

Gemeinde Lampenberg

Zonenreglement Siedlung

Nachführungsexemplar

Berücksichtigt Gesamtrevision 2005 und Mutation 2010

Proj.Nr. 025.05.0598

4.5.2010

SUTTER
Ingenieur- und Planungsbüro AG

Hooland 10, 4424 Arboldswil
Rufsteinweg 1, 4410 Liestal

Tel. 061 / 935 10 20 Fax 935 10 21
Tel. 061 / 935 10 20 Fax 935 10 51

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

ERLASS	4
1. EINLEITUNG	4
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	4
2. ZONENTABELLE	5
Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	5
3. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	6
3.1 Bauliche Nutzung	6
Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	6
Art. 4 Bebauungsziffer	6
Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	7
Art. 6 Parzellierung über- oder unternutzter Parzellen	7
Art. 7 Nutzungsübertragung	7
3.2 Gebäudeprofil	7
Art. 8 Gewachsenes Terrain	7
Art. 9 Geschosszahl	8
Art. 10 Fassadenhöhe	8
Art. 11 Gebäudehöhe	8
Art. 12 Abgrabungen am Gebäude	8
Art. 13 Versetzte Geschosse	9
Art. 14 Höhere Bauteile	9
Art. 15 Gebäudelänge	9
Art. 16 Schwierige topographische Verhältnisse	9
Art. 17 Dachform	9
3.3 Umgebungsgestaltung	10
Art. 18 Geländeveränderungen	10
Art. 19 Lagerplätze	10
Art. 20 Reklameeinrichtungen	10
Art. 21 Stützmauern und Einfriedigungen	10
Art. 22 Ersatzpflanzung Hecke	11
3.4 Weitere Vorschriften	12
Art. 23 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	12
Art. 24 Quartierplanung	12
Art. 25 Parkierung	13
Art. 26 Antennenanlagen	13
4. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN	14
4.1 Kernzone	14
Art. 27 Nutzungsart	14
Art. 28 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	14
Art. 29 Gebäudekategorien	15
Art. 30 Geschützte Bauten	15
Art. 31 Erhaltenswerte Bauten	15
Art. 32 Übrige Bauten	15
Art. 33 Dachgestaltung	16
Art. 34 Vorplatzbereich	16
Art. 35 Garagerampen	17

Art. 36	Grenzabstände	17
Art. 37	Gestaltungsrichtlinien	17
4.2	Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	17
Art. 38	Nutzungsart in Wohnzonen	17
Art. 39	Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	17
Art. 40	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern	18
4.3	Gewerbebezonen	18
Art. 41	Nutzungsart	18
Art. 42	Angrenzende Zonen	19
Art. 43	Schutzbepflanzung	19
4.4	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	19
Art. 44	Nutzungsart	19
Art. 45	Vorschriften	20
4.5	Aussichtsschutzzone Ruchhollenweg	20
Art. 46	Zweck	20
Art. 47	Schutzbestimmungen	20
4.6	Uferschutzzone	20
Art. 48	Schutzziel	20
Art. 49	Schutzvorschriften	20
4.7	Geschützte Einzelobjekte	21
Art. 50	Schutzziel	21
Art. 51	Schutzvorschriften	21
4.8	Archäologische Schutzobjekte	21
Art. 52	Schutzziel, Beschreibung	21
Art. 53	Schutzvorschriften	21
5.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	22
Art. 54	Vollzug	22
Art. 55	Ausnahmen von den Zonenvorschriften	22
Art. 56	Bestandesgarantie für bestehende Bauten	22
Art. 57	Aufhebung früherer Beschlüsse	22
Art. 58	Inkrafttreten	23
	BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG	24
	ANHANG	25
	Erläuterungsskizze zu Art. 12 Abgrabungen am Gebäude	25
	Erläuterungsskizze zu Art. 17 Dachformen	26
	Erläuterungsskizze zu Art. 40 Dachaufbauten auf Schrägdächern in W-/ WG-Zone	27

ERLASS

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

Die in diesem Reglement unterstrichenen Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der Verordnung zum RBG vom 27. Oktober 1998. Die unterstrichenen Gesetzeszitate sind nicht Beschlussinhalt des vorliegenden Zonenreglementes. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ des RBG und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) verwiesen.

Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der zitierten Gesetzesvorschriften wird auf den aktuell gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

1. EINLEITUNG

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

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

2

Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

3

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.

4

Die im Anhang enthaltenen Skizzen dienen zur Erläuterung und sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

2. ZONENTABELLE

Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zonenart	Kernzone	Wohnzone	Wohn-/Geschäftszone	Gewerbezone
Zonenbezeichnung	K2	W2	WG2	G
Zulässige Vollgeschosszahl (siehe Art. 9)	2	2		frei
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei		Art. 41
Bebauungsziffer in % (siehe Art. 4)	53	28		frei
Maximale Fassadenhöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt (siehe Art. 10)	9.0	7.5		frei
Maximale Gebäudehöhe in m ab tiefstem Terrainpunkt (siehe Art. 11)	17.0	11.5		14.0
Maximale Gebäudelänge in m (siehe Art. 15)	frei	25		frei
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für Hauptbauten (siehe Art. 17)	Satteldach min. 40°	Satteldach Walmdach min. 15°		Schrägdach min. 15°
Zulässige Dachform und min. Dachneigung für An- und Neben- bauten	Sattel- / Pultdach min. 25° Art. 33	frei		frei
Dachaufbauten	zulässig Art. 33	zulässig Art. 40		zulässig innerhalb Gebäudeprofil
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (siehe Art. 23)	III	II		III
Spezifische Reglementartikel	Kapitel 4.1	Kapitel 4.2		Kapitel 4.3

3. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

3.1 Bauliche Nutzung

Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.¹

2

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

3

Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde.

Art. 4 Bebauungsziffer

1

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.³

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute Nebengebäude wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe, usw. bis zu einer Gesamtfläche von:
40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit.
20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten.
- b. Innerhalb des Hauptbaukörpers untergebrachte Garagen im Umfang deren Flächen dividiert durch die projektierte Vollgeschosszahl;
- c. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung; Vorspringende Balkone bis 1.3 m Ausladung;
- d. Aussentreppen ohne Haupteintrittstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.;
- e. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten;
- f. in den Hang gebaute, nicht Wohnzwecken dienende Bauteile, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielflächen und Extensivflächen.

¹ § 46 Abs. 1 RBV

² § 46 Abs. 2 RBV

³ § 47 Abs 1 RBV

Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

1

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.⁴

2

Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

Art. 6 Parzellierung über- oder unternutzter Parzellen

1

Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt, muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden.⁵

2

Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden.⁶

Art. 7 Nutzungsübertragung

1

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

2

Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, die vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskastasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

3.2 Gebäudeprofil

Art. 8 Gewachsenes Terrain

1

Als gewachsenes Terrain gilt:

- a. der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder
- b. der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.⁷

2

Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnis-

⁴ § 50 RBV

⁵ § 51 Abs. 1 RBV

⁶ § 51 Abs. 2 RBV

⁷ § 8 Abs. 1 RBV

mässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.⁸

Art. 9 Geschosszahl

1

Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle.

2

Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1.0 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains.

Art. 10 Fassadenhöhe

1

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Terrainpunkt bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite.

2

Als massgebender Terrainpunkt gilt das gewachsene bzw. das abgegrabene Terrain.

Art. 11 Gebäudehöhe

1

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Terrainpunkt bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

2

Als massgebender Terrainpunkt gilt das gewachsene bzw. das abgegrabene Terrain.

Art. 12 Abgrabungen am Gebäude

siehe auch Skizze im Anhang

1

In den Zonen W2 und WG2 sind Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude bis zu einer Tiefe von 2.0 m (vertikal gemessen) über den ganzen Gebäudeumfang zulässig. Dabei dürfen die zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen, gemessen ab abgegrabenem Terrain, nicht überschritten werden. Dementsprechend verschiebt sich der massgebende Terrainpunkt auf das Niveau des abgegrabenen Terrains.

