



Zonenreglement Siedlung

Mutation 2019

Exemplar:

Beschlussfassung

Inventar Nr.:

Beschluss des Gemeinderates:

12. August 2019

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr.

Planauflage:

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt

Mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

Im Amtsblatt Nr. vom

Aufbau der Mutation zum Zonenreglement Siedlung zur Orientierung

Reglementstext: Das rechtskräftige Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Zunzgen (RRB Nr. 2124 vom 7. November 2000, unter Berücksichtigung der nachgefolgten Mutationen) wird wie folgt abgeändert:

Rot dargestellte Texte und ~~gestrichene~~ Änderungen unterliegen der Beschlussfassung der Einwohnergemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Graue Texte sind bereits rechtskräftig und dienen der Information.

S:\Projekte\Zunzgen\74048_ZVS\02_Reglemente\74048_Reg02_ZPS_Mut_2019_Beschluss_20190731.docx



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG

rev.	Datum	Projekt	Erstellt	Geprüft	Freigabe
	04.10.2016	EB	EB	EB	
c	10.05.2018	EB	EB	EB	
d	25.03.2019	EB	SK	EB	
e	10.07.2019	EB	SK	EB	

Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
GwSG	Gesetz über den Gewässerschutz vom 18. April 1994 (Kanton)
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985 (Bund)
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986 (Bund)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966; Stand 1. Juli 1989
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 8. Januar 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (Bund)
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Bund)
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Bund)
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZR	Zonenreglement

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Linke Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Rechte Spalte für:

Kommentar

(nicht grundeigentumsverbindlich)

Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).



1. Zweck

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

Als Ziele der Zonenvorschriften Siedlung sind insbesondere zu nennen:

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

Der Zielkatalog der vorliegenden, wesentlichsten Planungsziele entstand aufgrund von übergeordneten Zielsetzungen, Zielen von Gemeindebehörden und der Plaungs- und Baukommission sowie einer Bevölkerungsumfrage.

Anhang Prinzipskizze

Diese dienen der Visualisierung der Zonenreglementsbestimmungen und sind orientierender Bestandteil der Zonenvorschriften Siedlung.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. ERLASS	1
II. EINLEITUNG	2
1 Zweck	2
2 Bestandteile und rechtliche Wirkung	2
3 Geltungsbereich	2
4 Gliederung des Siedlungsraumes	2
III. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN UND DEFINITIONEN	3
5 Erschliessung, Baureife, Parkierung	3
5.1 Erschliessung	3
5.2 Baureife	3
5.3 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas	3
6 Art der baulichen Nutzung	3
6.1 Definition der Nutzungsarten	3
6.2 Immissionsschutz, Abstufungen	4
7 Mass der baulichen Nutzung	4
7.1 Massgebende Parzellenfläche für die Berechnung der baulichen Nutzung	4
7.2 Berechnung der baulichen Nutzung	5
7.3 Bebauungsziffer (BZ)	5
7.4 Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung	5
7.5 Grünflächenziffer (Gewerbezone)	6
7.6 Bauparzelle in verschiedenen Zonen	6
7.7 Parzellierung, Unternutzte Parzellen	6
8 Lage und Grösse der Bauten	7
8.1 Gebäudeprofil für Wohnbauten	7
8.1.1 Sockelgeschosshöhe	7
8.1.2 Abgrabungen am Sockelgeschoss	7
8.1.3 Fassadenhöhe	7
8.1.4 Gebäudehöhe	7
8.1.5 Versetzte Geschosse	7
8.2 Gebäudeprofil für Gewerbebauten	8
8.3 Gebäudeprofil für Nebenbauten und Garagen	8
8.4 Gebäudelänge	8
9 Gestaltung der Bauten und Anlagen	9
9.1 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	9
9.2 Vorinformation und Vorabklärungen	9
9.3 Behindertengerechte Bauweise	9
9.4 Dachformen	10
9.5 Dachlandschaft bei geeigneten Dächern - ausserhalb Ortskern	10
9.6 Aufbauten (Attikageschoss) bei Flachdächern - ausserhalb Ortskern	10
9.7 Antennenanlagen	11
9.8 Reklamen	11
10 Umgebungsgestaltung	11
10.1 Umgebungsplan / Inhalt	11
10.2 Terrainaufschüttungen und -abgrabungen	12

10.3	Terrainaufschüttungen und Parzellierung längs Siedlungsperimeter	12
10.4	Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. Ziffer 11	12
10.5	Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen	12
11	Sondernutzungsplanung und Ausnahmeüberbauung	13
11.1	Quartierplanungen	13
11.2	Zonen mit Quartierplan-Pflicht	14
11.3	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	15
IV.	ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN	16
12	Zoneneinteilung und Zonenkriterien Bauzonen	16
12.1	Zonen für öffentliche Anlagen und Werke	17
12.2	Grünzone	17
12.3	Schutzbepflanzung	18
12.4	Uferschutzzone	18
12.5	Gewässerraum	18
12.6	Hecken und Feldgehölze	19
13	Ergänzende Bestimmungen im Ortskern	19
13.1	Architektonische Gestaltung Ortskern	19
13.2	Baugesuche im Ortskern Ortskern	20
13.3	Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen Ortskern	20
13.4	Dächer / Dachaufbauten im Ortskern Ortskern	21
13.5	Ausnahme Dachform für Unterstand / Carport Ortskern	22
13.6	Unterteilung in verschiedene Gebäude-Kategorien Ortskern	22
	13.6.1 Geschützte Bauten (Gebäude mit Substanzschutz) Ortskern	22
	13.6.2 Erhaltenswerte Baustruktur (Gebäude mit Volumenschutz) Ortskern	23
	13.6.3 Übrige Bauten Ortskern	23
13.7	Freiräume im Ortskern	23
	13.7.1 Vorplatzbereiche Ortskern	23
	13.7.2 Ortsbildprägender Aussenraum Ortskern	24
	13.7.3 Erhaltenswerte Brunnen Ortskern	24
	13.7.4 Erhaltenswerte Bäume (auch ausserhalb des Ortskerns)	24
14	Ergänzende Bestimmungen zu den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen	24
14.1	Einliegerwohnungen in den Zonen W1, W2 und WG2	24
14.2	Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2, WG2, WG3	25
14.3	Bereich für gedeckten Fahrgastunterstand	25
15	Ergänzende Bestimmungen zu den Gewerbebezonen	25
15.1	Dachbegrünung	25
16	Gefahrenzonen	26
16.1	Gefahrenzonen allgemein	26
16.2	Gefahrenzonen Überschwemmung	26
16.3	Gefahrenzonen Rutschung	27
16.4	Gefahrenzonen Steinschlag	28
V.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	29
17	Vollzug der Zonenvorschriften	29
17.1	Beratende Kommission	29
17.2	Vollzugsbehörde	29
18	Bestandesgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	29
19	Ausnahmen allgemeiner Art	29
20	Aufhebung früherer Beschlüsse	30

21	Inkrafttreten, Anpassung	30
VI. BESCHLÜSSE		31
ANHANG PRINZIPSKIZZEN		31

I. Erlass

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

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind im "Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen", auf der vordersten Seite des Reglementes aufgeführt.

II. Einleitung

1 Zweck

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

Als Ziele der Zonenvorschriften Siedlung sind insbesondere zu nennen:

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

Der Zielkatalog der vorliegenden, wesentlichsten Planungsziele entstand aufgrund von übergeordneten Zielsetzungen, Zielen von Gemeindebehörden und der Planungs- und Baukommission sowie einer Bevölkerungsumfrage.

2 Bestandteile und rechtliche Wirkung

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- dem Zonenplan Siedlung 1:2000,
- dem Teilzonenplan Ortskern 1:1000,
- und dem Zonenreglement Siedlung mit Anhang.

² Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

³ Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile der Zonenvorschriften sind ergänzende Richtlinien, Grundlagendokumente sowie die Bestandesaufnahme der Bausubstanz im Ortskern. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung. Die Übersicht über den Stand der Erschliessung hat orientierenden Charakter.

Die nicht grundeigentumsverbindlichen Bestandteile sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.).

3 Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften Siedlung gelten innerhalb des Siedlungsperimeters.

Ausserhalb des Siedlungsperimeters gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

4 Gliederung des Siedlungsraumes

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

² Die weitergehenden Unterteilungen ergeben sich aus den Planlegenden.

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

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

III. Allgemeine Bestimmungen und Definitionen

5 Erschliessung, Baureife, Parkierung

5.1 Erschliessung

¹ Die Gemeinde plant, projiziert und erstellt die Erschliessungsanlagen.

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

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

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

5.2 Baureife

Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 8.1.1998 sowie die dazugehörige Verordnung definieren die Baureife.

Baureife siehe § 83 RBG und § 45 RBV.

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

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

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

² Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten. Bei Sammelparkplätzen von über 10 Abstellplätzen sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Abstellplätze: § 106 RBG und § 70 RBV inkl. Anhang 11.

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

6 Art der baulichen Nutzung

6.1 Definition der Nutzungsarten

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

Siehe auch Zoneneinteilung Ziffer 12 ff. des Zonenreglementes Siedlung.

§ 10 ff. der RBV definiert im wesentlichen die Schutzzwecke der einzelnen Schutzzonen.

6.2 Immissionsschutz, Abstufungen

Wohnzonen W

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

Beispiele: Kleinere Läden, kleinere Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Ateliers usw.

Wohn- / Geschäftszonen WG

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

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

Kernzonen K

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

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

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

Gewerbebezonen G

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

Beispiele: Gewerbebetriebe jeglicher Art, Werkhöfe, Lagerhäuser, Fabriken.

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

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

7 Mass der baulichen Nutzung

7.1 Massgebende Parzellenfläche für die Berechnung der baulichen Nutzung

¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche innerhalb der Bauzonen massgebend.

² Parzellenteile innerhalb des Siedlungsperimeters, die von einer an eine Bauzone angrenzenden Grünzone / Schutzzone belegt sind, können unter Vorbehalt von Ziffer 9.1 (Allgemeine Einpassung), in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden. Parzellenteile ausserhalb des Siedlungsperimeters dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.

³ Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

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

7.2 Berechnung der baulichen Nutzung

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

Die Nutzungsziffer wird im Vergleich zu den alten Zonenvorschriften fallengelassen.

7.3 Bebauungsziffer (BZ)

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

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

7.4 Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung

Nicht zur überbauten Fläche in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen sowie in den Zonen im Ortskern werden gerechnet:

- a) Nicht begehbbare, vorspringende Dächer bis zu 1.5 m Ausladung.
- b) Aussen liegende Keller- und Eingangstreppten, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.
- c) Pergolen.
- d) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- e) Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden.
- f) **Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 40 cm, sofern sie energetische Ziele verfolgen.**
- g) Wintergärten, **verglaste** Veranden / Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden bis max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus. Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume **müssen folgende Kriterien erfüllen**:
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen voll isoliert sind.
 - natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.
- h) Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV, überdeckte Sitzplätze, **offene Veranden / Balkone** und dergleichen:
 - Bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis maximal 7 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 35 m² Grundfläche.
 - Bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung 20 m² Grundfläche.

