



NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

Einwohnergemeinde Brislach

Baureglement Zonenreglement

Siedlung, Landschaft (BL)

TEIL-AUFGEHOBEN
(Siedlungsgebiet)
mit RRB 1367 vom 12.10.2010

Umschreibung
des durch den Kanton Bern am 9. Juli 1992 genehmigten
Baureglementes der Gemeinde Brislach
auf das im Kanton Basel-Landschaft geltende Bau- und Planungsrecht

Oktober 1997

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

VORBEMERKUNGEN

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Geltungsbereich, Bedeutung	1
Art. 2	Vorbehalt anderer Vorschriften	1
Art. 3	Verhältnis zum Privatrecht	1
Art. 4	Besitzstandsgarantie	1
Art. 5	Umgebungsgestaltung	2
Art. 6	Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedigungen	2
Art. 7	Parkierung	3
Art. 8	Starkstromleitungen	3
Art. 9	Kinderspielplätze	3
Art. 10	Bauliche Vorkehrungen für Behinderte	4

B ZONENRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

I. BAUWEISE

Art. 11	Offene Bauweise	5
Art. 12	Geschlossene Bauweise	5
Art. 13	Brandmauern	5

II. MASS DER NUTZUNG

Art. 14	Ausnützungsziffer	6
Art. 15	Begriffsbestimmung	6
Art. 16	Grünflächenziffer	7

III. BAUGESTALTUNG

Art. 17	Grundsatz	8
Art. 18	Gebäudehöhe, Firsthöhe, gewachsenes Terrain	8
Art. 19	Gestaffelte Gebäude	9
Art. 20	Geschosse	9
Art. 21	Dachausbau	9
Art. 22	Dachgestaltung	9

IV. ENERGIE

Art. 23	Solarzellen, Sonnenkollektoren	10
Art. 24	Wintergärten	10
Art. 25	Dorfkernzone, Landwirtschaftszone	10

C ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

I. ALLGEMEINES	
Art. 26 Bedeutung und Geltung	11
II. BAUZONEN	
Art. 27 Wohnzone	11
Art. 28 Wohn-/Geschäftszone	11
Art. 29 Dorfkernzone	12
Art. 30 Kern-Hofstattzone	14
Art. 31 Bauernhofzone	14
Art. 32 Industriezone	15
Art. 33 Zone für öffentliche Nutzung / Zone für öffentliche Werke und Anlagen (BL)	16
III. BESONDERE ZONENVORSCHRIFTEN	
Art. 34 Zone mit Planungspflicht / Zone mit Teilzonenplan- oder Quartierplanpflicht (BL)	17
IV. ZONENSPEZIFISCHE MASSE UND BESTIMMUNGEN	
Art. 35 Masse und Bestimmungen	19
V. BAUEN IN DER LANDWIRTSCHAFTSZONE	
Art. 36 Landwirtschaftszone	20
VI. SCHUTZGEBIETE / SCHUTZZONEN (BL)	
Art. 37 Grundsatz	21
Art. 38 Ortsbildschutzgebiet / Ortsbildschutzzone (BL)	21
Art. 39 Naturschutzgebiete / Naturschutzzone (BL)	21
Art. 40 Landschaftsschutzgebiet / Landschaftsschutzzone (BL)	22
Art. 41 Uferschutzgebiet / Uferschutzzone (BL)	22
Art. 42 Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume	23
Art. 43 Waldrandbereiche	23
Art. 44 Gewässerschutzgebiet / Gewässerschutzzone (BL)	23
Art. 45 Archäologie	23

D SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 46 Vollzugsbehörde	24
Art. 47 Strafen	24
Art. 48 Rechtliche Wirkung	24

BESCHLUSS UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

ANHANG

Anhang I Messweise Gebäudehöhe (Art. 18)
Anhang II Messweise Geschosszahl (Art. 20)
Anhang III Messweise Stützmauern, Terrainveränderungen (Art.6)

VORBEMERKUNGEN

Mit dem am 1. Januar 1994 erfolgten Wechsel der Gemeinde Brislach vom Kanton Bern zum Kanton Basel-Landschaft sind die bernischen Gesetze in der Gemeinde Brislach nicht mehr gültig. Die im Kanton Basel-Landschaft geltenden Gesetze und Verordnungen sind seither auch für die Gemeinde Brislach verbindliches Recht.

Alle Vorschriften des auf das Baugesetz des Kantons Bern gestützten Baureglementes der Gemeinde Brislach, die im Widerspruch zum Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft stehen, gelten per 1. Januar 1994 nicht mehr. Bestimmungen des Baureglementes, die mit dem Baselbieter Bau- und Planungsrecht nicht in Widerspruch stehen, bleiben weiterhin gültig.

Im Kanton Basel-Landschaft sind die wesentlichen bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen im Baugesetz vom 15. Juni 1967 festgelegt. Auf der Grundlage dieses Baugesetzes wurde vom Landrat am 27. Januar 1969 eine Vollziehungsverordnung (Dekret) zum Baugesetz beschlossen, in welcher Detail- und Verfahrensfragen geregelt werden. Ausserdem werden in der Regierungsratsverordnung über die Baupolizeivorschriften vom 30. Dezember 1968 sicherheits- und bautechnische sowie wohnhygienische Vorschriften erlassen.

Im Zusammenhang mit dem nachfolgenden, auf die im Kanton Basel-Landschaft geltenden Rechte umgeschriebenen *Baureglement* / Zonenreglement (BL) wird auf folgende übergeordnete gesetzliche Grundlagen aufmerksam gemacht (nicht abschliessend):

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Bundesgesetz über den Natur und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Bundesverordnung über den Lärmschutz (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Bundesgesetz über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991

- Kantonales Baugesetz (BauG) vom 15. Juni 1967
- Kantonales Natur- und Landschaftsschutzgesetz vom 20. November 1991
- Kantonales Denkmal- und Heimatschutzgesetz (DHG) vom 9. April 1992
- Kantonales Umweltschutzgesetz (USG BL) vom 27. Februar 1991
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 18. April 1994
- Kantonales Strassengesetz (StrG) vom 24. März 1967

Die Gemeinde Brislach erlässt infolge des am 1. Januar 1994 erfolgten Wechsels der Gemeinde Brislach vom Kanton Bern zum Kanton Basel-Landschaft nachstehendes, auf das im Kanton Basel-Landschaft geltende Bau- und Planungsrecht umgeschriebenes

Baureglement / Zonenreglement (BL)

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich, Bedeutung

Das *Baureglement / Zonenreglement (BL)* gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem *Zonenplan Teil 1 (Bauzonenplan) / Zonenplan Siedlung (BL)* und *Zonenplan Teil 2 (Schutzzonenplan) / Zonenplan Landschaft (BL)* die zonenrechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Art. 2 Vorbehalt anderer Vorschriften

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht

Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch des Kantons Basel-Landschaft (EG ZGB) zu beachten.

Art. 4 Besitzstandsgarantie

¹ Aufgrund des bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt.

² Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden.

³ An Gebäuden, die eine Baulinie überragen, sind Arbeiten gemäss Abs. 2 gestattet, wenn diese dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen.

Art. 5 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild ergibt.

² Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser ist integrierender Bestandteil des Baugesuches.

³ Für die Bepflanzung sind möglichst einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Art. 6 Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedigungen

¹ Terrainveränderungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.

² Terrainaufschüttungen auf einer Fläche über 50 m² dürfen das gewachsene Terrain höchstens um 1,2 m überragen. Die Bewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen bei guter Einpassung ins Gelände höhere Aufschüttungen zulassen.

³ Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen im gesamten Gemeindegebiet das gewachsene Terrain höchstens um 0,8 m übersteigen. Die maximale Höhe einer Stützmauer beträgt 1,5 m. An der Parzellengrenze gegenüber dem Nachbarn darf die Stützmauerhöhe eine Linie mit einer Steigung von 45° (a.T.) von der Grenze (gewachsenes Terrain) nicht überschreiten. Bei Garageneinfahrten kann die Bewilligungsbehörde höhere Stützmauern gestatten.