2

In den Zonen W2 und WG2 darf für Garagezufahrten und Eingänge die Abgrabungstiefe auf maximal 3.0 m erweitert werden. Dabei bleibt der massgebende Terrainpunkt für die zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhen gemäss Absatz 1 unverändert (maximal 2.0 m unter dem gewachsenen Terrain). Die Gesamtlänge der Abgrabungen für Garagezufahrten und Eingänge darf 1/3 des Gebäudeumfanges nicht überschreiten.

⁸ § 8 Abs. 2 RBV

3

In der Kernzone K2 ist primär Rücksicht auf das Ortsbild zu nehmen. Abgrabungen können ausnahmsweise genehmigt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 13 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 massgebenden Terrainpunkt gemessen.

Art. 14 Höhere Bauteile

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

Art. 15 Gebäudelänge

1

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

2

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

Art. 16 Schwierige topographische Verhältnisse

Bei schwierigen topographischen Verhältnissen, bei Aufschüttungen grosser Geländewannen, wenn infolge Strassenbau der natürliche Terrainverlauf wesentlich verändert wurde, und aus kanalisationstechnischen Gründen können bei den zulässigen Fassadenhöhen, Gebäudehöhen, Abgrabungen am Gebäude, Aufschüttungen und Stützmauern Ausnahmen im Sinne von § 7 RBV bewilligt werden.

Art. 17 Dachform

(Siehe auch Skizze im Anhang)

1

Die zulässige Dachform ergibt sich aus den Vorschriften gemäss Zonentabelle (Kapitel 2).

2

In die Kategorie Satteldach gehören auch:

- Satteldach mit Wiederkehr
- kreuzgiebelartige Dachformen

3

In die Kategorie Walmdach gehört auch:

- Zeltdach
- Krüppelwalmdach

4

In die Umgebungsgestaltung einbezogene, begehbare oder begrünte Gebäudeabdeckungen unterliegen keinen Vorschriften bezüglich Form und Neigung.

5

Bei Satteldächern mit Wiederkehr und bei kreuzgiebelartigen Dachformen muss die Traufe des Hauptdaches mindestens noch halb so lang sein wie die Gebäudelänge.

3.3 Umgebungsgestaltung

Art. 18 Geländeänderungen

1

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.5 m nicht überschreiten.

2

Stützmauern dürfen nicht höher als 3.0 m in Erscheinung treten.

Art. 19 Lagerplätze

1

Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz dürfen in der Kernzone, der Wohnzone und der Wohn-/Geschäftszone im Freien keine offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Wohnzweck dienende Materialien und Geräte (Fahrzeugwracks, Baumaterialien, Maschinen, etc.) eingerichtet werden.

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 20 Reklameeinrichtungen

Reklameeinrichtungen haben sich nach der kantonalen Verordnung über Reklamen (RVo) der Systematischen Gesetzessammlung BL, SGS 481.12 vom 29.10.1996 zu richten.

Art. 21 Stützmauern und Einfriedigungen

1

Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1.2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden.

Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.

Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2.5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.

Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.⁹ (§ 80 und 81 EG ZGB)

2

Für Einfriedigungen und Grünhecken entlang von Verkehrsanlagen ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.

Art. 22 Ersatzpflanzung Hecke

1

Im Bereich der Parzelle 3 muss eine Ersatzhecke gepflanzt werden. Für die im Zonenplan Siedlung mit entsprechender Signatur gekennzeichnete Hecke gilt Folgendes:

- a. Ersatzpflanzung im Umfang von ca. 270 m², Minimalbreite 4 m
- b. Ökologisch sinnvoller Standort, freistehend, nicht an Wald grenzend
- c. Aufteilung in maximal zwei Flächen, sofern ökologisch sinnvoll
- d. Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Straucharten

2

Die genaue Lage der Hecke muss spätestens mit einer Neuparzellierung, einer Überbauung oder im Rahmen einer Quartierplanung in Absprache mit der kantonalen Fachstelle für Natur und Landschaft festgelegt werden.

3

Die Pflanzung der Hecke muss innerhalb von 6 Monaten nach erfolgter Neuparzellierung oder Überbauung des Grundstückes ausgeführt sein.

