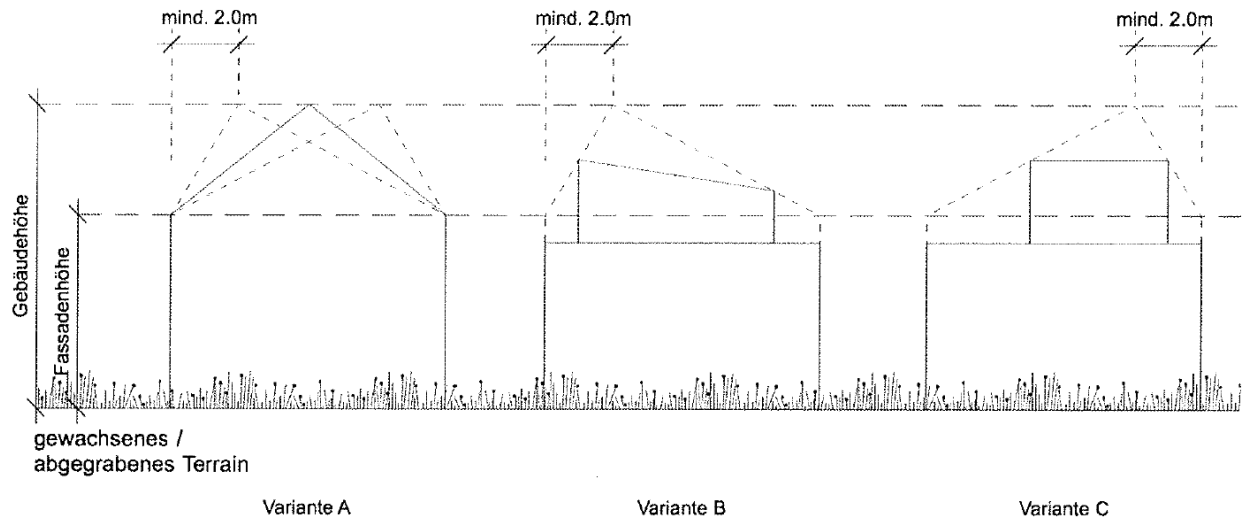
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ~~51~~ vom **2 1. DEZ. 2000**

Der Landschreiber:



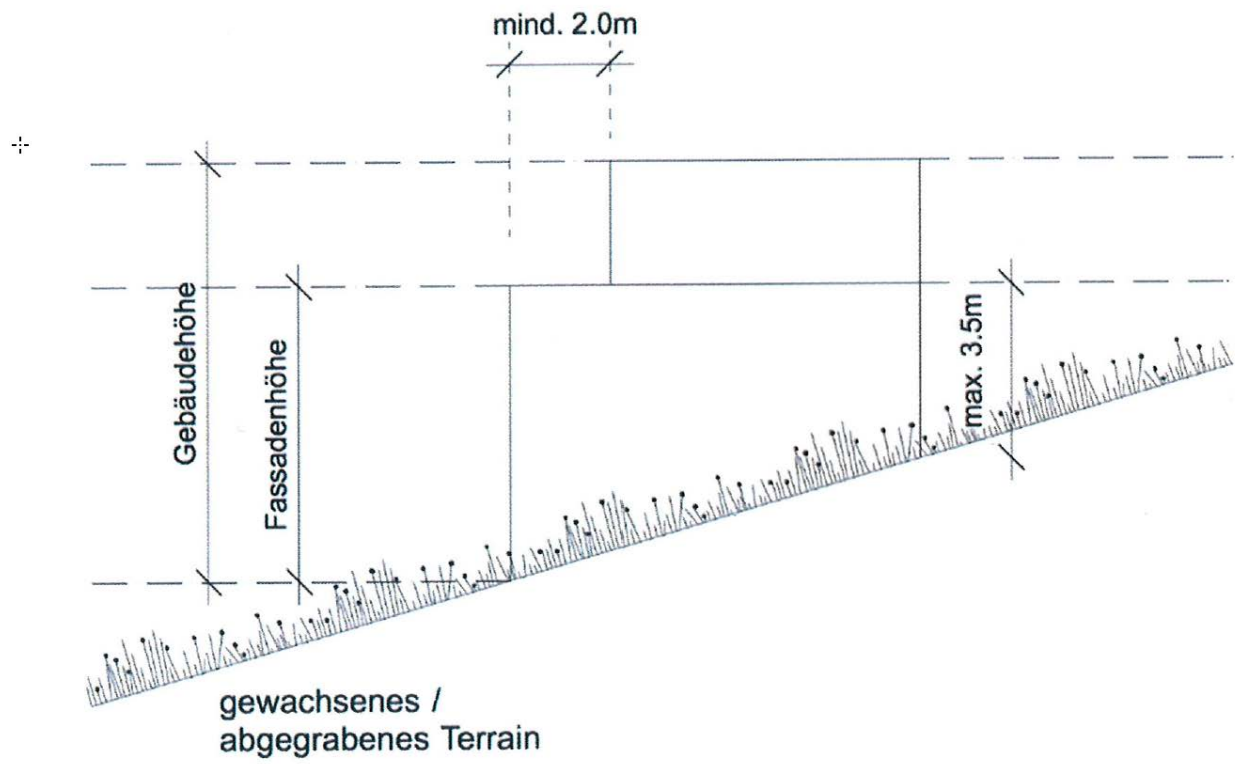
Anhang I

Gebäudeprofil / Dachformen "mit wandelndem First"



Anhang II

Attika in Hanglagen

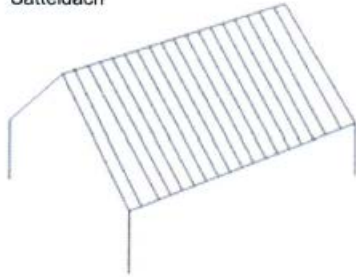


ANHANG III

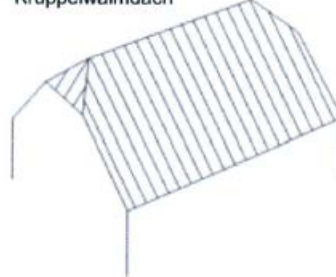
Dachformen



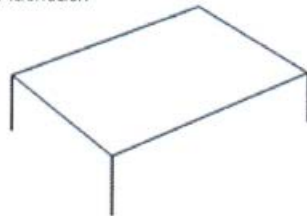
Satteldach



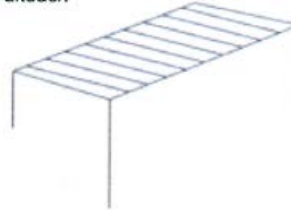
Krüppelwalmdach



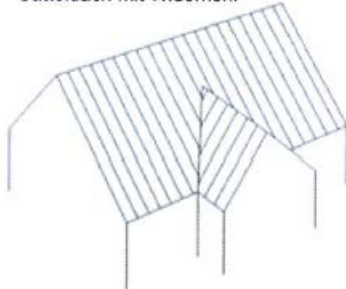
Flachdach



Pulldach



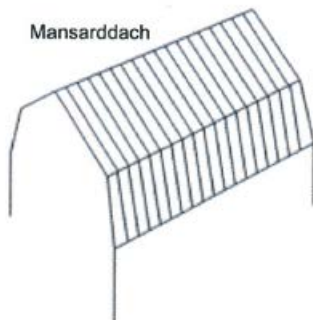
Satteldach mit Widerkehr



Walmdach



Mansarddach



Tonnendach