⁴ Böschungen längs von Parzellengrenzen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:2 (Höhe / Breite) erstellt werden.

⁵ Mehrere Stützmauern übereinander sind nicht gestattet. Übereinander liegen sie, wenn der horizontale Abstand weniger als 5,0 m beträgt.

⁶ Stützmauern längs von Strassen ohne Gehweg müssen mindestens 0,5 m zurückversetzt werden.

⁷ Für Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen bleiben die Bestimmungen § 96, 105-107 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie § 80, 81 und 84 des kantonalen Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vorbehalten.

Art. 7 Parkierung

¹ Im Rahmen von Baugesuchen erfolgt die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze nach der „kantonalen Wegleitung zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes“ des kantonalen Amtes für Orts- und Regionalplanung (AOR).

² Für alle Autoabstellplätze, die nach Abs. 1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden dürfen oder können, ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

Die Ersatzabgaben werden zur Finanzierung öffentlicher Parkplätze sowie für Ausgaben der Gemeinde für den öffentlichen Verkehr verwendet.

Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.-. Die Ersatzabgabe ist indexiert und jährlich dem jeweiligen Stand des Zürcher Baukostenindex angepasst.

³ Die Ersatzabgabe ist bei Baubeginn zur Zahlung fällig.

Art. 8 Starkstromleitungen

Bei Bauvorhaben im Bereich von Starkstromleitungen ist vorgängig dem Baugesuch eine Bauvoranfrage an die IWB (Industrielle Werke Basel, Abt. Elektrizität) zu richten. Baugesuche werden durch die IWB geprüft und müssen vom Starkstrominspektorat Zürich genehmigt werden.

Art. 9 Kinderspielplätze

¹ Beim Bau von Wohnsiedlungen und von Mehrfamilienhäusern sind im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze, zu schaffen.

² Solange bei Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern genügend Aufenthaltsbereiche fehlen, dürfen auf den betreffenden Grundstücken als solche dienende Flächen dieser Verwendung nicht durch Umgestaltung oder Überbauung entzogen werden.

³ Als Aufenthaltsbereiche gelten wenigstens mit einfachen Mitteln zum Verweilen im Freien eingerichtete Teile eines Grundstückes. Kinderspielplätze sind für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtete Spielflächen.

⁴ Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sollen an möglichst sonnigen, dem Verkehr abgewandten Arealstellen angelegt werden. Es sind genügend Schattenplätze vorzusehen.

⁵ Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen zu entsprechen.

Art. 10 Bauliche Vorkehrungen für Behinderte

1 Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sowie Mehrfamilienhäuser sind möglichst so zu gestalten, dass sie für ältere und für behinderte Personen gut erreichbar und benützbar sind und keine vermeidbaren Verletzungsgefahren schaffen.

2 In Gebäuden mit erheblichem Publikumsverkehr muss der Zugang zu den für die Öffentlichkeit bestimmten Räumen rollstuhlgängig sein.

3 Bei der Gestaltung der dem Publikum offenen Gebäudeteile sind die Bedürfnisse der behinderten Benutzer zu berücksichtigen. Insbesondere sind;

- gleitsichere Bodenbeläge zu verwenden;
- wichtige Bedienungseinrichtungen (Türfallen, Schalter und dgl.) behindertengerecht anzubringen;
- Toiletten für Rollstuhlbenutzer einzurichten.

4 In öffentlichen Sportanlagen und Bädern sind für Behinderte geeignete Umkleideräume einzurichten.

B ZONENRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

I. BAUWEISE

Art. 11 Offene Bauweise

¹ Wo nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

Es gelten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 95 des kantonalen Baugesetzes (BauG).

Abstände zu Strassen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen gemäss § 85 des kantonalen Baugesetzes (BauG) gelten, wenn keine Baulinien festgelegt sind.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gemäss Art. 35 gestattet.

Art. 12 Geschlossene Bauweise

Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude bis auf eine Tiefe von 12 m von der Baulinie oder bei deren Fehlen von der bestehenden Gebäudeflucht aus gemessen, mit einer Brandmauer auf die Grenze zu stellen.

Der Anbau ist gestattet bis auf eine Tiefe von 18 m, wenn der Nachbar zustimmt oder seinerseits mit einer Brandmauer von entsprechender Tiefe an die Grenze gebaut hat.

Art. 13 Brandmauern

Die Brandmauern sind nach den Vorschriften der Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Landschaft auszuführen.

II. MASS DER NUTZUNG

Art. 14 Ausnützungsziffer

Das zulässige Mass der Ausnützung richtet sich nach Artikel 35.

Art. 15 Begriffsbestimmung

1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen und Gewerbe dienenden oder hiefür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Hievon werden nicht angerechnet:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;
- b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c) Heiz-, Kohlen- und Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d) Maschinenräume für Lift, Ventilations- und Klimaanlage;
- e) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Gemeinschaftsräume wie Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
- g) mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze sowie Energiegewinnungs-Wintergärten, sofern sie mit einem Tagesspeicher verbunden sind und nicht mit Fremdenergie beheizt werden können;
- h) offene und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- k) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

3 Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile.

Hievon werden Wald und Gewässer nicht angerechnet, *Schutzgebiete / Schutzzonen (BL)* hingegen schon.

Art. 16 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist.

² Wo dauernd vor Überbauung und Versiegelung zu bewahrende Grünflächen bepflanzt werden, hat dies im Sinne des ökologischen Ausgleichs mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen.

³ Das Mass der Grünflächenziffer richtet sich nach Art. 30.

III. BAUGESTALTUNG

Art. 17 Grundsatz

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 18 Gebäudehöhe, Firsthöhe, gewachsenes Terrain

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen-einfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5,0 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

² Als gewachsenes Terrain gilt die Oberfläche des Baugrundstückes, wie sie vor Inangriffnahme der Bauarbeiten vorhanden ist.

Vorbehalten bleiben:

a) Ist die Oberfläche des Baugrundstückes nachweislich durch künstliche Terrinauffüllungen gehoben worden, so gilt als gewachsenes Terrain:

- das vor der Auffüllung vorhandene Terrain, wenn in der Bau-
bewilligung die Bedingung enthält, dass die Gebäudehöhe für
künftige Bauten vom ursprünglichen Terrain aus zu messen ist;
- der Umgebung entsprechende natürliche Terrainverlauf, wenn ihn
die Terrinaufschüttung überragt.

b) Wird das Terrain abgegraben, so gilt das fertige Terrain als
gewachsen, wenn es nicht höher liegt als das ursprüngliche Terrain.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der hang-
seitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als
Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Fall-
linie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 %
beträgt.

⁴ Bei Bauten in geschlossener Bauweise längs von Strassen wird die
Gebäudehöhe aller Gebäudeseiten vom Strassen- bzw. Gehweg-
niveau aus gemessen. Der Zuschlag gemäss Abs. 3 entfällt.

⁵ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Ab-
grabungen überschritten werden.

⁶ Die Firsthöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom
gewachsenen Terrain bis zur höchsten Erhebung der Dachsparren.

Art. 19 Gestaffelte Gebäude

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe gesondert zu messen.

² Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- und Rücksprung von wenigstens 2,5 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Art. 20 Geschosse

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkante des Erdgeschossfussbodens gemessen, das fertige Terrain um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5,0 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet. Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen Anforderungen gemäss § 114 des kantonalen Baugesetzes (BauG) und § 20 der kantonalen Verordnung über die Baupolizeivorschriften (BPV) vorbehalten.

³ Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht, von Oberkante Dachgeschossfussboden bis Oberkante Dachsparren gemessen, 1,8 m überschreitet.

Art. 21 Dachausbau

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist bei zweigeschossigen Bauten auf einer Nutzungsebene, bei eingeschossigen Bauten auf zwei Nutzungsebenen zulässig. Vorbehalten bleiben die besonderen Anforderungen gemäss § 18, 19 der kantonalen Verordnung über die Baupolizeivorschriften (BPV).

² Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften der Dorfkernzone.

Art. 22 Dachgestaltung

¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

² In den einzelnen Zonen gelten die besonderen Vorschriften gemäss den zonenspezifischen Bestimmungen.