4

Das Heckenareal kann bei der Nutzungsberechnung für die zugehörige Parzelle angerechnet werden.

5

Gegenüber der Hecke muss ein Bauabstand von 4 m eingehalten werden.

6

Der Unterhalt der Hecke hat durch den jeweiligen Landeigentümer zu erfolgen.

⁹ § 92 RBG

3.4 Weitere Vorschriften

Art. 23 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte festgelegt. Sie richten sich nach Art. 43 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).

2

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.

3

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

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)	Empfindlichkeitsstufe (Lärm-ES)
Kernzone K2	III
Wohn-/Geschäftszone WG2	II
Wohnzone W2	II
Gewerbezone G	III
Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA	III
Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes	III

Die Abgrenzung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist mit den Zonengrenzen identisch.

Art. 24 Quartierplanung

1

Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

2

Wenn die nachfolgenden Randbedingungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne des vereinfachten Verfahrens gemäss RBG § 42 vom Gemeinderat erlassen werden:

- Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben
- Maximal zulässige Bebauungsziffer: K2-Zone: 58 %, W2-Zone: 31 %; WG2-Zone: 31 %
- Von den Gebäudeprofilvorschriften kann soweit abgewichen werden, als der Zonencharakter noch gewahrt bleibt
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- Optimaler Lärmschutz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten
- Gute Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild
- Entwässerungskonzept gemäss gültigem Generellen Entwässerungsplan
- Energiekonzept bei grösseren Überbauungen

Art. 25 Parkierung

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 der RBV.¹⁰

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.¹¹

3

Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.¹²

Art. 26 Antennenanlagen

Antennenanlagen sind so an der Gebäudehülle (Dach, Fassade) oder im Freien anzuordnen, dass das Erscheinungsbild von Dach, Gebäude oder Gartenanlage bewahrt bleibt und keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft entsteht. In der Kernzone sind auch die Bestimmungen des Ortskernschutzes zu beachten.

¹⁰ § 70 Abs 1 RBV

¹¹ § 70 Abs 2 RBV

¹² § 70 Abs 3 RBV

4. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN

4.1 Kernzone

Art. 27 Nutzungsart

1

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.¹³

2

Als mässig störende Betriebe gelten publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, Landwirtschaftsbetriebe, kleine Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen. Schweinemast und bodenunabhängige Tierbetriebe sind nicht erlaubt.

3

Betrieblich notwendige Erweiterungen von landwirtschaftlichen und kleingewerblichen Betrieben sind gestattet, wenn die entsprechende Nutzung dem Dorfkerncharakter angepasst ist und keine übermässigen Immissionen entstehen.

4

Betreffend Immissionsschutz kann der Gemeinderat jederzeit entsprechende betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 28 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung

1

In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen (Umbauten, Neubauten, Renovationen, Strassenbauten und Umgebungsgestaltungen) müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung, die Material- und Farbwahl sowie die Umgebungsgestaltung.

2

Zum Schutz des Ortsbildes ist anzustreben, die in der Kernzone vorhandenen typischen Hofstattbereiche, Baumgärten und Vorplatzbereiche als Freiraum zu erhalten.

3

Bei Umbauten und Ersatzbauten von bestehenden, ortstypischen Gebäuden können Abweichungen von Nutzungsmass und den Gebäudeprofilvorschriften zugelassen werden, wenn der ursprüngliche Gebäudekubus sowie Dachform und Firstrichtung beibehalten wird und damit wichtige Merkmale des gewachsenen Dorfbildes erhalten bleiben.

4

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, Absichten von Neu- Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen abzuklären.

¹³ § 22 Abs 1 RBG

Art. 29 Gebäudekategorien

1

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien unterteilt:

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet.

2

Schutzobjekte, die unabhängig dieser Zonenvorschriften unter kantonalem Denkmalschutz stehen, sind im Zonenplan zur Orientierung eingezeichnet. An diesen Bauten oder Bauteilen sind Veränderungen jeglicher Art nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Art. 30 Geschützte Bauten

1

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

2

Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

Art. 31 Erhaltenswerte Bauten

1

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind, soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll, zu erhalten.