Prinzipsskizze Anhang 1

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

Bei Wintergärten, verglaste Veranden und Balkone über 15 m², zählt das Mehrmass zur baulichen Nutzung.

Prinzipsskizze Anhang 1

Prinzipsskizze Anhang 1

Werden die nicht zur baulichen Nutzung zählenden Garagen in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die durch die zulässige Vollgeschosszahl dividierte Garagenfläche.

Für das Gebäudeprofil gilt 8.3 (Gebäudeprofil für Nebenbauten und Garagen).

i) Unterirdische Garagen

j) Unterirdische Einstellhallen im ebenen Gelände, welche maximal 0.5 m (ab Oberkante rohe Decke) über das gewachsene bzw. gestaltete Terrain (gemessen ab tiefsten Punkt) ragen und mit mindestens 0.5 m Substrat überdeckt als Grün- und / oder Spielfläche ausgewiesen und genutzt werden. Nicht überdeckte Einstellhallen dürfen das Terrain nicht überragen.

Dabei müssen die Brüstungsmauern der Einstellhallen gegenüber den Nachbargrundstücken die gesetzlichen Abstandsvorschriften für 'Stützmauern und Einfriedigungen' einhalten, wobei das anschliessende gewachsene bzw. gestaltete Terrain als Messpunkt dient.

k) In den Hang gebaute Garagen und Unterstände, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil zur Erweiterung der Freifläche dienen.

Prinzipskizze Anhang 2.

Prinzipskizze Anhang 2

Abstände der Stützmauer zu den Nachbargrundstücken ist in § 92 RBG geregelt

- Stützmauern (Brüstungsmauern) bis 1.20m Höhe dürfen an die Grenze gestellt werden

- Stützmauern (Brüstungsmauern) über 1.20 sind um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückzustellen

- Für Grünhecken gilt § 130 EG ZGB BL (mind. 60 cm Abstand zur Grenze)

z.B. nur mit dem Einfahrtsbereich in Erscheinung treten.

7.5 Grünflächenziffer (Gewerbeazonen)

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

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

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

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

7.6 Bauparzelle in verschiedenen Zonen

Es gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (§ 50 RBV).

Zu beachten sind auch die Bestimmungen der Ziffer 9.1 (Allgemeine Einpassung).

7.7 Parzellierung, Unternutzte Parzellen

Es gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (§ 51 RBV).

Die Überprüfung von möglichen Baubeschränkungen infolge von Detailparzellierungen erfolgt aufgrund von Parzellierungsgesuchen.

8 Lage und Grösse der Bauten

8.1 Gebäudeprofil für Wohnbauten

8.1.1 Sockelgeschosshöhe

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

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

Prinzipskizze Anhang 4.

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

8.1.2 Abgrabungen am Sockelgeschoss

¹ Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges zulässig, d.h. das Sockelgeschoss darf nur bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges in Erscheinung treten.

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

³ Weitergehende Abgrabungen für Garagezufahrten und Hauseingänge auf die volle Sockelgeschosshöhe (bis maximal 2.7 m) werden vom Gemeinderat nur in Ausnahmefällen **gestattet bei der Baubewilligungsbehörde beantragt**, wenn keine andere befriedigende Lösung möglich ist. Die Kronenbreite einer Abgrabung auf die volle Sockelgeschosshöhe darf maximal 7 m betragen.

Prinzipskizze Anhang 3.

Gebäudeabgrabungen die entlang von Fassaden grabenartig wirken (z.B. mehrere Garagezufahrten in Sockelgeschosse bei MFH) sollen vermieden werden.

8.1.3 Fassadenhöhe

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

Prinzipskizze Anhang 4.

8.1.4 Gebäudehöhe

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

Prinzipskizze Anhang 4.

8.1.5 Versetzte Geschosse

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

8.2 Gebäudeprofil für Gewerbebauten

¹ Gebäudehöhe:

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

² Einzelne höhere Bauteile:

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

³ Ausnahmen von der zulässigen Gebäudehöhe:

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

⁴ Verhältnis zu Wohnbauten:

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

Prinzipskizze Anhang 4.

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

Prinzipskizze Anhang 5.

8.3 Gebäudeprofil für Nebenbauten und Garagen

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

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

8.4 Gebäudelänge

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

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

Prinzipskizze Anhang 6.

8.5 Verbindliche Bauflucht

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

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

9 Gestaltung der Bauten und Anlagen

9.1 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

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

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

³ Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit einheimischen Arten vorzunehmen. Bei Bodenbefestigungen sollen möglichst wasser-durchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

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

Diese Bestimmung konkretisiert § 104 RBG bzw. ist als Ergänzung anzuwenden.

Zwingend zu beachten sind auch rechtskräftige Gestaltungsbaulinien (Festlegung im BSP Süd, RRB Nr. 1470 vom 10.09.2013).

9.2 Vorinformation und Vorabklärungen

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

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

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

Für Baugesuche im Ortskern wird auch auf die Bestimmungen unter Kapitel 13 und insbesondere Kapitel 13.2 verwiesen.

9.3 Behindertengerechte Bauweise

Es gelten die Bestimmungen von § 108 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998.

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

9.4 Dachformen

Die zulässigen Dachformen sind in den Zonenspezifischen Bestimmungen (IV.) für alle Bauzonen definiert. Über zulässige Unterformen der Dachformen, wie sie im Anhang 1 festgelegt sind, kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien erlassen.

Prinzipiskizze Anhang 7.

9.5 Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern

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

Erhältlich beim kantonalen Amt für Raumplanung, Liestal.

9.5 Dachlandschaft bei geneigten Dächern - ausserhalb Ortskern

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

Für Dachaufbauten im Ortskern gelten die Bestimmungen unter Kapitel 13.4.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigungen von 35° a.T. und mehr gestattet. Sie müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren. **Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 70% der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mind. 50 cm hinter der Fassade liegen. Der Mindestabstand von den seitlichen Fassadenenden hat 50 cm zu betragen.**

Prinzipiskizze Anhang 8.

³ Für Dachflächenfenster und Dachverglasungen muss der Mindestabstand von den seitlichen Fassadenenden 50 cm betragen bzw. 50 cm hinter der Fassade liegen. Es gelten keine Höhen- und Längenbeschränkungen.

⁴ Beim Mansarddach und Tonnendach muss der Knickpunkt mindestens 1.00 m hinter der Fassade liegen und die Firstrichtung muss parallel zur langen Gebäudeseite verlaufen. Das Profil des Tonnendaches muss innerhalb des Profils des Mansarddaches verlaufen.

Vorschriften betreffend Solaranlagen sind in übergeordneten Gesetzgebungen geregelt, Art. 18a RPG, Art. 32a, 32b RPV, § 104b RBG

⁵ Alle geneigten Dächer (ausgenommen Wintergärten) sind mit ortsüblichem, mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

~~⁴ Für Einrichtungen, die dem Umweltschutz dienen und sich harmonisch in den Bau einfügen, kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen gestatten.~~

9.6 Aufbauten (**Attikageschoss**) bei Flachdächern - ausserhalb Ortskern

¹ Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante rohe Decke des obersten Vollgeschosses bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen.

Prinzipiskizzen Anhang 9.

² Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein.

³ Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster), einzelne Stützen und dergleichen sind von dieser obigen Regelung ausgenommen.

9.7 Antennenanlagen

⁴ ~~Radio- und Fernsehgeräte sind grundsätzlich an die Grossgemeinschafts-Antennenanlage (GGA) Zünzgen anzuschliessen.~~

¹ Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat entscheidet über ~~deren die~~ Zulassung **von Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Er erlässt ergänzende Richtlinien.**

² Die Bestimmungen des kommunalen "Reglementes über die Antennenanlagen der Gemeinde Zünzgen" sowie übergeordnetes Recht sind zu beachten.

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

Reglement über die Antennenanlage der Gemeinde Zünzgen (EGV-Beschluss 31.10.2006, RRB Nr. 36 vom 29.01.2007)

9.8 Reklamen

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

10 Umgebungsgestaltung

10.1 Umgebungsplan / Inhalt

¹ **Der Gemeinderat kann bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass m**~~Mit~~ den Baugesuchsakten ~~ist~~ ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 einzureichen **ist**. Der Umgebungsplan ist integrierter Bestandteil der Baubewilligung.

² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

- Das gewachsene und das neu gestaltete Terrain inkl. die bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke im Parzellengrenzbereich.
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern, Grünflächen und Bepflanzungen.
- Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten.
- Spielplätze, Kompostierstellen, Abfallsammelstellen, Abstellräume für Velos und Mofas etc. bei Mehrfamilienhäusern.
- Massnahmen des ökologischen Ausgleiches.

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

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

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

10.2 Terrinaufschüttungen und -abgrabungen

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

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

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

Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain. Bisher waren keine Aufschüttungs- und Abgrabungslimits vorgegeben, was teilweise zu unschönen Ergebnissen und nachbarrechtlichen Problemen geführt hat.

Die Ausnahmebegründung ist durch den Bauherren zu erbringen.

10.3 Terrinaufschüttungen und Parzellierung längs Siedlungsperimeter

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

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

Abparzellierungen von Bauparzellen entlang des Siedlungsperimeters sind wünschenswert.

10.4 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. Ziffer 11

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss Ziffer 11. sind folgende Anlagen mitzuerstellen und dauernd zu unterhalten:

- Zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen.
- Genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m.
- Zweckmässige Kompostierstellen.
- Zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen.
- **Bei Sammelparkplätzen ab 8 Abstellplätze sind hochstämmige Bäume zu pflanzen.**

Für Kinderspielflächen sind die Richtlinien der Stiftung Pro Juventute zu beachten. ist die bfu-Fachdokumentation 2.025 "Spielräume" zu beachten.

10.5 Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

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

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

11 Sondernutzungsplanung und Ausnahmeüberbauung

11.1 Quartierplanungen

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Die Erstellung von Quartierplänen kann durch Gemeindeversammlungsbeschluss verlangt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.

² Die Quartierplanfläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

~~³ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.~~

⁴ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

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

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

Für Quartierplanungen werden keine Mindestflächen mehr vorgeschrieben.

Die bauliche Nutzung soll bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

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

Neues Energiegesetz

§ 4 EnG: Der Gemeinderat kann weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbarer Energien festlegen, als dies das kantonale Recht verlangt.