IV. ENERGIE

Art. 23 Solarzellen, Sonnenkollektoren

Solarzellen und Sonnenkollektoren oder ähnliche Einrichtungen zur alternativen Energiegewinnung auf Dächern, an Fassaden und in den Aussenräumen (Umgebung) sind gestattet.

In der Dorfkernzone und ausserhalb des Siedlungsgebietes gilt Art. 25.

Solarzellen und Sonnenkollektoren in den Aussenräumen sind wo möglich mit Bepflanzung nach aussen abzuschirmen.

Art. 24 Wintergärten

¹ Wintergärten sind unisolierte, voll verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind. Sie sind weder ganzjährig bewohnbar noch heizbar und dienen vorab der Verbesserung der Energiebilanz.

² Wintergärten sind in Grösse und Proportion auf das Gebäude abzustimmen. Sie sind so zu gestalten, dass sie mit dem Gebäude zusammen als Einheit wirken.

Wintergärten in der Dorfkernzone dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

³ Wintergärten werden, soweit sie gesamthaft 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossflächen nicht überschreiten, nicht in die Ausnützungsziffer eingerechnet.

Art. 25 Dorfkernzone, Landwirtschaftszone

In der Dorfkern- und Landwirtschaftszone sind Solarzellen, Sonnenkollektoren und Wintergärten (oder ähnliche Einrichtungen zur alternativen Energiegewinnung nur dann und dort gestattet, wenn und wo das Orts-, Strassen-, und Landschaftsbild nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

C ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

I. ALLGEMEINES

Art. 26 Bedeutung und Geltung

Die zonenspezifischen Bestimmungen legen Art und Grad der einzelnen Bauzonen sowie die Bedingungen der baulichen Nutzung fest.

II. BAUZONEN

Art. 27 Wohnzone

Nutzung	In der Wohnzone sind nur Wohnungen sowie nicht störende Betriebe gestattet. Beispiele für nicht störende Betriebe: kleinere Läden, kleinere Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Ateliers und ähnliches mit geringem Zubringerverkehr. Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung (LSV).
Dachformen	Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Für An- und Nebenbauten bis 60 m² Grundfläche sind andere Dachformen gestattet. Der First muss mindestens 2,5 m hinter die Fassadenflucht zu liegen kommen.
Dachaufbauten / Dacheinschnitte	Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind gestattet. Sie dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte des darunterliegenden ausgebauten Geschosses aufweisen. Sind zwei Dachgeschosse vorhanden, darf im oberen Dachgeschoss höchstens die halbe Länge der Dacheinschnitte- und Dachaufbauten des unteren Dachgeschosses gebaut werden.

Art. 28 Wohn-/ Geschäftszone

Nutzung	In den Wohn-/Geschäftszonen sind nur Wohnungen und wenig störende Betriebe gestattet. Beispiele für wenig störende Betriebe: Läden, Dienstleistungsbetriebe, Unterhaltungsstätten, Verpflegungs- und Gaststätten sowie Werkstätten mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen. Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung (LSV).
---------	---

Dachformen	Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Für An- und Nebenbauten bis 60 m ² Grundfläche sind andere Dachformen gestattet. Der First muss mindestens 2,5 m hinter die Fassadenflucht zu liegen kommen.
Dachaufbauten / Dacheinschnitte	Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind gestattet. Sie dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte des darunterliegenden ausgebauten Geschosses aufweisen. Sind zwei Dachgeschosse vorhanden, darf im oberen Dachgeschoss höchstens die halbe Länge der Dacheinschnitte- und Dachaufbauten des unteren Dachgeschosses gebaut werden.

~~Art. 29 Dorfkernzone~~

	¹ Die Dorfkernzone gilt als <i>Ortsbildschutzgebiet / Ortsbildschutzzone</i> (BL). Die Dorfkernzone ist eine <i>Zone mit Planungspflicht / Zone mit Teilzonenplan- oder Quartierplanpflicht</i> (BL). ² Der Schutz erstreckt sich insbesondere auf das historisch gewachsene Erscheinungsbild des Dorfkerns (Ensemble) wie Massstab und Proportionen von Bauten, die traditionellen Baufluchten, die Freiräume entlang der Hauptstrasse und der Dorfstrassen, die Gärten und den Baumbestand.
Nutzung	In der Dorfkernzone sind Wohnbauten, wenig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, traditionelle landwirtschaftliche Bauten sowie Bauten für öffentliche Nutzungen zugelassen. Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung (LSV).
Bauweise	¹ Im Gebiet der bestehenden Gebäudereihen entlang der Hauptstrasse und der Dorfstrassen gilt die traditionelle Bauweise. ² Bei Um- und Wiederaufbauten sowie bei Anbauten ist eine bestehende geschlossene Bauweise einzuhalten. ³ Sofern heute die geschlossene Bauweise nicht bereits besteht, kann die Bewilligungsbehörde für Neubauten Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gemäss dem kantonalen Baugesetz (BauG) gestatten. Es ist jedoch ein seitlicher Grenzabstand von mind. 1,5 m einzuhalten. ⁴ Im übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
Dachausbau	¹ Der Ausbau des ersten Dachgeschosses über die ganze Grundrissfläche ist zulässig. ² Das zweite Dachgeschoss darf als Galeriegeschoss ausgebaut werden, wenn a) darin keine selbständige Wohnungen erstellt werden; b) das erste und zweite Dachgeschoss in offener Verbindung zueinander stehen; c) die Sicherheits- und Brandschutzanforderungen erfüllt werden.

Bau- und
Gestaltungsvorschriften

Neu-, An- und Ausbauten haben den Ordnungsprinzipien der historisch gewachsenen, traditionellen Bauweise zu entsprechen. Hierzu gehören insbesondere:

1. Stellung der Bauten:
Traditionelle Baufluchten, Firstrichtung, Orientierung der Hauptfassaden
2. Dimension der Hauptkörper:
Bauvolumen, Proportionen
3. Fassadengestaltung:
Form, Grösse, Anzahl und Anordnung von Fenstern, Türen und Toren sowie Materialwahl
4. Private Freiräume:
Raum zwischen Dorfstrasse und traditionellen Baufluchten, Hinterhöfen und Hofstätten, Vorgärten
5. Umgebungsgestaltung:
Anordnung der Gärten, Vorplätze, Parkplätze, Gestaltung der Hauszugänge, Materialien
6. Charakteristische
Einzelmerkmale der traditionellen Bauweise bei Fenstern, Gestaltung der Türen und Toren, Zurückhaltung bei der Farbgebung
7. Dachgestaltung:
 - Es sind nur Satteldächer zugelassen.
Als Eindeckungsmaterial dürfen nur braune oder rote Tonziegel verwendet werden.
Minimale Dachneigung 40° (gemessene Linie; Dachtraufe - First), Maximale Dachneigung 50°.
 - Dachaufbauten sind gestattet, wenn sie hinsichtlich Grösse, Proportionen, Form, Farbgebung und Materialwahl der traditionellen Dachlandschaft angepasst werden. Es sind namentlich nur Einzellukarnen in aufgelöster Form oder Dachgauben zugelassen. Die Dachaufbauten müssen 0,50 m hinter der darunterliegenden Fassade liegen. Die Frontansicht einer Lukarne beträgt 1,60 m. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf strassenseitig 1/5 und hofseitig 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
 - Dachflächenfenster sind nur hofseitig gestattet und dürfen nicht grösser als 0,50 m² sein.
 - Über dem Kehlgebälk sind nur Ochsenaugen mit einer max. Fensterfläche von 0,50 m² oder Dachflächenfenster bis 0,30 m² Fläche zugelassen.

Gebrochene Dächer

Im schraffierten Bereich der Dorfkernzone *gemäss Zonenplan Teil 1 (Bauzonenplan)* / Zonenplan Siedlung (BL) sind nur gebrochene Satteldächer (mit Aufschiebling) zugelassen. Im übrigen Bereich der Dorfkernzone sind gebrochene Satteldächer erwünscht.