2

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

Art. 32 Übrige Bauten

1

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

2

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

3

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann vom vorhandenen Gebäudeumriss und den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Dorfbildes liegt.

Art. 33 Dachgestaltung

1

Bezüglich Dachgestaltung (Material, Farbe, Firstrichtung, etc.) sowie Zulässigkeit, Gestaltung und Abmessungen der Dachelemente (Aufbauten, Gauben, Dachflächenfenster, Sonnenenergieanlagen, Wintergartenabdeckungen, Dacheinschnitte, etc.) wird in jedem Einzelfall in Absprache mit dem Gemeinderat durch die Bewilligungsbehörde entschieden. Dabei sind die „Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern“ (ARP, Okt. 1993) und die „Wegleitung Ortskernplanung“ (ARP, Dez. 2002) wegleitend.

2

Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonisieren und sich dem Dorfbild anpassen. Die Dächer der Hauptbauten sind mit Tonziegeln einzudecken. Pultdächer auf Nebenbauten sind nur in der vom Hauptgebäude abgeschleppten Form zulässig.

3

Bauteile auf dem Dach müssen folgende Vorschriften erfüllen:

- Harmonie mit der darunter liegenden Fassade, ansprechendes Gesamtbild.
- Feingliederige Konstruktionen verwenden.
- Pro Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten zugelassen.
- Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.
- Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination Dachflächenfenster und andere Dachaufbauten ist nicht zulässig.
- Sonnenkollektoren, Parabolantennen, etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

4

Für die einzelnen Dachbauteile gelten nachfolgende Massvorschriften:

- Lukarnen in der unteren Dachfläche; Frontfläche: max. 1.8 m²
- Kleingauben: Frontfläche: max. 0.5 m²
- Überdeckte Dacheinschnitte: Frontfläche: max. 2.5 m²
- Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 0.3 m²
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster: Lichtfläche: max. 2% der dazugehörigen Dachfläche.

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten. Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

Art. 34 Vorplatzbereich

1

Der Vorplatzbereich ist als Element des Strassenraumes für das Ortsbild von Bedeutung. Die im Zonenplan als Vorplatzbereich bezeichneten Flächen überlagern die Kernzone oder die OeWA-Zone und sind als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten.

2

Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie Gärten. Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

3

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten.

4

Einfriedigungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen.

5

Die Parzellenteile des Vorplatzbereiches sind Bestandteile der Kernzone und werden in die Berechnung der überbaubaren Fläche einbezogen.

Art. 35 Garagerampen

Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

Art. 36 Grenzabstände

Für Ersatz-Neubauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

Art. 37 Gestaltungsrichtlinien

Für die Erhaltung und Gestaltung des Dorfkernes kann der Gemeinderat Gestaltungsrichtlinien erlassen. Diese haben keine Rechtswirkung, sondern dienen als Leitbild und Empfehlung für bauliche und gestalterische Massnahmen auf den öffentlichen Flächen (Strassenraum, Verkehrs- und Parkieranlagen, Plätze, Grünflächen, etc.) und dem Privatareal (Vorplätze, Gärten, Hofstattbereich, Gebäude- und Fassadengestaltung, etc.).

4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

Art. 38 Nutzungsart in Wohnzonen

1

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.¹⁴

2

Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

Art. 39 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.¹⁵

¹⁴ § 21 Abs 1 RBG

¹⁵ § 21 Abs 2 RBG

2

Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

Art. 40 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern (Siehe Skizze im Anhang)

1

Dachaufbauten auf Steildächern müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind so zu dimensionieren, dass die Dachform und die betreffende Dachfläche im Verhältnis zur Grösse des Dachaufbaus vorherrschend bleiben.

2

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 1.0 m.

3

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand.

4

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

5

Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

6

Bei auffälligen Dachaufbauten und Dacheinschnitten kann der Gemeinderat zuhanden der Bewilligungsbehörde Gestaltungsmaßnahmen verlangen.

4.3 Gewerbebezonen

Art. 41 Nutzungsart

1

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.¹⁶

2

Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Betriebe.