§ 15 EnG: Bei Gesamtüberbauungen und Quartierplanungen kann der Gemeinderat im Planungs- und Bewilligungsverfahren die Erstellung einer gemeinsamen zentralen Wärme- und/oder Kälteherzeugung verlangen.

Gründe für eine Prüfung durch die Arealbaukommission sind z.B.

- Beachtung Ortskern
- Städtebaulich / topographisch sensibler Standort

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

11.2 Zonen mit Quartierplan-Pflicht

¹ In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Arealen dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtsverbindlicher Quartierplan-Vorschriften erteilt werden. Bei der Ausarbeitung dieser Vorschriften steht dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zu.

² Die Quartierplan-Vorschriften haben nachfolgende Randbedingungen zu beachten:

Areal oberhalb/unterhalb Metzenholdenweg

1. Lage, Gestaltung und Orientierung der Bauten müssen so konzipiert werden, dass die Autobahn-Lärmimmissionen bei lärmempfindlichen Räumen minimal sind. Die Belastungsgrenzwerte gemäss LSV sind einzuhalten.
2. Das vereinfachte Quartierplan-Verfahren kann angewendet werden, wenn von den Zonenkriterien der Grundnutzung (W1 bzw. WG2) nicht oder nur geringfügig abgewichen wird.
3. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt auf das öffentliche Strassennetz gemäss Strassennetzplan.
4. Die Quartierplanareale können durch den Metzenholdenweg in zwei unabhängige Quartierplanungen unterteilt werden.
5. Die im Zonenplan ausgeschiedene Grünzone ist von Bauten freizuhalten. Gestattet sind im Rahmen der Quartierplan-Vorschriften: Zier- und Nutzgärten, Einfriedigungen für Gartenkulturen, kleinere Gartenterrassierungen mit Trockensteinmauern von max. 80 cm Höhe sowie Spielflächen u.ä.
6. Mit einer Neuordnung des Grundeigentums (private bzw. öffentlich-rechtliche Baulandumlegung oder Grenzbereinigung) ist sicherzustellen, dass alle Parzellen innerhalb des Areals mit Quartierplan-Pflicht angemessen überbaut werden können.
7. Das Verfahren für die Detailplanung und Überbauung muss verbindlich definiert werden.

Vereinfachtes Quartierplan-Verfahren gemäss § 42 RBG.

Areal Parzelle 1250, Hauptstrasse 51

- ~~1. Das alte von Edmund Brauchli 1908 erbaute ehemalige Käserei-Gebäude ist integral zu erhalten.~~
- ~~2. Das vereinfachte Quartierplan-Verfahren kann angewendet werden, wenn von den Zonenkriterien der Grundnutzung (WG2) nicht oder nur geringfügig abgewichen wird. Für die Berechnung der baulichen Nutzung gilt Punkt 3.~~
- ~~3. Das Nutzungsmass des ehemaligen Käserei-Gebäudes wird von der baulichen Nutzung auf der Parzelle 1250 freigestellt (frei von der Bebauungsziffer). Das heisst, für die Berechnung der baulichen Nutzung von Neu- bzw. Anbauten gilt die um die Fläche der ehemaligen Käserei reduzierte massgebende Parzellenfläche.~~
- ~~4. Die verkehrsmässige Erschliessung der Überbauung erfolgt im Einvernehmen mit den kantonalen Fachstellen auf die Kantonsstrasse~~
- ~~5. Das Verfahren für die Detailplanung und Überbauung muss verbindlich definiert werden.~~

Vereinfachtes Quartierplan-Verfahren gemäss § 42 RBG.

Überbaute Fläche des zu erhaltenden ehemaligen Käserei-Gebäudes
= 438 m²

11.3 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

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

² Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Er ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Der Plan wird somit zum verbindlichen Bestandteil der Baubewilligung.

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

Zonenkriterien	Zone W2	Zone WG2	Zone WG3
Bebauungsziffer	max. 28 %	max. 28 %	max. 29 %
Gebäudelänge	max. 36,0 m	max. 36,0 m	max. 36,0 m
Gebäudehöhe	max. 10,7 m	max. 11,2 m	max. 13.5 m

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

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

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

Wohnhygienische, architektonische und städtebauliche Prüfung der Überbauung.

IV. Zonenspezifische Bestimmungen

12 Zoneneinteilung und Zonenkriterien **Bauzonen**

Hinweis

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

¹ Zoneneinteilung / Zonenkriterien

Zoneneinteilung	Ortskern		Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone
	K'Erhaltungs-/ K'Er-gänzungszone	K'erneuerungszone						
	KH/KG	KN	W1	W2	WG2	WG3	G2	G3
Maximale Vollgeschosszahl	2	2	1	2	2	3	frei innerhalb Gebäudeprofil	frei innerhalb Gebäudeprofil
Maximale Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	4	frei	frei	frei	gemäss Ziffer 6.2.2	gemäss Ziffer 6.2.2
Maximale Bebauungsziffer	35 %	25 %	25 %	25 %	25 %	26 %	keine	keine
Maximale Nutzungsziffer	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine
Maximale Sockelgeschosshöhe	1,0 m	1,0 m	3,0 m	1,5 m	1,5 m	1,5 m	keine	keine
Maximale Fassadenhöhe	6,36.6 m	6,36.6 m	3,63.8 m	6,36.6 m	6,56.6 m	9,4 m	keine	keine
Maximale Gebäudehöhe	frei	13,0 m	7,0 m	10,2 m	10,7 m	13.5m	11,0 m	15,0 m
Maximale Gebäudelänge	frei	frei	30,0 m	30,0 m	30,0 m	30,0m	frei	frei
Zulässige Dachform für Hauptbaukörper	Satteldach, Krüppelwalmdach	Satteldach, Krüppelwalmdach	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Dachneigung für Hauptbaukörper	45° - 50° a.T.	mind. 40° a.T.	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Dachaufbauten Dacheinschnitte	zulässig gemäss Ziffer 9.513.4	zulässig gemäss Ziffer 9.513.4	zulässig gemäss Ziffer 9.5/9.6	zulässig gemäss Ziffer 9.5/9.6	zulässig gemäss Ziffern 9.5/9.6	zulässig gemäss Ziffern 9.5/9.6	zulässig innerhalb Gebäudeprofil	zulässig innerhalb Gebäudeprofil
Zulässige Dachform für Nebengebäude bis 35 m²	Pult- oder Satteldach, Ausnahmen gemäss Ziffer 13.5	Pult- oder Satteldach, Ausnahmen gemäss Ziffer 13.5	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Dachneigung für Nebengebäude bis 35 m²	mind. 20° a.T.	mind. 20° a.T.	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Minimale Grünflächensziffer	keine	keine	keine	keine	keine	frei	10 %	10 %
Lärm-Empfindlichkeitsstufen	III	III	II	II	II	II	III	III

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

a.T. = alte Teilung
(Vollkreis = 360° a.T.)

12.1 Zonen für öffentliche Anlagen und Werke

¹ Die Zonen für öffentliche Anlagen und Werke (öA+W-Zonen) umfassen alle Flächen, die von bestehenden öffentlichen Anlagen und Werken belegt sind oder für neue benötigt werden.

² In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Bauten, Anlagen und Werke erstellt werden, welche die Voraussetzungen von § 24 RBG erfüllen.

³ Die Nutzung dieser Zonen richtet sich nach der im Zonenplan vorgesehenen Zweckbestimmung. Die Bauweise wird in Absprache mit den kommunalen und kantonalen Behörden festgelegt.

⁴ Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die Allgemeine Einpassung (Ziffer 9.1) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Ziffer 13.4 (Gebäude-Kategorien).

⁵ Die Bepflanzung der öA+W-Zonen hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu folgen. Für Bodenbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

⁶ **Lärmempfindlichkeitsstufen:**

- Kindergarten	LES II
- Parkplatz	LES III
- Schule, Mehrzweckhalle, Sportanlage, Werkhof, Friedhof	LES III
- Sportanlagen	LES III

Die Bestimmung entspricht weitgehend den bisherigen Vorschriften bzw. der entsprechenden Praxishandhabung.

Neu ist die Selbstverpflichtung der Gemeinde, öA+W-Zonen nach ökologischem Gesichtspunkt zu bepflanzen und Bodenbefestigungen möglichst wasserdurchlässig auszuführen (Vorbildwirkung).

12.2 Grünzone

¹ Die Grünzone ist im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten. Sie dient der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

² Terrainveränderungen und Erdwälle im Rahmen der Vorschriften gemäss Ziffer 10.2 sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (§ 62 RBV).

³ Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten auszuführen.

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

Die Grünzonen zwischen Waldareal und Bauzonen bilden eine Art Puffer- bzw. Übergangs- oder Abstandszone.

§ 62 RBV: Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern.

12.3 Schutzbepflanzung

¹ Die im Zonenplan bzw. Teilzonenplan festgelegte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten zu erstellen. Hierzu ist ein bewilligungspflichtiger Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 erforderlich.

² In der Regel ist eine dichte, mindestens 2 m breite Randbepflanzung (in Gewerbezone gegenüber von angrenzenden Wohnzonen mind. 4 m breit) mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

³ Der Gemeinderat erteilt die nötigen Weisungen an die Projektierenden und ist auch Bewilligungsinstanz, wenn Schutzbepflanzungen unterbrochen werden sollen für Ein- und Ausfahrten u.ä.

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

12.4 Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere, aus ökologischen Gründen sowie als Bestandteil des Landschafts- und Ortsbildes.

² Wo die Abgrenzung der Uferschutzzone im Zonenplan nicht klar definiert (Eigentumsgrenzen) oder vermasst ist, wird sie durch Planabgriff bestimmt.

³ In dieser Zone sind alle Massnahmen untersagt, welche dem Schutzzweck widersprechen, insbesondere Bauten und Anlagen, Bodenveränderungen und standortfremde Bepflanzungen. Das Ausbringen von Düngemitteln oder Bioziden ist verboten.

⁴ Die Uferbereiche sind naturnah zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurb biologischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. ~~Die Gartennutzung innerhalb der Uferschutzstreifen ist soweit gewährleistet, dass dadurch eine Uferbestockung nicht gefährdet oder verunmöglicht wird.~~

⁵ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenanteil miteinbezogen werden.

⁶ Wenn nötig erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

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

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

12.5 Gewässerraum

¹ Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.

² Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

³ Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

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

Siehe Art. 41c ff GschV

12.6 Hecken und Feldgehölze

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Hecken und Gehölze prägen bzw. verbessern zu einem wesentlichen Teil das Siedlungsgebiet und haben als ökologische Vernetzungselemente für die Pflanzen- und Tierwelt eine besondere Bedeutung.

² Die ausgeschiedenen Objekte sind in ihrem Bestand zu erhalten bzw. wo nötig durch die öffentliche Hand zu ergänzen und zu pflegen.