Vorinformation und
Vorabklärung

Bauinteressenten wird empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) der Bewilligungsbehörde vorzubringen und Vorabklärungen zu treffen.

*Überbauungsordnung /
Teilzonenplan oder
Quartierplan (BL)*

Der Erlass von speziellen *Überbauungsordnungen / Teilzonenpläne* oder Quartierpläne (BL) bleibt vorbehalten.

Art. 30 Kern-Hofstattzone

Die Kern-Hofstattzone dient dem Schutz der rückwärtigen Bereiche der Dorfkern-Gebäudegruppen östlich der Hauptstrasse. Die bestehenden Garten- und Grünanlagen sollen soweit als möglich erhalten bleiben. Bauten müssen hinsichtlich Kubus, Form, Gestaltung, Farb- und Materialwahl in hohem Masse auf die bestehenden Hauptgebäude Rücksicht nehmen und dürfen nicht massiv in Erscheinung treten.

Nutzung

In der Kern-Hofstattzone sind nur Wohnbauten und nicht störende Betriebe gestattet wie z.B. Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf der Quartierbewohner und kleine Handwerksbetriebe ohne störende maschinelle Einrichtungen.
Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung (LSV).

Bau- und
Gestaltungsvorschriften

Es gelten die Vorschriften der Dorfkernzone gemäss Art. 29 mit folgenden Ausnahmen:

- Die Grundrissfläche pro Gebäude darf 90 m² nicht überschreiten.
- Es gilt eine Grünflächenziffer von 0,70.
- Die Frontansicht einer Lukarne darf 1,6 m² nicht übersteigen.
- Dachflächenfenster sind nur auf westseitig abfallenden Dachhälften gestattet. Es dürfen pro Gebäude 2 Dachflächenfenster mit einer Fläche von je 0,5 m² erstellt werden.

Art. 31 Bauernhofzone

¹ Als Bauernhofzone wird ein in der Siedlung gelegenes und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörendes landwirtschaftliches Betriebs- und Wohngebäude mit dem betriebsnotwendigen Umschwung bezeichnet.

² Für die Bauernhofzone gelten grundsätzlich die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone. Betriebsbauten sind aber nur zugelassen, soweit sie für die konventionelle bäuerliche Bewirtschaftung benötigt werden und die Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigen.

³ Die Aufhebung einer Bauernhofzone ist vor Ablauf von 15 Jahren nur gestattet, wenn die Betriebsgrundlagen für das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr genügen oder wenn es veränderte Bedürfnisse der Ortsplanung dringend erfordern.

⁴ Im punktierten Bereich gemäss *Zonenplan Teil 1 (Bauzonenplan)* / Zonenplan Siedlung (BL) gelten überlagernd die Vorschriften der Dorfkernzone gemäss Art. 29.

⁵ Im weiteren gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone gemäss Art. 36.

Art. 32 Industriezone

¹ In den Industriezonen sind auch Betriebe, von denen starke Beeinträchtigungen ausgehen, gestattet., Nicht zugelassen sind Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen oder bei denen die Lagerfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegt (z.B. Lagerhäuser, Verteilzentren).

Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe IV der Lärmschutzverordnung (LSV).

² Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das betriebsnotwendig standortgebundene Personal zugelassen und nur insofern, als durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

³ Ein Bepflanzungsgürtel dient der optischen Abschirmung der Industriezone. Die Bepflanzung ist entsprechend dieser Zielsetzung zu wählen. Auf einer Breite von mindestens 3,0 m ist eine durchgehende einheimische, standortgerechte Heckenbepflanzung vorzusehen. Im Bepflanzungsgürtel ist ausserdem eine durchgehende Reihe hochstämmiger, einheimischer Bäume anzupflanzen. Industriezonenseitig können Park- und Vorplätze, welche max. 4 m in den Pflanzengürtel hineinreichen, bewilligt werden, sofern oben erwähnte Auflagen erfüllt werden. Industriebauten müssen gegenüber dem Bepflanzungsgürtel einen Bauabstand von mindestens 3 m einhalten. Im Bepflanzungsgürtel dürfen nur die notwendigen Erschliessungszufahrten erstellt werden.

⁴ Wo im *Zonenplan Teil 1 (Bauzonenplan)* / Zonenplan Siedlung (BL) kein Bepflanzungsgürtel bezeichnet ist, ist zwischen Industriezonrand und den Industriebauten möglichst viel einheimische, standortgerechte Bepflanzung inkl. hochstämmige, einheimische Bäume vorzusehen. Die Bewilligungsbehörde kann im Rahmen des Baugesuchverfahren entsprechende Bepflanzungsvorschriften erlassen.

Sämtliche Fassaden, die gegen die offene Landschaft oder gegen die öffentlichen Strassen in Erscheinung treten, sind mit unauffälliger Farbe auszuführen.

**Art. 33 Zone für
öffentliche Nutzung /
Zone für
öffentliche Werke
und Anlagen (BL)**

¹ Zonen für öffentliche Nutzung / Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (BL) umfassen alle Grundstücke, die von bestehenden öffentlichen Werken und Anlagen belegt sind oder für neue Werke und Anlagen benötigt werden.

² Die Zonen für öffentliche Nutzung / Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (BL) werden im Zonenplan Blatt 1 (Bauzonenplan) / Zonenplan Siedlung (BL) mit ihren jeweiligen Zweckbestimmungen ausgewiesen:

- A: Schul-, Turn- und Sportanlage
Max. Gebäudehöhe 8.0 m
Die Gestaltung der Bauten hat in Berücksichtigung des naheliegenden Dorfkerns zu erfolgen
- B: Turn-, Sport- und Friedhofanlage
Es dürfen keine Hauptgebäude erstellt werden. Kleine Nebenbauten sind gestattet. Anbauten von best. Bauten der Zonen öW+A, Bereiche A und C dürfen bis 5 m in den Bereich B hineinragen. Die Bauten haben auf das nahe schützenswerte Ortsbild Rücksicht zu nehmen
- C: Kirche, Gemeindeverwaltungsgebäude und Schulhaus
Die Kirche, das Gemeindeverwaltungsgebäude und das Schulhaus sind zu erhalten. Die Bestimmung der Schutzkategorie sowie der entsprechenden Schutzvorschriften erfolgt im Rahmen der Dorfkernplanung
- D: Pumpwerk, Wasserversorgungsanlage
Dimension und Gestaltung der Bauten gemäss Vorschriften der Wohnzone W2
- E: Zivilschutz- und Freizeitzentrum
Dimension und Gestaltung der Bauten gemäss Vorschriften der Landwirtschaftszone

III. BESONDERE ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 34 Zone mit Planungspflicht / Zone mit Teilzonenplan- oder Quartierplanpflicht (BL)

¹ Das Bauen in einer Zone mit *Planungspflicht* / Teilzonenplan- oder Quartierplanpflicht (BL) setzt die Ausarbeitung und Inkraftsetzung einer *Überbauungsordnung* / eines Teilzonenplanes oder Quartierplanes (BL) voraus.

² Die Zonen mit *Planungspflicht* / Teilzonenplan- oder Quartierplanpflicht (BL) werden erlassen, um mit *Überbauungsordnungen* / Teilzonen- oder Quartierplänen (BL) den speziellen Verhältnissen in den einzelnen Gebieten bezüglich Ortsbild- und Umweltschutz, Erschliessung und anderen Anforderungen durch entsprechende detaillierte Zonenvorschriften Rechnung zu tragen.

³ In den Zonen mit Planungspflicht Mühlematt und Bühlrain ist vorgängig einer Überbauung eine Baulandumlegung durchzuführen, sofern diese bis zum Inkrafttreten dieses Reglementes nicht bereits durchgeführt ist.

⁴ Die Zonen mit *Planungspflicht* / Zone mit Teilzonenplan oder Quartierplanpflicht (BL) umfassen folgende Gebiete:

- ~~- Ortsbildschutz~~
- Mühlematt
- Bühlrain
- Industriezone Grüt

⁵ Grundsätze:

~~a) Ortsbildschutz~~

Für den Bereich des *Ortsbildschutzgebietes* / der Ortsbildschutzzone (BL) ist eine *Überbauungsordnung* / ein Teilzonenplan oder Quartierplan (BL) in Form einer Dorfkernplanung zu erlassen.