3

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.¹⁷

¹⁶ § 23 Abs 1 RBG

¹⁷ § 23 Abs 5 RBG

Art. 42 Angrenzende Zonen

1
Gewerbebetriebe dürfen in den Wohngebieten keine unzumutbaren Umweltbelastungen durch Lärm, Luftverschmutzung, Erschütterungen usw. verursachen.

2
Grenzt eine Wohnzone oder eine Wohn-/Geschäftszone direkt an eine Gewerbezone, so darf in dieser bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Zone zulässt.

Art. 43 Schutzbepflanzung

1
Zum Schutz des Strassen- und Dorfbildes sowie der angrenzenden Wohnzone oder Wohn-/Geschäftszone und für den ökologischen Ausgleich ist das im Zonenplan mit Schutzbepflanzung bezeichnete Randgebiet zwischen Grenze und Baukörper naturnah und standortgerecht zu bepflanzen und darf nicht als Lagerplatz verwendet werden. Den Baugesuchsunterlagen ist ein Umgebungsgestaltungsplan beizulegen.

2
Zur besseren Einpassung ins Dorf- und Landschaftsbild können bei Gebäudeteilen, Lagerplätzen, Abgrabungen und Stützmauern jederzeit zusätzliche Gestaltungsmassnahmen und Bepflanzungen verlangt werden.

4.4 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Art. 44 Nutzungsart

1
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

- a. die Gemeinwesen;
- b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
- c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
- d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen,

benötigt werden.¹⁸

2
Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.¹⁹

3
Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan Siedlung eingetragen.

¹⁸ § 24 Abs. 1 RBG

¹⁹ § 24 Abs. 2 RBG

Art. 45 Vorschriften

1

Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

2

Für die ökologische Aufwertung der Freiflächen sind wertvolle Baumbestände und Hecken zu erhalten und zu pflegen. Im Zusammenhang mit neuen Bauten und Anlagen sind mit naturnaher Umgebungsgestaltung auch ökologische Ausgleichsflächen zu sichern.

3

Für erhaltenswerte Bauten und geschützte Bauten in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen der Kernzone sinngemäss.

4.5 Aussichtsschutzzone Ruchhollenweg**Art. 46 Zweck**

Zur Gewährleistung der im Zonenplan Landschaft festgelegten Aussichtsschutzzone sind im Bereich der im Zonenplan Siedlung gekennzeichneten Fläche Bauten und Bepflanzungen so zu begrenzen, dass die Sicht vom Ruchhollenweg auf das Dorf erhalten bleibt.

Art. 47 Schutzbestimmungen

Das Sichtfeld über einer Neigung von minus 17% ab Niveau Augenhöhe (+1.7 m) über dem Ruchhollenweg darf nur durch Bauten und Bepflanzungen verdeckt werden, wenn diese nicht breiter als 15 m sind und durch gleich breite Lücken unterbrochen werden.

4.6 Uferschutzzone**Art. 48 Schutzziel**

Uferschutz zonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.²⁰

Art. 49 Schutzvorschriften

1

In Uferschutz zonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen und eine spätere Freilegung der eingedolten Bereiche des Gewässers verhindern. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, Terrainveränderungen, Oberflächenbefestigungen sowie standortfremde Bepflanzungen und Garteneinrichtungen.

2

Entlang dem offenen Gewässer darf weder gepflügt und gedüngt, noch dürfen Biozide angewandt werden. Das Land darf als extensive Wiese oder Herbstweide genutzt werden, sofern die Ufervegetation nicht beeinträchtigt wird. Angrenzender Weidebetrieb ist abzufrieden.

²⁰ § 13 RBV

3

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltsmassnahmen sowie Massnahmen zur Freilegung der eingedolten Gewässerabschnitte.

4

Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen im Bereich offener Gewässer ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

4.7 Geschützte Einzelobjekte

Art. 50 Schutzziel

Die im Zonenplan mit entsprechender Signatur bezeichneten Objekte (Bäume und Brunnen) sind als wesentliche Bestandteile des Dorfbildes an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

Art. 51 Schutzvorschriften

1

Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen.