³ Die Pflege (auslichten und zurückschneiden) soll periodisch alle 5 - 10 Jahre abschnittsweise erfolgen. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern, indem langsam wachsende Arten seltener geschnitten werden. Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien erlassen.

13 Ergänzende Bestimmungen im Ortskern

13.1 Architektonische Gestaltung

Ortskern

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

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

³ Neue kleinvolumige eingeschossige Hauptbauten sind nicht gestattet.

⁴ Als Hauptbauten gelten Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienen. Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), welche anders genutzt werden, z.B. Garagen, Schöpfe, Velo- und Containerunterstände, Kleinbauten wie Garten- und Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze und dergleichen.

⁵ Sichtbar im Strassenbild liegende Garagenrampen sowie freistehende Garagen sind nicht zugelassen.

Im Ortskern sind in der Regel zweigeschossige, grossvolumige Hauptbaukörper erwünscht, wie sie traditionell und historisch entstanden und z.B. als geschützte, wertvolle Kernbauten im Ortsbild ersichtlich sind.

Bei der architektonischen Gestaltung sind, wenn möglich, auch Lebensräume und Nistplätze für geschützte Tier- und Pflanzenarten zu berücksichtigen, insbesondere in alten Bauten (z.B. Nischen, zugängliche Dachstöcke, Mauern etc.).

13.2 Baugesuche im Ortskern

Ortskern

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

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

³ Für Unterhaltsarbeiten und Renovationen (insbesondere Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung) ist beim Gemeinderat ein entsprechendes Baugesuch bzw. Renovationsgesuch einzureichen.

Bei geschützten Bauten (geschützte Bausubstanz) ist die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen. Bei allen anderen Bauten entscheidet der Gemeinderat von Fall zu Fall über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

⁴ Neue Farbgebungen und –änderungen an allen Bauten des Ortskerns sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet aufgrund von Mustern.

Baugesuchsverfahren gemäss RBG/RBV Kanton Basel-Landschaft, § 120 RBG

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

Der Gemeinderat erteilt die Baubewilligung für Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen in der Kernzone, gestützt auf § 92 RBV.

Bei Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Bauten ist die kant. Denkmalpflege zwingend anzuhören (RBV 92, lit. 1e).

Siehe dazu auch Wegleitung kantonale Denkmalpflege "Farbkultur im Baselbiet"

13.3 Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumen

Ortskern

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

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

13.4 Dächer / Dachaufbauten im Ortskern

Ortskern

¹ Gestaltung der Dachlandschaften

Es sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Die Dachfläche muss zusammenhängend lesbar bleiben. Dachaufbauten haben sich dem Hauptbau unterzuordnen.

² Bedachungsmaterial

Alle geneigten Dächer (ausgenommen Wintergärten) sind mit ortsüblichem, mattem Bedachungsmaterial (vorzugsweise Tonziegeln in ziegelfarbigem Ton) einzudecken.

³ Dachaufbauten

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

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigungen von 40° a.T. und mehr gestattet. Sie müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster darf 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Abweichungen können bei der Bewilligungsbehörde beantragt werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster müssen mind. 50 cm hinter der Fassade liegen.

Grossgauben (Lukarnen) sind im unteren Teil der Dachfläche anzuordnen.
Frontfläche: max. 1.8 m²

Kleingauben sind nur im oberen Teil der Dachfläche zulässig.
Frontfläche: max. 0.5 m²

Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist zulässig.
Lichtfläche: max. 0.3 m²

Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit seitlich offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.
Frontfläche: max. 2.5 m²

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt am Rande der Bauteile.

Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

Prinzipsskizze Anhang 10.

Vorschriften betreffend Solaranlagen sind in übergeordneten Gesetzgebungen geregelt, Art. 18a RPG, Art. 32a, 32b RPV, § 104b RBG

13.5 Ausnahme Dachform für Unterstand / Carport

Ortskern

¹ In Beachtung von Ziffer 13.1 ZR "Architektonische Gestaltung" und in Abweichung von Ziffer 12 kann der Gemeinderat in den Kernzonen für Unterstände und Carports bis 35 m² das Flachdach als Ausnahme bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, wenn dabei das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Unterstand bzw. der Carport muss auf mind. 3 Seiten offen bleiben.

² Das Flachdach muss begrünt sein und darf nicht begehbar sein.

³ Bestehende Anbauten mit geeigneten Dächern dürfen nicht zu Dachterrassen umgebaut werden.

Die zulässigen Dachformen für die übrigen An- und Nebenbauten im Ortskern sind in der Zonentabelle unter Kapitel 12 geregelt.

13.6 Unterteilung in verschiedene Gebäude-Kategorien

Ortskern

Die Bauten des Ortskerns werden in drei Kategorien eingeteilt:

- Geschützte Bauten (**Gebäude mit Substanzschutz**)
- Erhaltenswerte Baustruktur (**Gebäude mit Volumenschutz**)
- Übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Teilzonenplan Ortskern dargestellt.

Diese Unterteilung in Gebäudekategorien stützt sich auf die Beurteilung im Ortskerninventar.

13.6.1 Geschützte Bauten (**Gebäude mit Substanzschutz**)

Ortskern

¹ Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des historisch gewachsenen Bestandes zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit erlaubt, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen. Sind zufolge höherer Gewalt Bauten zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des historisch gewachsenen Bestandes zu erfolgen.

² Bei den im Zonenplan mit einem schwarzen Punkt bezeichneten Bauten handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Sie ist auch zuständig für allfällige Restaurierungsbeiträge.

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

Höchste Schutzkategorie der bestehenden Kernbauten.

Begriffserläuterung zu Ziffer 13.6

Neubau:	Erstellen einer neuen Baute (Altbau wurde vorgängig abgebrochen bzw. Neubauerstellung auf unbebauter Parzelle) oder Erweiterung einer bestehenden Baute.
Umbau:	Bauliche Änderung bei bestehender Baute (innerhalb bestehendem Bauvolumen).
Renovation:	Werterhaltende Unterhaltsarbeiten an bestehender Baute.

13.6.2 Erhaltenswerte Baustruktur (**Gebäude mit Volumenschutz**)

Ortskern

¹ Die Lage und das Volumen dieser Bauten sowie teilweise bauliche Strukturen am Gebäude (Fassadenteilungen, Öffnungen an Fassaden, Dachgestaltung etc.) sind für das Ortsbild von Bedeutung. Sie sind - soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll - zu erhalten.

² Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für allfällige Ersatz-Neubauten Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des historisch gewachsenen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen. Das Inventar der Bausubstanz im Ortskern gibt dafür entsprechende Hinweise.

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

13.6.3 Übrige Bauten

Ortskern

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

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

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

Bauten von untergeordneter Bedeutung für den Ortskern.

13.7 Freiräume im Ortskern

13.7.1 Vorplatzbereiche

Ortskern

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

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

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

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

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

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

13.7.2 Ortsbildprägender Aussenraum

Ortskern

¹ Die im Teilzonenplan definierten ortsbildprägenden Aussenräume bilden als Ensemble mit der erhaltenswerten Bebauung einen besonders wertvollen Raum im Dorfkern. **und Sie sind von Bauten freizuhalten.**

Vor allem auf die Erhaltung der traditionellen Vorgartenbereiche ist ein wichtiges Augenmerk zu richten.

² Bei Umgestaltungen dieser Aussenräume sind die traditionellen Vorgartenbereiche, Vorplatzmaterialien, Grünflächen etc. möglichst zu erhalten.

13.7.3 Erhaltenswerte Brunnen

Ortskern

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

Brunnen sind wichtige Elemente und Zeugen des historischen Dorfkernes.

13.7.4 Erhaltenswerte Bäume (auch ausserhalb des Ortskerns)

Die in den Zonenplänen bezeichneten Bäume **bzw. zu pflanzenden Bäume (neue Baumstandorte)** sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an Ort und Stelle ein **gleichwertiger stand-orthheimischer hochstämmiger** Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

Erhaltenswerte Bäume sind im Teilzonenplan Ortskern und im Zonenplan Siedlung ausgeschieden worden. Diese prägen zu einem wesentlichen Teil das Ortsbild.

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

14.1 Einliegerwohnungen in den Zonen W1, W2 und WG2

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

Diese Bestimmung soll eine qualitative Siedlungsverdichtung fördern. D.h. es entsteht mehr Wohnraum durch grösseres Wohnungsangebot pro Parzelleneinheit (z.B. Kleinwohnung für betagte Eltern in EFH).

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

Nutzungswerte	Zone W1	Zone W2	Zone WG2
Bebauungsziffer	max. 28%	max. 28%	max. 28%

³ Die in Absatz 2 festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang zugänglich ist. Die Einliegerwohnung muss unabhängig genutzt und darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.

⁴ Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (Ziffer 11.3) ist nicht gestattet.

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

¹ Für die Realisierung von kleineren Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 5 Wohneinheiten kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.

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

Nutzungswerte	Zone W2	Zone WG2	Zone WG3
Bebauungsziffer	max. 28%	max. 28%	max. 28%

Die Förderung von Alterswohnungen bzw. Schaffung von entsprechenden Voraussetzungen ist ein klares Ziel, welches aus der Bevölkerungsumfrage hervorgeht (Umfrage zur Ortsplanungsrevision).

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

⁴ Eine Kumulation der baulichen Nutzung für Alterswohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (Ziffer 11.3) ist nicht gestattet.

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

14.3 Bereich für gedeckten Fahrgastunterstand

Im Zonenplan Siedlung bezeichneten "Bereich für gedeckten Fahrgastunterstand" ist ein ortsüblicher, öffentlich zugänglicher, gedeckter Unterstand für den öffentlichen Verkehr zu erstellen. Dieser kann freistehend sein oder in eine Überbauung integriert werden.

Der gedeckte Fahrgastunterstand ist auf dem Privatareal mittels Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde sicherzustellen.

15 Ergänzende Bestimmungen zu den Gewerbeazonen

15.1 Dachbegrünung

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

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

16 Gefahrenzonen

16.1 Gefahrenzonen allgemein

¹ Für Neubauten und Anlagen sowie für wesentliche Änderungen bestehender Bauten und Anlagen, welche in rechtskräftigen Gefahrenzonen realisiert werden sollen, sind Massnahmen zu treffen, die diese Objekte gegen Einwirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

² In Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, gilt grundsätzlich ein Bauverbot für sämtliche bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen.

³ In weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstellen sowie der Gemeinde Ausnahmen von den Schutzmassnahmen beim Erteilen der Baubewilligung zulassen.

⁴ Die baulichen Massnahmen und deren Wirkung, die zum Schutz vor den spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

⁵ Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

§ 30 RBG

Neben den vorliegenden Gefahrenzonen geben die Intensitätskarten des Kantons (geoview.bl.ch, Thema Naturgefahren) weitere Hinweise für Art und Umfang von Schutzmassnahmen.