Für den Erlass der *Überbauungsordnung* / Teilzonenplan oder Quartierplan (BL) gelten primär die zonenspezifischen Bestimmungen (Art. 29). Im Rahmen der *Überbauungsordnung* / Teilzonenplan oder Quartierplan (BL) sind die schützenswerten Gebäude, Ensembles, Vorgärten und Einzelobjekte wie Bäume, Brunnen usw. festzulegen. Es können über die zonenspezifischen Bestimmungen hinaus verfeinerte, den speziellen Verhältnissen angepasste Vorschriften erlassen werden. Mittels Baulinien und Gestaltungsbaulinien können die Fassadenfluchten festgelegt und die privaten Freiräume sichergestellt werden.

Die Erstellung von Neu- und Umbauten setzt grundsätzlich eine rechtskräftige *Überbauungsordnung* / Teilzonenplan oder Quartierplan (BL) voraus. Davon ausgenommen sind Unterhalts- und Renovationsarbeiten, geringfügige bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden sowie kleinere An- und Nebenbauten.

b) Mühlematt

Die *Zone mit Planungspflicht* / Teilzonenplan- oder Quartierplanungspflicht (BL) Mühlematt bezweckt:

- eine architektonisch gute Überbauung, welche sich in das Orts-, Landschafts- und Strassenbild einfügt;
- eine verdichtete Bauweise;
- eine vorwiegende Wohnüberbauung. Nicht störende Betriebe sind gestattet;
- ein sinnvolles Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung, Parkierung, der Ver- und Entsorgung sowie des Zivilschutzes;
- gemeinsame Spielplätze.

- die Ausnützungsziffer muss mindestens 0.35 betragen und darf maximal 0.50 erreichen. Höchstens 50% der Wohneinheiten dürfen als freistehende Einfamilienhäuser gebaut werden. Es darf maximal zweigeschossig gebaut werden.

- Auf die bestehenden naheliegenden Einfamilienhäuser ist bezüglich Gebäudeabstand und Gebäudehöhe Rücksicht zu nehmen. Entlang der Uferschutzzone ist zusätzlich ein 5 m breiter Streifen vor jeglicher Überbauung freizuhalten und als gemeinsamer Erholungsraum auszuscheiden.

c) Bühlrain

Es gelten die zonenspezifischen Bestimmungen der Wohn-/ Geschäftszone.

d) Industriezone Grüt

Es gelten die zonenspezifischen Bestimmungen der Industriezone.

Die *Zone mit Planungspflicht* / Teilzonenplan- oder Quartierplanungspflicht (BL) Industriezone Grüt bezweckt im besonderen die Festlegung der Erschliessung.

⁶ Im, gegenüber dem alten Zonenplan vom 24.9.1963, zusätzlich neu eingezonten Gebiet entsteht durch die Einzonung ein Planungsvorteil. Die Grundeigentümer haben vom entstehenden Planungsmehrwert einen angemessenen Teil als Sonderbeitrag an die Erschliessungsmassnahmen zu leisten.

Die Bestimmungen werden in der zu erlassenden *Überbauungsordnung* / Teilzonen- oder Quartierplanung (BL) und mittels privatrechtlicher Vereinbarung geregelt.

Ziele ZPP
fehlen

6.4.98 ↗

IV. ZONENSPEZIFISCHE MASSE UND BESTIMMUNGEN

Art. 35 Masse und Bestimmungen

Für die einzelnen Bauzonen gelten die in der nachfolgenden Tabelle festgelegten zonenspezifischen Masse und Bestimmungen:

	B A U Z O N E N					
	W2 (Art. 27)	WG2 (Art. 28)	K (Art. 29)	KH (Art. 30)	B (Art. 31)	I (Art. 32)
max. Ausnützungsziffer (Art. 14)	0.50	0.50	--	--	--	--
max. Geschosszahl (Art. 20)	2	2	2	1	(1)	--
max. Gebäudehöhe (Art. 18)	6,5 m	6,5 m	7,0 m	4,0 m	(1)	10,0 m/ 12,0 m
max. Gebäudelänge (Art. 19)	30,0 m	40,0 m	--	siehe Art. 30	(1)	--
max./min. Dachneigung (Art. 22)	max. 45°	max. 45°	40°-50°	40°-50°	(1)	--

(1) Es gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Im schraffierten Bereich gemäss *Zonenplan Teil 1 (Bauzonenplan)* / *Zonenplan Siedlung (BL)* gelten überlagernd die Vorschriften der Dorfkernzone.

V. BAUEN IN DER LANDWIRTSCHAFTSZONE

Art. 36 Landwirtschaftszone

Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 16, 22 und 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 11 des kantonalen Baugesetzes (BauG).

Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend die Bestimmungen der folgenden Absätze.

In der Landwirtschaftszone sind insbesondere nicht zugelassen:

a) der Bau von Gewächshausgärtnereien, Zucht- und Mastbetrieben, sofern sie sich nicht Gebäudegruppen eines Bauernbetriebes anschliessen;

b) das Erstellen von Einfriedigungen wie Mauern, Massivzäune usw. (ausgenommen im Bereich von Landwirtschaftsbetrieben).

Bauten haben in besonderer Weise auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Exponierte Standorte sowie übermässige Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu vermeiden.

Stellung, Form und
Gestaltung

Bauten sind so zu stellen und zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Bei der Formgebung ist auf gute Proportionen und ein ausgewogenes Verhältnis von Dach und Fassadenflächen zu achten, wobei beim Gesamteindruck das Dach in der Regel vorherrschen soll. Neu- und Umbauten sind auf gut gestaltete, bestehende Bauten in Form, Gestalt und Farbe abzustimmen.

Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 35° zugelassen. Für grössere Ökonomiegebäude muss die Minstdachneigung 30° betragen.

Ausnahmen sind vorab bei kleineren Nebengebäuden und Zweckbauten möglich.

Materialien, welche durch ihre Farbe, Struktur oder Beschaffenheit störend wirken, sind nicht zu verwenden.

Die Farbe ist auf die Umgebung abzustimmen und hat sich harmonisch in die Landschaft einzufügen. In der Regel sind für Fassaden erd- oder holzfarbene Töne, für Bedachungen je nach Situation ziegelfarbene oder rotbraune Töne zu wählen.

Die max. Gebäudehöhe beträgt 7,0 m. Landwirtschaftliche Silobauten und ähnliche Zweckbauten mit einer Grundfläche von nicht mehr als 60 m² dürfen bis zu 13 m hoch sein. Diese Höhe wird gemessen vom gewachsenen Terrain bis zum höchsten Dachpunkt.

Geeignete Umgebungsbepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Arten soll dazu beitragen, dass Bauten unauffällig in Erscheinung treten.

VI. SCHUTZGEBIETE / SCHUTZZONEN (BL)

Art. 37 Grundsatz

Schutzgebiete / Schutzzonen (BL) beinhalten die Grundzone überlagernde Gebiete.

~~Art. 38 Ortsbildschutzgebiet / Ortsbildschutzzone (BL)~~

~~Der Ortsbildschutz gilt innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gemäss Zonenplan Teil 1 (Bauzonenplan) / Zonenplan Siedlung (BL).~~

Art. 39 Naturschutzgebiete / Naturschutz-zonen (BL)

¹ Die *Naturschutzgebiete / Naturschutz-zonen (BL) Nr. 1 - 7* (Nummerierung gemäss *Zonenplan Teil 2 (Schutzzonenplan) / Zonenplan Landschaft (BL)*) sind unter Schutz gestellt.

² Die natürlichen Lebensräume sollen im öffentlichen Interesse in ihrer natürlichen Zusammensetzung erhalten und vor störenden Eingriffen geschützt werden.
Veränderungen des natürlichen Zustandes sind untersagt.
Das Erstellen von Biotopen ist gestattet.