2

Im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen sind diese Elemente und deren Umgebung in eine dorfbildtypische Gestaltung einzubeziehen.

4.8 Archäologische Schutzobjekte

Art. 52 Schutzziel, Beschreibung

1

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten. ²¹

2

Archäologische Schutzobjekte kennzeichnen Stellen von Siedlungsresten früherer Kulturen. An diesen Stellen sind weitere Funde zu erwarten.

- Pos. 1 Innerhalb des Gebäudes vermutete Resten der ehemaligen, im 13. Jahrhundert gestifteten Kapelle St. Verena.

Art. 53 Schutzvorschriften

Vor Grabarbeiten und Bauarbeiten innerhalb des Gebäudes ist die Abteilung Archäologie des Amtes für Kultur zu informieren.

²¹ § 19 RBV

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 54 Vollzug

1

Unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens ist der Vollzug dieses Reglements Sache des Gemeinderates.

2

Der Gemeinderat kann für den Vollzug der Zonenvorschriften eine Kommission einsetzen. Insbesondere für die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung in der Kernzone wird die Mithilfe einer Fachinstanz (Fachperson oder Fachkommission) empfohlen.

3

Um bei Bauvorhaben die massgebenden Zonenvorschriften möglichst frühzeitig erkennen und berücksichtigen zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

Art. 55 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 der Verordnung vom 8. Januar 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz.

Art. 56 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

1

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.²²

2

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.²³

Art. 57 Aufhebung früherer Beschlüsse

1

Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben.

2

Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

²² § 109 RBG

²³ § 110 RBG

Art. 58 Inkrafttreten

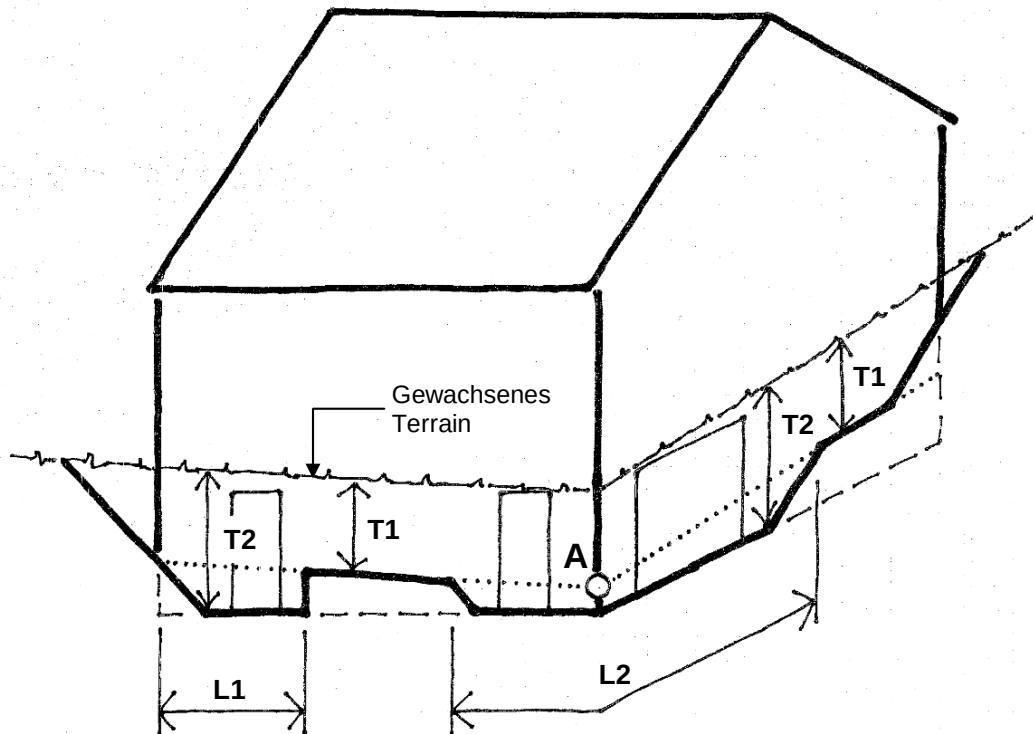
Die Zonenvorschriften Siedlung treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