Bei Bauprojekten innerhalb der Gefahrenzonen wird empfohlen, vor Baugesucheingabe Kontakt mit der Gemeinde und den kantonalen Fachstellen aufzunehmen (Bauinspektorat, Basellandschaftliche Gebäudeversicherung).

vgl. auch die Wegleitung zur Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung (Kanton).

Erforderlicher Nachweis in den Baugesuchplänen: z.B. Schutzmassnahmen vor Überschwemmungen.

Für die Baueingabe sind die Wegleitung "Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Basel-Landschaft (BIT / BGV) und die entsprechenden Formulare zu beachten.

16.2 Gefahrenzonen Überschwemmung

¹ Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

Die Anordnung von weitergehenden Schutzmassnahmen (z.B. Berücksichtigung 300-jähriges Ereignis) wird von der Bewilligungsbehörde verfügt.

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute und Anlage eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert. Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegende, gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.

Die massgebende Schutzhöhe in absoluten Werten (m.ü.M) ist aus der Addition der Höhe des gewachsenen bzw. vorliegend gestalteten Terrains und den relativen Angaben der Fliesstiefenkarten HQ100 abzuleiten.

Ob und in welchem Masse zum Beispiel eine Änderung der massgebenden Kote zum Messen von Fassaden- und Gebäudehöhen (aufgrund Terrainveränderungen in Zusammenhang mit Hochwasserschutz) möglich ist, muss im Rahmen einer Interessenabwägung geklärt werden. Dabei ist insbesondere das Orts- und Landschaftsbild mit einzubeziehen.

² Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

³ Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

⁴ Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Baugesuchs Ausnahmen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, falls dies Hochwasserschutzmassnahmen rechtfertigen.

16.3 Gefahrenzonen Rutschung

¹ Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Für spontane Rutschungen und Hangmuren gilt ein Ereignis mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) als Schutzziel. Insbesondere sind bei Bauvorhaben Böschungen sowie Baugruben nach Anweisung eines Geologen fachgerecht zu sichern.

Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das regulatorische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

² Die Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.

³ Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln und die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten.

16.4 Gefahrenzonen Steinschlag

¹ Die der Steinschlaggefährdung zugewandten Seiten von Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Steinschlagereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden.

Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

² Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Wohn- und Schlafräume, sind in der Regel auf den der Steinschlaggefährdung abgewandten Seiten des Gebäudes anzuordnen. Ebenso sind Nutzungen um das Gebäude so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet.

³ Bei Neubauten sind auf dem Grundstück Steinschlaggefahr mindernde Massnahmen wie Geländeterrassen, steile Geländeabsätze, stabile Mauern und dergleichen vorzusehen.

Die Anordnung von weitergehenden Schutzmassnahmen (z.B. die Berücksichtigung 300-jähriges Ereignis) wird von der Bewilligungsbehörde verfügt.

Bei der Nutzung um das Gebäude ist insbesondere die Platzierung von Spiel- und Sitzplätzen zu beachten.

V. Schlussbestimmungen

17 Vollzug der Zonenvorschriften

17.1 Beratende Kommission

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

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

17.2 Vollzugsbehörde

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

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

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

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

18 Bestandesgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998.

*§ 109 RBG: Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen.
§ 110 RBG: Bestehende bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen.*

19 Ausnahmen allgemeiner Art

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen.

² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz.

³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

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

20 **Aufhebung früherer Beschlüsse**

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse sind aufgehoben.

Mit Integration der Lärm-Empfindlichkeitsstufen im Zonenreglement (Nutzungszonen) wird folgendes Planungsinstrument aufgehoben:

- Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan mit RRB Nr. 1796 vom 13. Juli 1993 und Mutation mit RRB Nr. 2124 vom 7. Nov. 2000

21 **Inkrafttreten, Anpassung**

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

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

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

VI. Beschlüsse

Erstbeschluss

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	11. Oktober 1999
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:	09. November 1999
Referendumsfrist:	10. November 1999 - 09. Dezember 1999
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 1 vom	06. Januar 2000
Planaufgabe vom	10. Januar 2000 - 08. Februar 2000

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

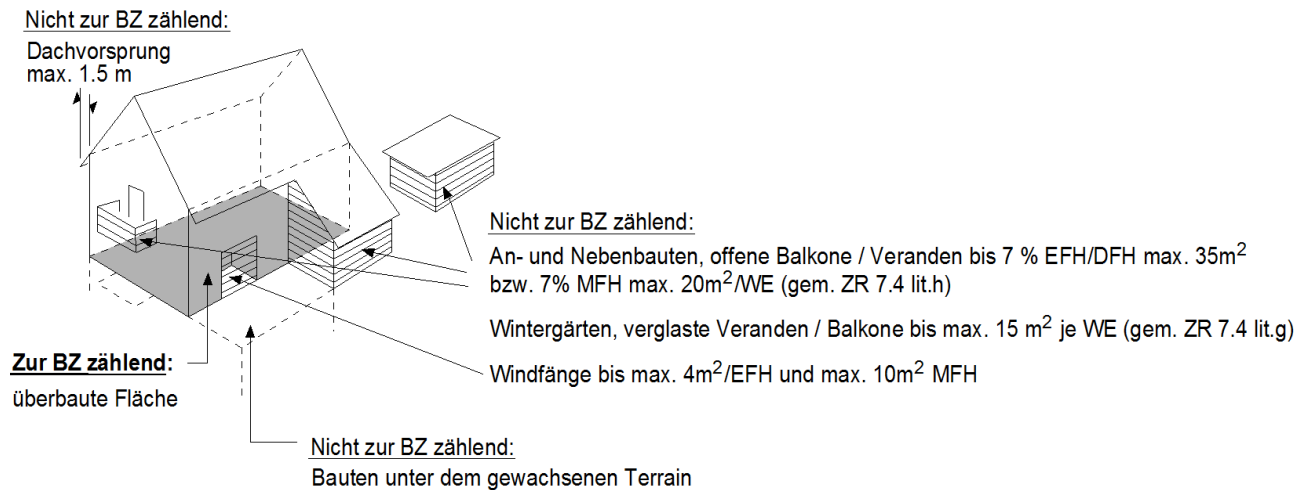
Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2124 vom 7. November 2000

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 45 vom 09. November 2000

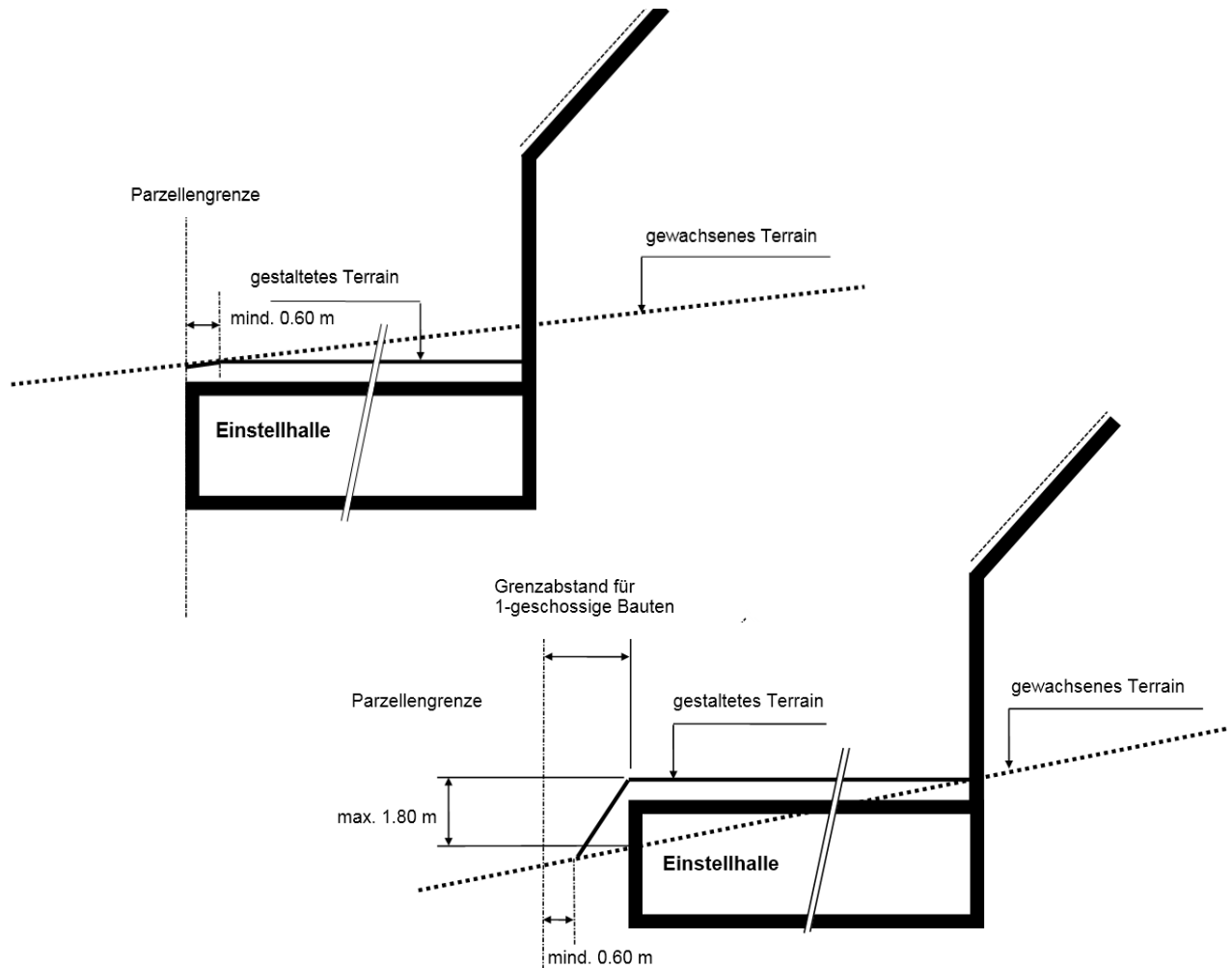
Der Landschreiber:

Bebauungsziffer / Bauten und Bauteile frei von der Berechnung der baulichen Nutzung