Auflistung

Es sind folgende *Naturschutzgebiete / Naturschutz-zonen (BL)* aus-
geschieden:

- Nr. 1 Chaltbrunnetal
- Nr. 2 Dürrbach
- Nr. 3 Schällbächli
- Nr. 4 Hausiegge
- Nr. 5 Schälloch
- Nr. 6 Moossee
- Nr. 7 Aurain

Nr. 1 Chaltbrunnetal

Beim Chaltbrunnetal handelt es sich um eine vielseitige, schluchtartige unberührte Waldlandschaft. Das Gebiet ist von botanischer und geologischer Bedeutung. Es sind wertvolle Pflanzengesellschaften, viele Höhlen und Klüfte sowie interessante Felsformationen anzutreffen.

Nr. 2 Dürrbach

Reizvolle Waldlandschaft mit Bach und Feuchtbiotopen.

Nr. 3 Schällbächli

Einzigartige Wald- und Bachlandschaft. Viele Feuchtgebiete, Tümpel, Sickerlöcher und Bachschwinden. Mit seinen wertvollen naturnahen Wald- und Pflanzengesellschaften ist das Gebiet botanisch bedeutungsvoll.

Nr. 4 Hausiegge

Gebiet mit Sickerlöchern, Tümpeln und Bachschwinden.

Nr. 5 Schälloch

Gebiet mit Bachquelle, Waldbach und Feuchtbiotopen.

Nr. 6 Moossee

Wertvolles Vogelbiotop mit Auwiesen und schützenswerten Flussbestockungen.

Nr. 7 Aurain

Ehemaliger Steinbruch mit Trockenstandorten, seltenen Pflanzen und artenreicher Vegetation.

**Art. 40 Landschaftsschutz-
gebiet /
Landschaftsschutz-
zone (BL)**

In den *Landschaftsschutzgebieten* / Landschaftsschutzzonen (BL) sollen grundsätzlich keine Veränderungen des natürlichen Zustandes erfolgen.

Insbesondere sind alle Gehölzgruppen zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Pflege und Herrichtungsmassnahmen (z.B. Neuanpflanzungen von Hecken oder ähnlichem), die dem Schutzzweck dienen, sowie eine standortgemässe landwirtschaftliche Nutzung ist gestattet.

Notwendige Landwirtschaftswege können erstellt werden.

Bestehende Dolinen sind zu erhalten. Das gebietsweise stark gewellte, natürliche Gelände darf nicht eingeebnet oder abgegraben werden.

Einfriedigungen wie Mauern, Massivzäune usw. sind nicht gestattet..

Auflistung

Es sind folgende *Landschaftsschutzgebiete* / Landschaftsschutzzonen (BL) ausgeschieden:

Nr. 1 Pfaffenberg

Nr. 2 Wolfgarte, Feberech, Ausserfeld

Nr. 3 Waldlichtungen Hintere Neumatt

Nr. 4 Moossee

Nr. 1 Pfaffenberg

Landschaftlich sehr empfindlicher, von Bauten unberührter Hügelzug, mit vielen Hecken und Einzelbäumen.

**Nr. 2 Waldlichtungen,
Feberech,
Ausserfeld**

Sehr grosses zusammenhängendes Wies- und Ackerland. Landschaftlich sehr schön, von Bauten fast vollständig verschont. Es sind Dolinen sowie Gebiete mit eigenartig gewellter Topographie anzutreffen.

**Nr. 3 Waldlichtungen
Hintere Neumatt**

Waldlichtungen, landschaftlich und ökologisch bedeutungsvoll.

Nr. 4 Moossee

Birsauengebiet, landschaftlich und ökologisch bedeutungsvoll.

**Art. 41 Uferschutzgebiet /
Uferschutzzone (BL)**

¹ Nach Möglichkeit sorgt die Gemeinde für den öffentlichen Zugang der Ufer durch Erstellung von Uferwegen.

² Entlang der Lüssel muss ein 1,5 m breiter zaunfreier Durchgangspfad über der Hochwasserlinie offen bleiben. Im Bereich des *Uferschutzgebietes* / der Uferschutzzone (BL) innerhalb des Siedlungsgebietes sind Zäune bis 1,2 m Höhe gestattet, sind aber bewilligungspflichtig. Im *Uferschutzgebiet* / In der Uferschutzzone (BL) ausserhalb des Siedlungsgebietes sind Zäune nicht gestattet.

³ In den *Uferschutzgebieten* / Uferschutzzonen (BL) ist die bestehende Uferbestockung geschützt. Die Uferbestockung darf weder abgeholzt noch gerodet werden. Vorbehalten bleiben pflegerische und gestalterische Massnahmen, wie Freihaltung des Durchflussprofils, das Aufschneiden des Gehölzes längs der Uferwege, das etappenweise, periodische Aufdenstocksetzen der Gebüsche und das Schlagen einzelner Hochstämme zur Verjüngung, sowie Terrainveränderungen gemäss Abs. 4.

⁴ Lücken in der Bestockung sind durch Anpflanzungen zu schliessen. Der Unterhalt und die Pflege der Bestockung und Bepflanzung im Uferschutzgebiet / in der Uferschutzzone (BL) ist Sache der Grundeigentümer. Die notwendigen Pflegemassnahmen sind von der Gemeinde zu prüfen und zu bewilligen. Der Forstdienst wirkt beratend mit.

⁵ Bei Neu- und Umbauten sowie bei der Erstellung von Anlagen im Uferbereich erlässt der Gemeinderat im Rahmen des einzureichenden Umgebungsplanes die nötigen Auflagen für die Gestaltung des gesamten Uferbereiches und zur Sicherung und Ergänzung der Bepflanzung und Bestockung im *Uferschutzgebiet* / in der Uferschutzzone (BL).

Art. 42 Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume

Sämtliche im Gemeindegebiet vorhandenen Feldgehölze und Hecken sind geschützt. Die im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume sind zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Art. 43 Waldrandbereiche

Der Gemeinderat hat Massnahmen zum Schutze der Waldrandbereiche zu prüfen (z.B. Beackerungs-, Dünge- und Spritzmittelverbot).

Art. 44 Grundwasserschutzgebiet / Grundwasserschutzzone (BL)

In den *Grundwasserschutzgebieten* / Grundwasserschutzzonen (BL) gelten die entsprechenden Vorschriften.

Art. 45 Archäologie

¹ Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereiche der im Zonenplan aufgeführten archäologischen Fundstellen sind im Baugesuchungsverfahren die zuständigen Behörden beizuziehen.

² Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen (zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

D SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 46 Vollzugsbehörde

Der Vollzug dieses Reglementes, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates.

Art. 47 Strafen

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieses Reglementes werden nach § 135 des kantonalen Baugesetzes (BauG) bestraft.

Art. 48 Rechtliche Wirkung

Es handelt sich beim vorliegenden Reglement um eine Umschreibung des am 9. Juli 1992 vom Kanton Bern genehmigten *Baureglementes* mit Anpassungen ohne materielle Änderungen, so dass kein Beschluss durch die Gemeindeversammlung notwendig ist.

Sollten aufgrund dieser Anpassungen Unsicherheiten im Vollzug entstehen, so ist der ursprüngliche Text, das heisst die am 9. Juli 1992 durch den Kanton Bern genehmigte Version, massgebend. Dies unter der Voraussetzung, dass das basellandschaftliche Recht nicht verletzt wird.