BESCHLÜSSE, GENEHMIGUNG

	Gesamtrevision 2005	Mutation Abgrabungen 2010
Gemeinde		
Beschluss des Gemeinderates:	14.3.2005	30.11.2009
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	6.4.2005	16.12.2009
Planaufgabe:	18.4. -18.5.2005	15.1. -15.2.2010
Kanton		
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt		
Beschluss Nr. vom	1773 8.11.2005	0616 4.5.2010

ANHANG

Erläuterungsskizze zu Art. 12 Abgrabungen am Gebäude



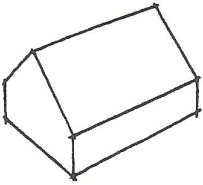
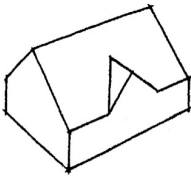
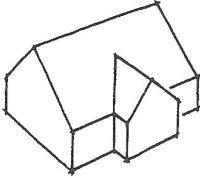
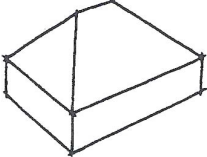
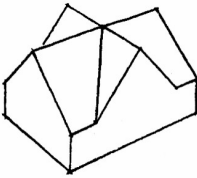
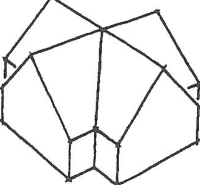
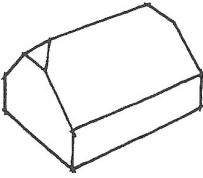
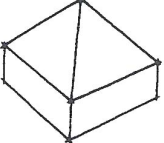
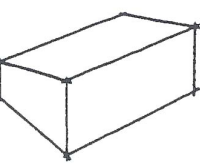
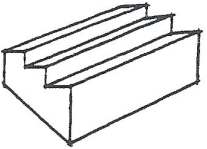
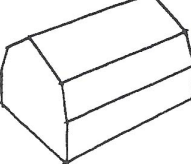
T1 = 2.0 m : Maximale Abgrabungstiefe,
zulässig über ganzem Gebäudeumfang

T2 = 3.0 m: Maximale Abgrabungstiefe für Garagezufahrten und Eingänge,
zulässig über einer Gesamtlänge (L1 + L2) von max. 1/3 Gebäudeumfang

A : Massgebender Terrainpunkt für zulässige Fassaden- und Gebäudehöhen

Erläuterungsskizze zu Art. 17 Dachformen

Zulässige Dachformen für Hauptbauten in den einzelnen Zonen

Satteldach		Satteldach mit Wiederkehr		Satteldach mit Wiederkehr
				
K2 zulässig W2 zulässig WG2 zulässig G zulässig		K2 zulässig W2 zulässig WG2 zulässig G zulässig		K2 zulässig W2 zulässig WG2 zulässig G zulässig
Walmdach		Kreuzgiebeldach		Kreuzgiebeldach
				
K2 nicht zulässig W2 zulässig WG2 zulässig G zulässig		K2 zulässig W2 zulässig WG2 zulässig G zulässig		K2 zulässig W2 zulässig WG2 zulässig G zulässig
Krüppelwalmdach		Zeltdach		Pultdach
				
K2 nicht zulässig W2 zulässig WG2 zulässig G zulässig		K2 nicht zulässig W2 zulässig WG2 zulässig G zulässig		K2 nicht zulässig W2 nicht zulässig WG2 nicht zulässig G zulässig
Sheddach		Mansarddach		Flachdach
				
K2 nicht zulässig W2 nicht zulässig WG2 nicht zulässig G zulässig		K2 nicht zulässig W2 nicht zulässig WG2 nicht zulässig G zulässig		K2 nicht zulässig W2 nicht zulässig WG2 nicht zulässig G nicht zulässig

**Erläuterungsskizze zu Art. 40 Dachaufbauten auf Schrägdächern in W-/ WG-Zone
Mass- und Begriffsdefinitionen**