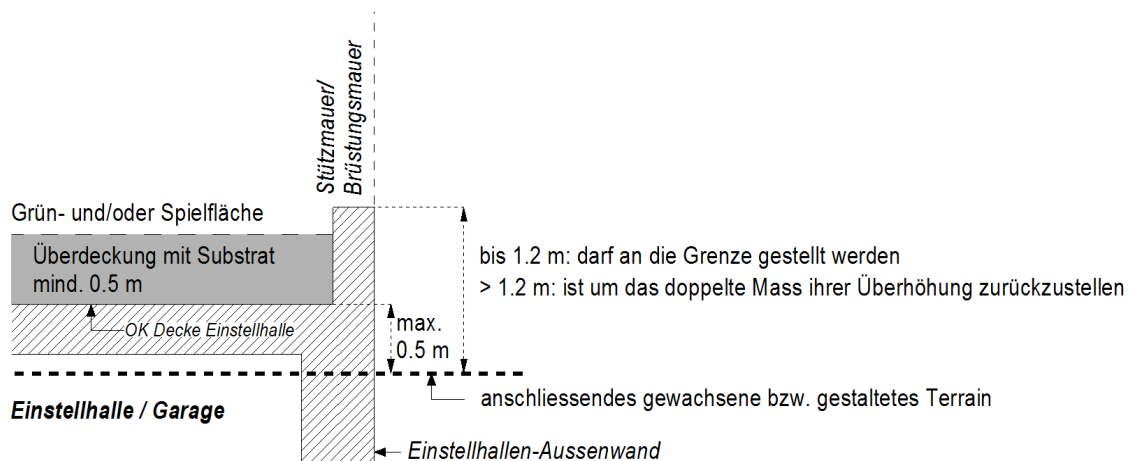


Überdeckung von unterirdischen Garagen

Ziffer 7.4 lit. i) unterirdische Einstellhallen / Garagen

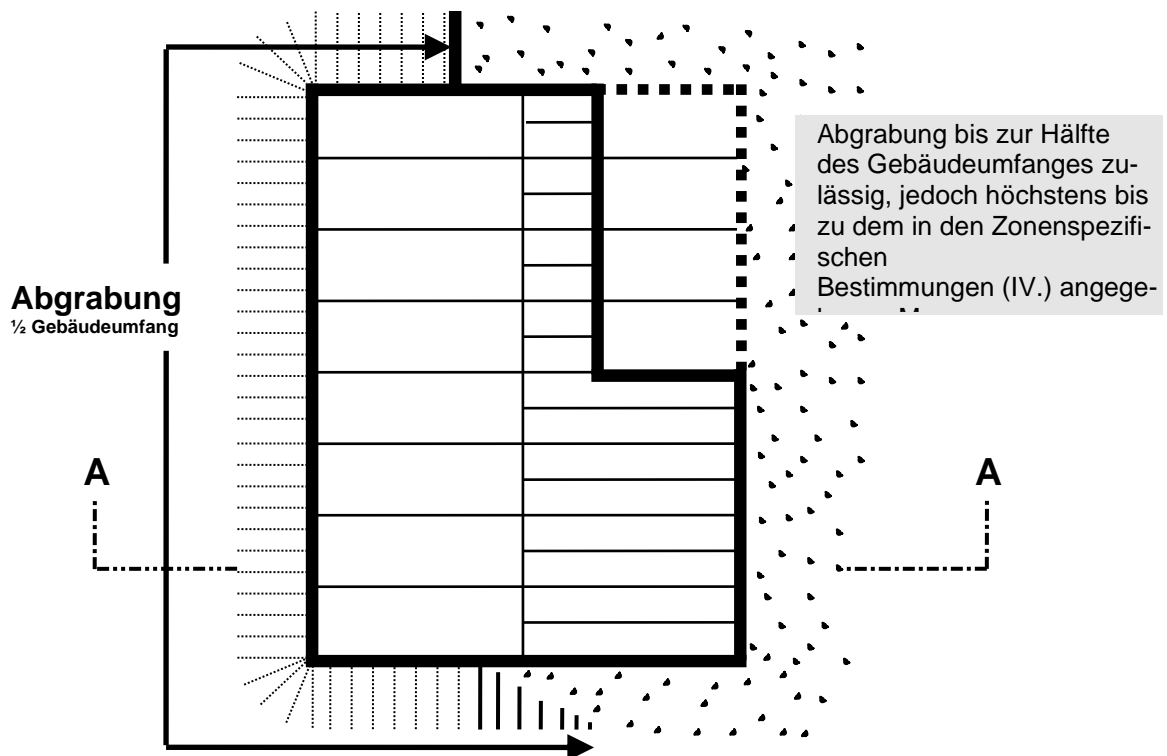


Ziffer 7.4 lit. j) unterirdische Einstellhallen im ebenen Gelände (Terrain überragend)