BESCHLUSS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Beschluss- und Genehmigungsvermerke des durch den Kanton Bern genehmigten Baureglementes:

Beschluss durch die Gemeindeversammlung am

6. Juni 1991

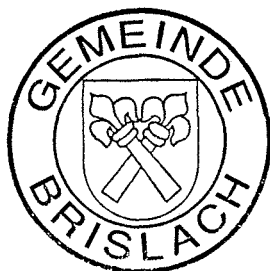
Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Bern am

9. Juli 1992

Beschlussvermerk des auf das im Kanton Basel-Landschaft geltende Bau- und Planungsrecht umgeschriebenen *Baureglementes* / *Zonenreglementes* (BL)

Beschlossen durch den Gemeinderat am

13. Oktober 1997



Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Z. Bieri *[Signature]*

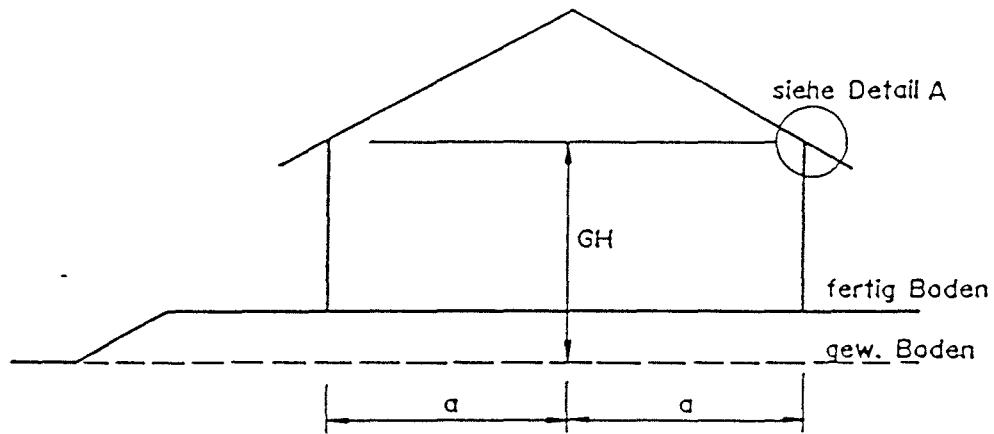
Geprüft durch den Kanton Basel-Landschaft am

3. Juni 1997

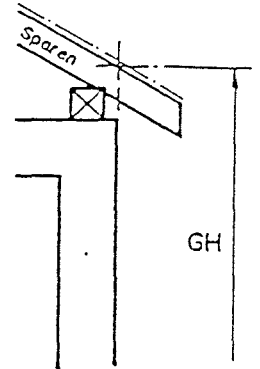
Anhang I

Messweise Gebäudehöhe (Art. 18)

I. SATTELDACH

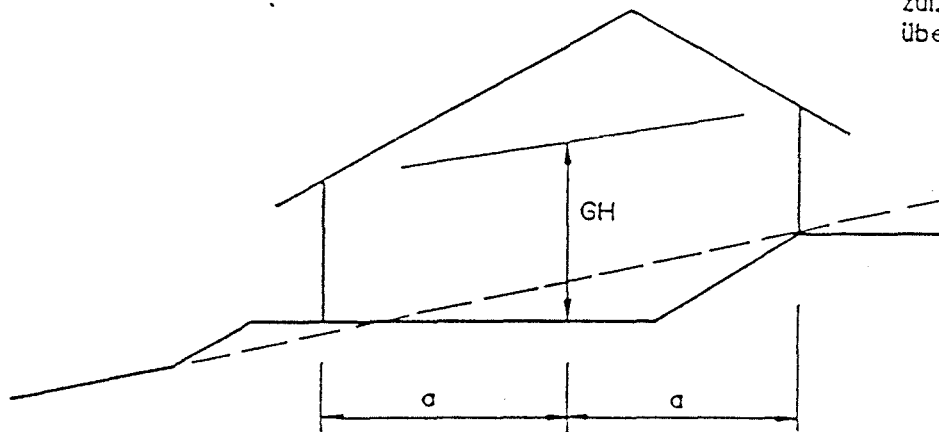


DETAIL A

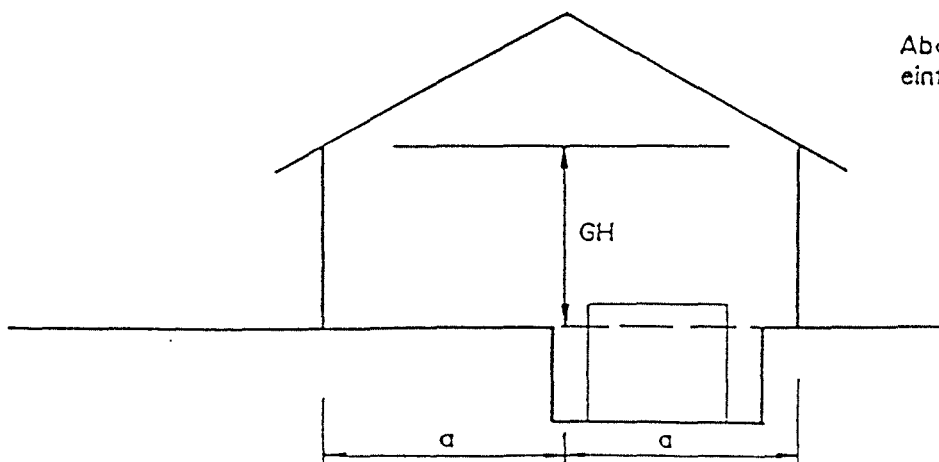


— fertig Boden
- - - gew. Boden

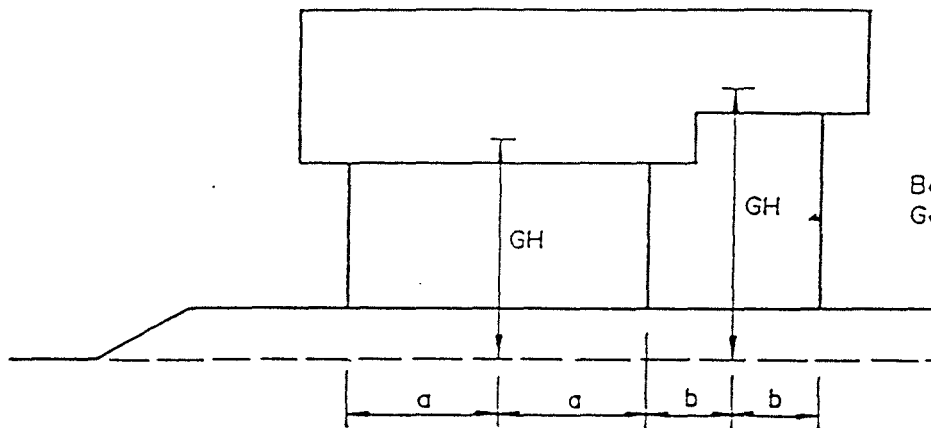
Bei Abgrabungen darf die zul. Gebäudehöhe nicht überschritten werden.



Abgrabungen für Garage-einfahrten nicht angerechnet.