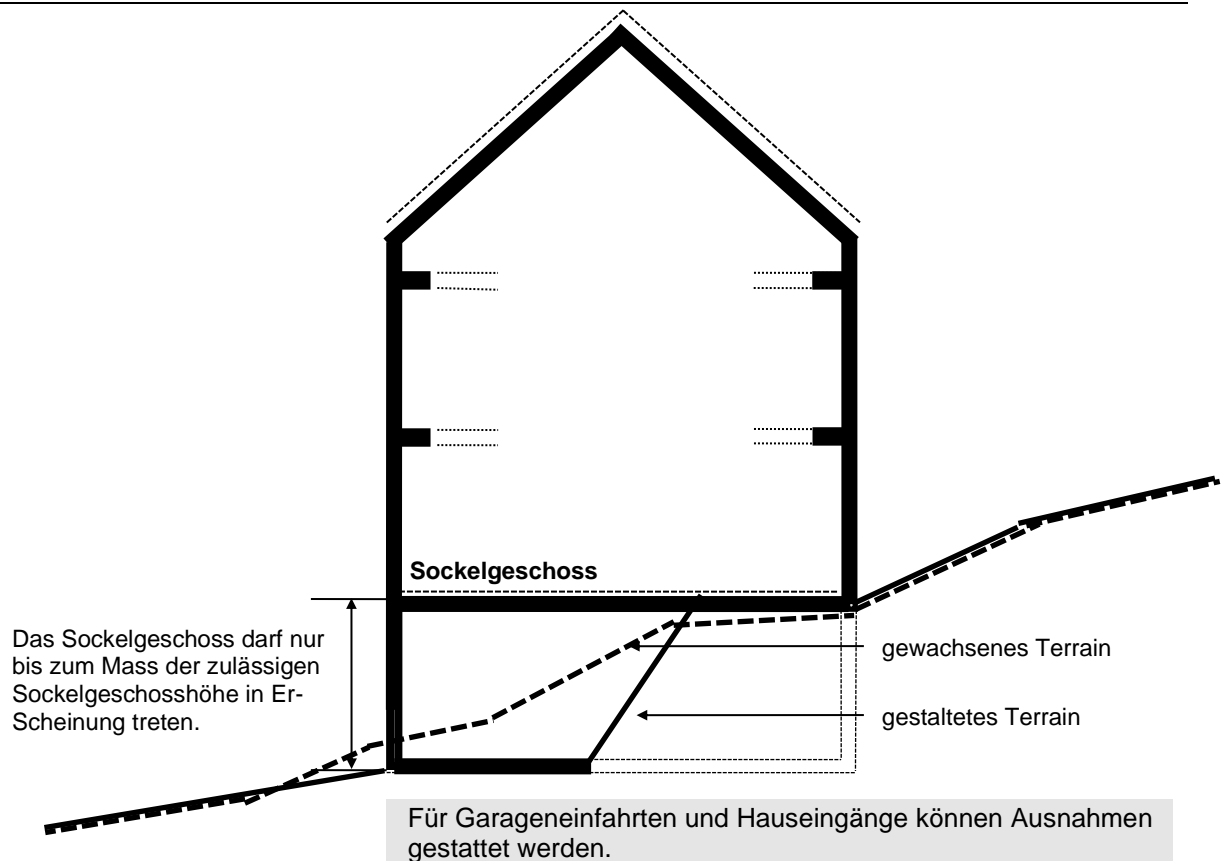


Abgrabungen an Gebäuden

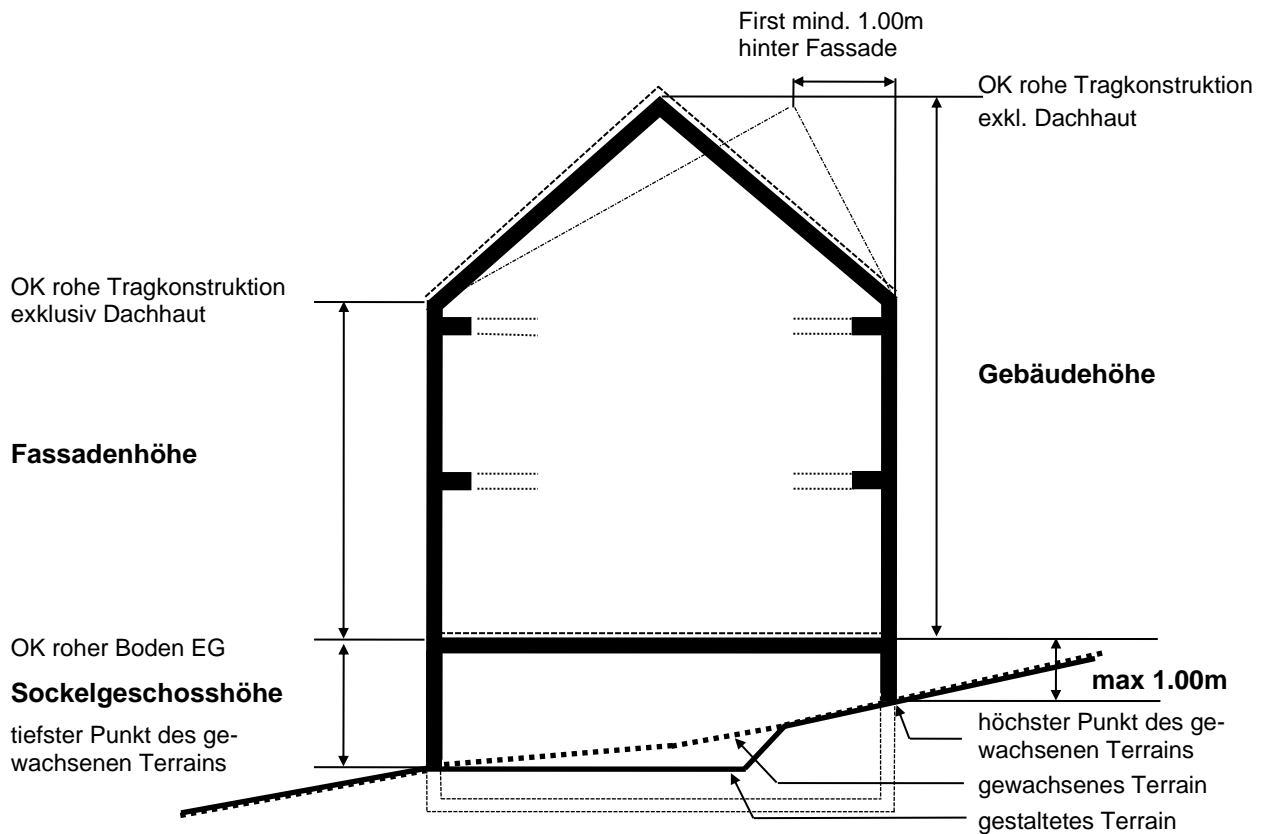
Situation



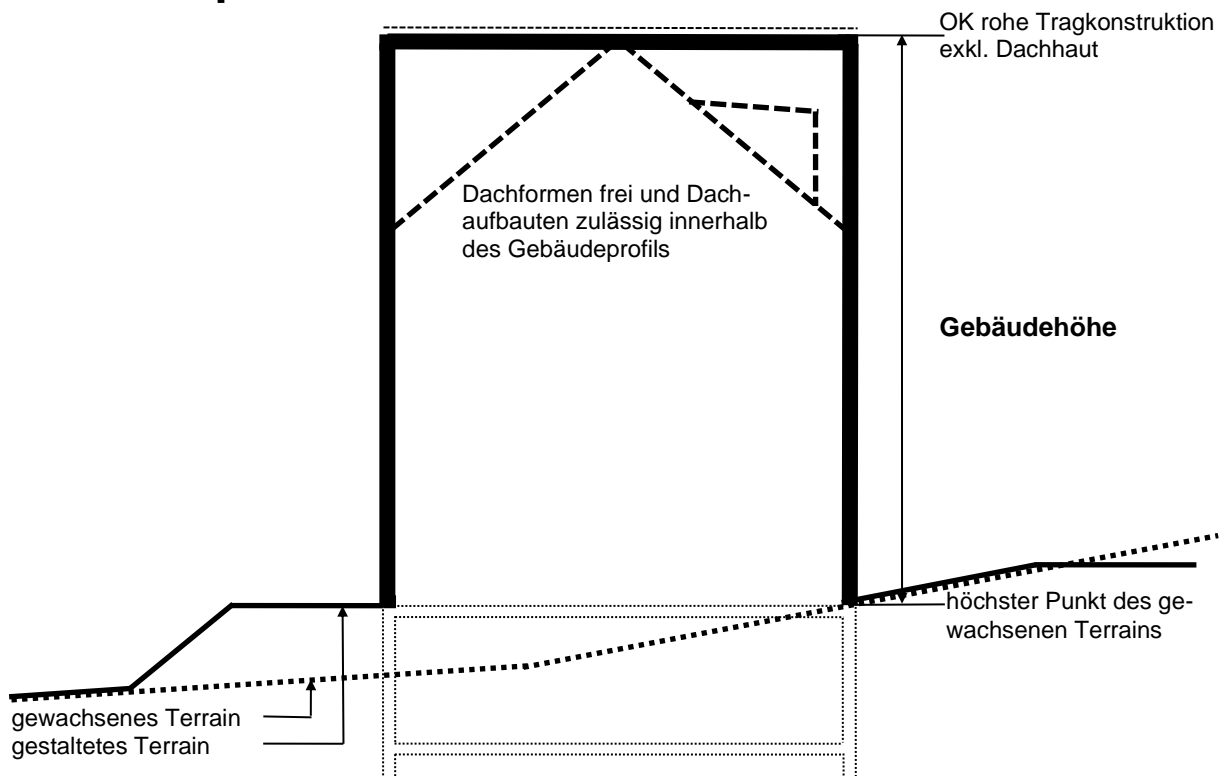
Querschnitt A-A



Gebäudeprofil Wohnbauten

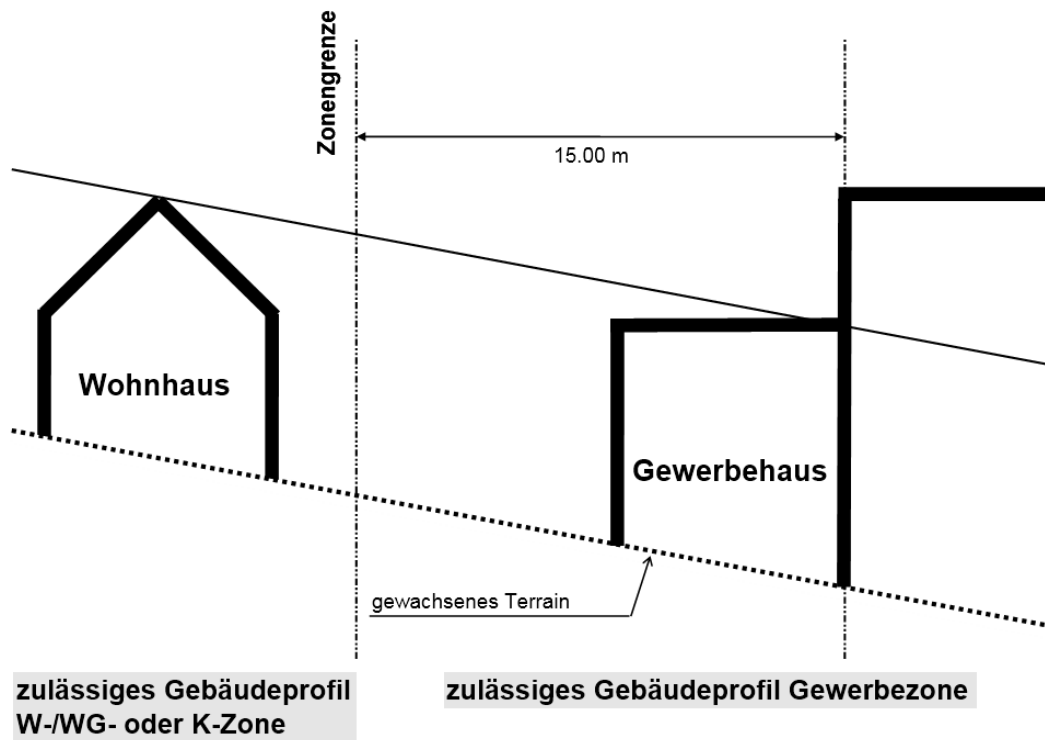
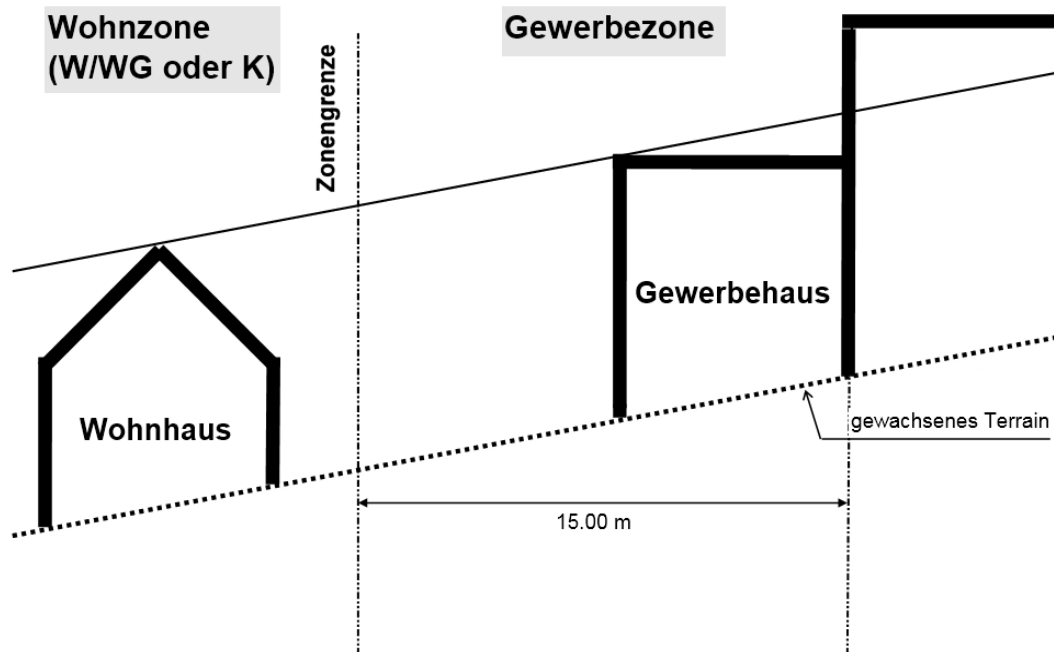


Gebäudeprofil Gewerbebauten



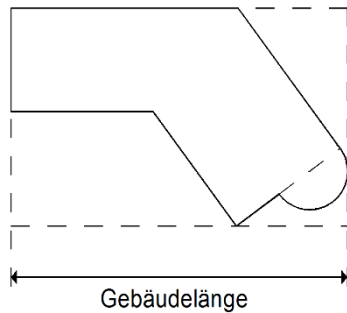
Gebäudeprofil Gewerbezone angrenzend an Wohnzone

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



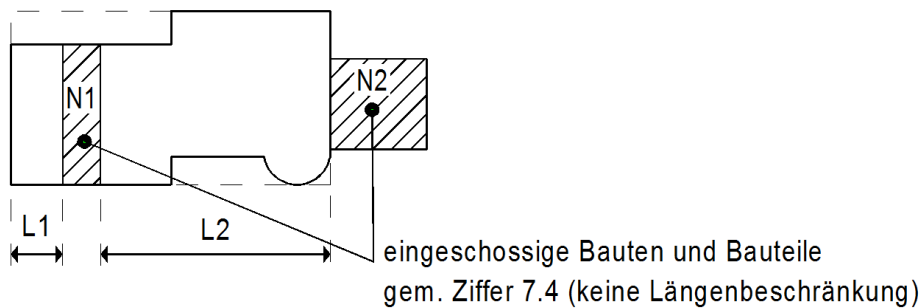
Gebäudelänge

Gebäudelänge ohne Neben- und Zwischenbauten



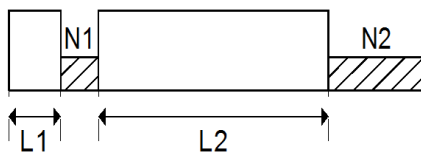
Kleinstmöglich umschriebenes Rechteck eines zur Nutzung zählenden Baukörpers

Gebäudelänge mit Neben- und Zwischenbauten (nutzungsfrei) gem. Ziffer 7.4

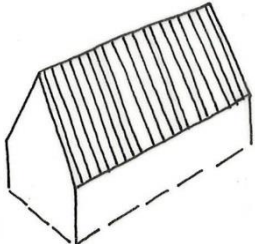
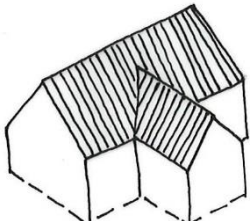
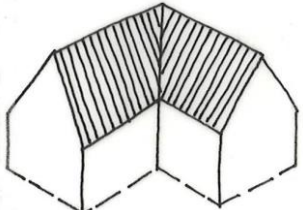
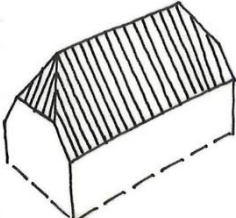
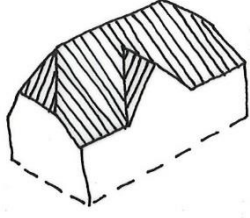
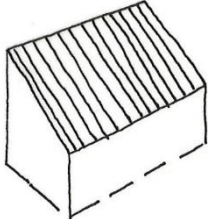
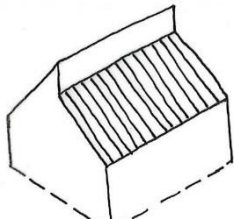
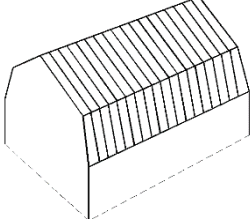
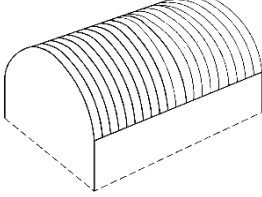


Gebäudelänge = $L1+L2$

Nebenbauten = $N1+N2$ (zählen nicht zur Gebäudelänge)

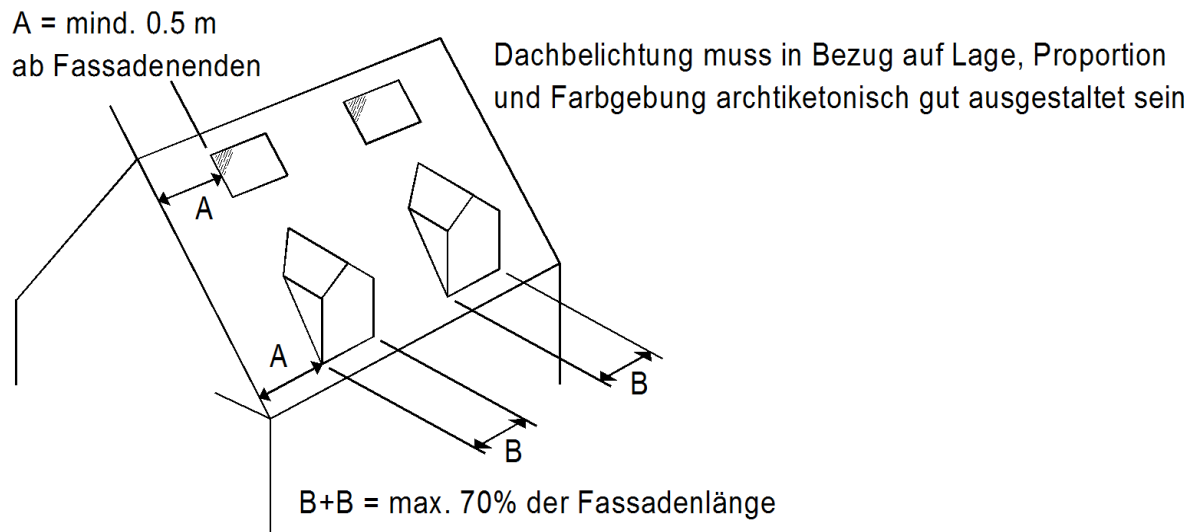


Dachformen

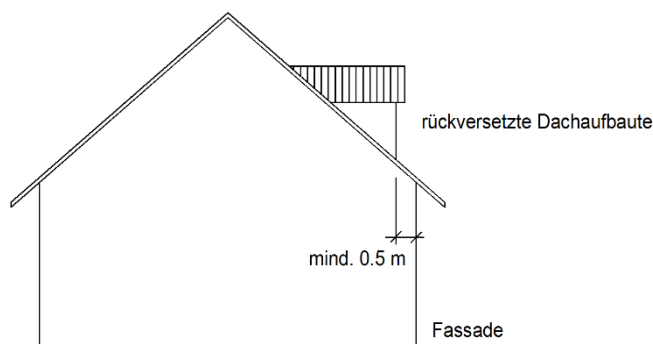
<u>Hauptform</u>	<u>Unterformen</u>	
Satteldach 	... mit Quergiebel 	L-förmiges Satteldach 
<p>Zwei gegeneinander ansteigende Dachflächen, die sich im gemeinsamen First treffen.</p>	<p>Querfirst höhenmässig deutlich abgesetzt vom Hauptfirst (Hauptfläche soll dominieren)</p>	<p>First auf gleicher Höhe. Kreuzgiebel nur in flachem Gelände zugelassen.</p>
Krüppelwalmdach 		
<p>Satteldach, bei dem nur der obere Teil des Giebel abgewalmt ist.</p>	<p>Widerkehr auf Sattel- oder Krüppelwalmdach, deutlich abgesetzt (mind. 1m) vom Hauptfirst und nicht breiter als die Hälfte der dazugehörenden Fassadenlänge.</p>	
Pulldach 	Versetztes Pulldach 	
<p>Pulldächer in der Regel bei Anbauten an Hauptbauten.</p>	<p>Hauptbauten mit versetzten Pulldächern z.B. in Hanglagen</p>	
Mansarddach 	Tonnendach 	
<p>Knickpunkt mind. 1m hinter der Fassade</p>	<p>Profil des Mansarddaches massgebend</p>	

Dachlandschaft bei geneigten Dächern - ausserhalb Ortskern

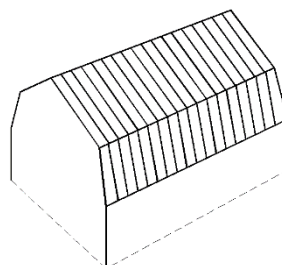
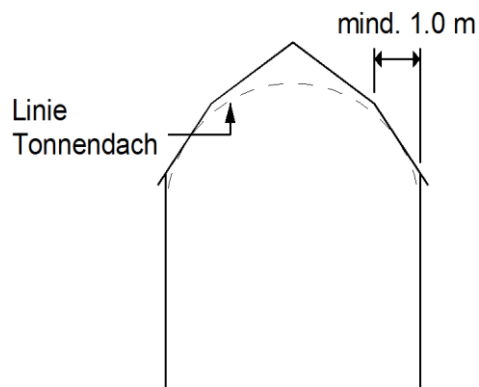
Anordnung der Dachaufbaute



Lage der Dachaufbaute



Profil Mansarddach / Tonnendach

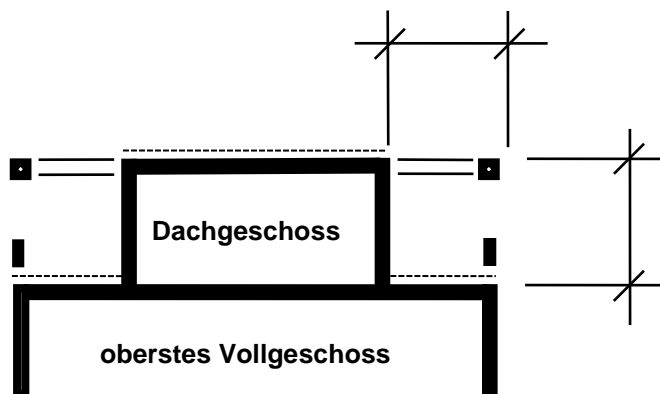


Mansarddach und Tonnendach über die lange Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Aufbauten auf Flachdächern (zulässig nur ausserhalb Ortskern)

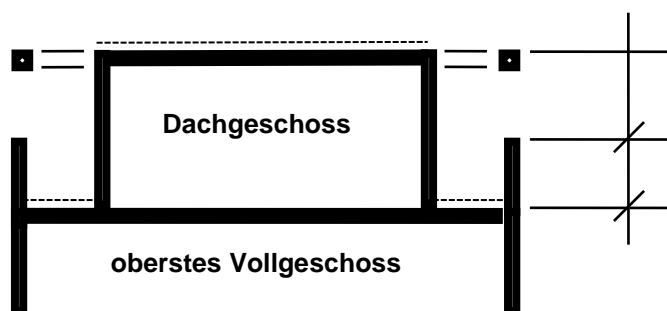
Lage der Dachaufbaute

Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um **das Mass ihrer Höhe** hinter der Fassadenflucht liegen.



Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante rohe Decke bis Oberkante rohe Dachkonstruktion des Aufbaues **maximal 3.0 m** betragen.

Massive Brüstung

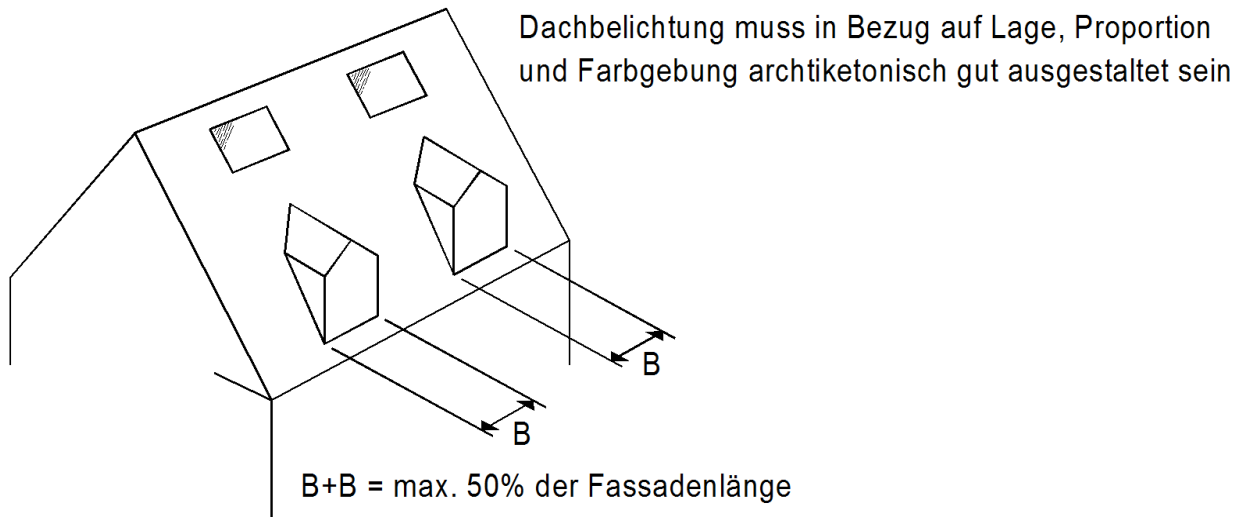


Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen.

Eine solche Brüstung darf jedoch im **Maximum 1.0 m** hoch sein.

Dächer / Dachaufbauten im Ortskern

Anordnung der Dachaufbaute



Lage der Dachaufbaute