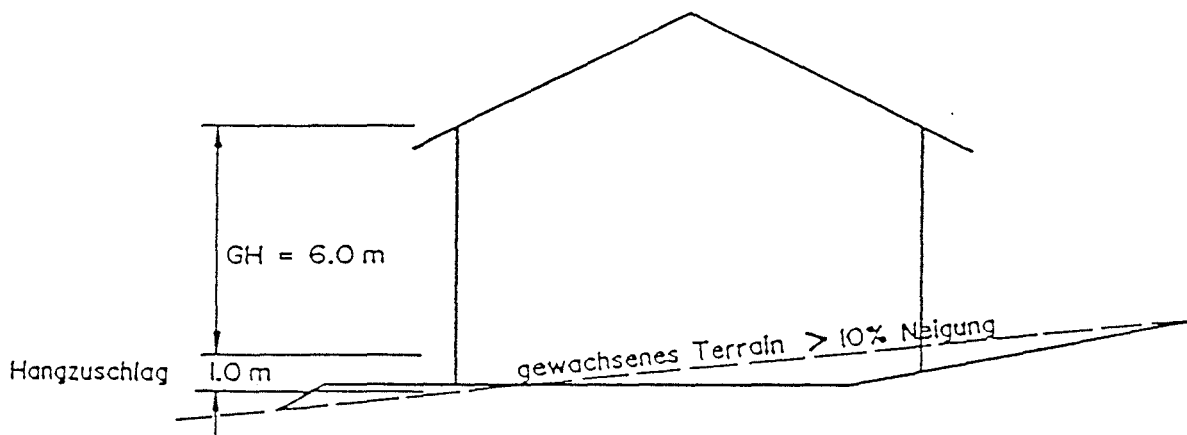


2. GESTAFFELTE GEBÄUDE



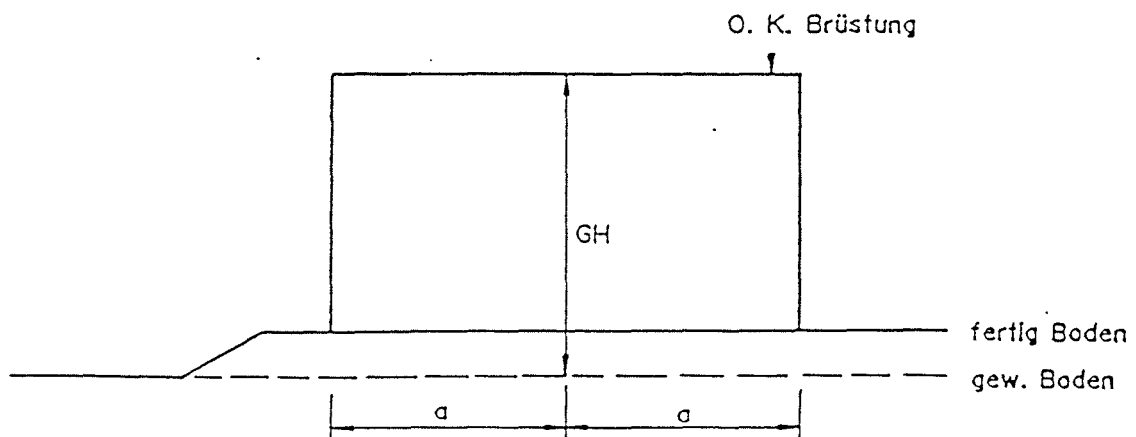
Bemerkung zu Fassadenplänen:
Gebäudehöhe eintragen

3. BAUTEN AM HANG



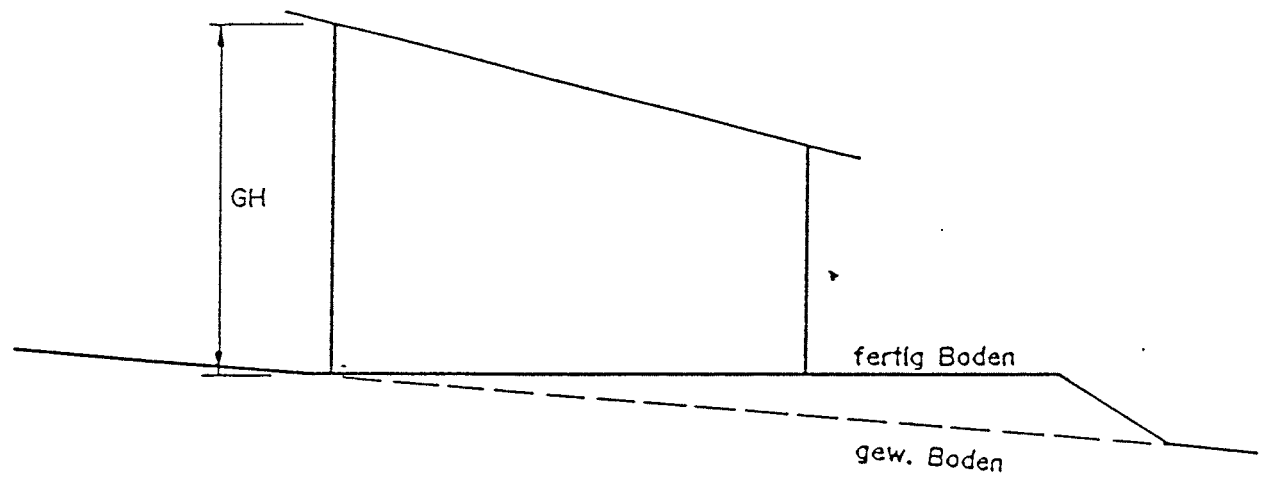
Gewachsenes Terrain in der
Falllinie gemessen

4. FLACHDACH (Nur bei An- und Nebenbauten sowie in der Industrie- und Gewerbezone gestattet.)



5. PULTDACH

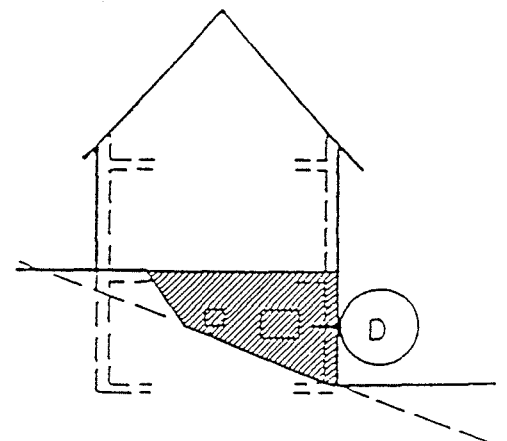
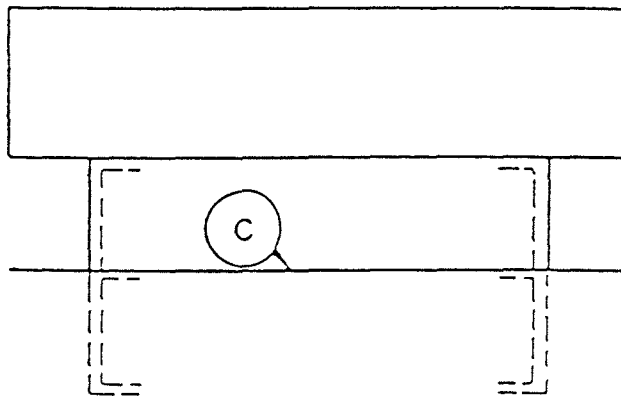
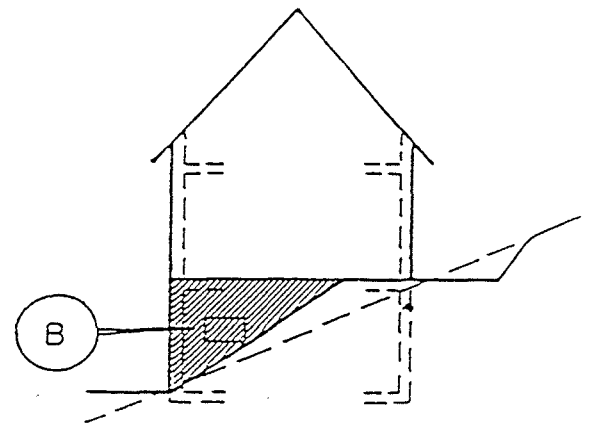
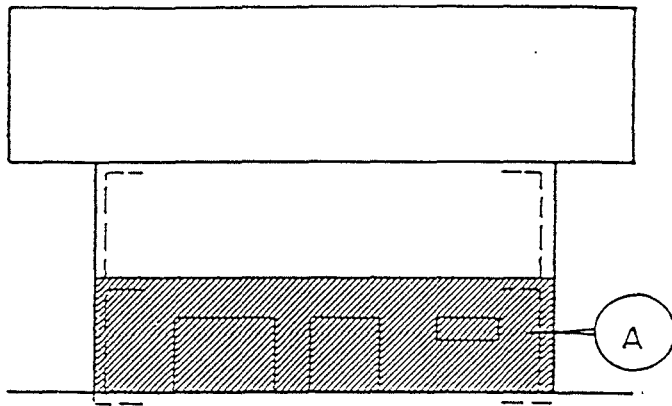
(Nur bei An- und Nebenbauten sowie in der Industrie- und Gewerbezone gestattet..).



Anhang II

Messweise Geschlosszahl (Art. 20)

— fertig Boden
 - - - - - gew. Boden



Sockelhöhe Kellergeschoss im Mittel aller Fassaden max. 1.20m

$$\frac{\text{Fläche A} + \text{B} + \text{C} + \text{D}}{\text{Gebäudeumfang}} \cong 1.20 \text{ m}$$

Anhang III

Messweise Stützmauern, Terrainveränderungen (Art. 6)

