



Nachgeführtes Reglement

Gemeinde Anwil

Zonenreglement Siedlung

03/ZRS/2/1

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 1795 vom 19. Dezember 2023

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Planer
03/ZRS/2/0	1422	21.10.2008	Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Liestal
03/ZRS/2/1	1795	19.12.2023	Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Liestal

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Bearbeitet am: 12.01.2024

Sachbearbeiter: Simone Huwylar

Inhalt

Erlass	5
1	Einleitung	5
	Art. 1 Zweck, Geltungsbereich.....	5
2	Zonentabelle	6
	Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	6
3	Allgemeine Vorschriften	7
3.1	Bauliche Nutzung	7
	Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	7
	Art. 4 Bebauungsziffer	7
	Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen.....	8
	Art. 6 Nutzungsübertragung	8
3.2.	Gebäudeprofil	8
	Art. 7 Gewachsenes Terrain.....	8
	Art. 8 Fassadenhöhe	9
	Art. 9 Gebäudehöhe	9
	Art. 10 Abgrabungen am Gebäude	9
	Art. 11 Versetzte Geschosse	9
	Art. 12 Höhere Bauteile	9
	Art. 13 Gebäudelänge	9
	Art. 14 Dachform	10
3.3.	Umgebungsgestaltung	10
	Art. 15 Geländeänderungen	10
	Art. 16 Naturnahe Gestaltung	10
	Art. 17 Lagerplätze.....	10
	Art. 18 Stützmauern und Einfriedigungen	11
3.4.	Weitere Vorschriften	11
	Art. 19 Immissionsschutz	11
	Art. 20 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	11
	Art. 21 Quartierplanung.....	12
	Art. 22 Parkierung.....	12
	Art. 23 Rationelle Energienutzung.....	13

Art. 24	Nahwärmeverbund	13
Art. 25	Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang	13
4	Bestimmungen zu den einzelnen Zonen und Objekten.....	14
4.1.	Kernzone	14
Art. 26	Nutzungsart.....	14
Art. 27	Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	14
Art. 28	Abbrüche.....	14
Art. 29	Gebäudekategorien	15
Art. 30	Geschützte Bauten.....	15
Art. 31	Erhaltenswerte Bauten	15
Art. 32	Übrige Bauten	15
Art. 33	Geschosszahl.....	16
Art. 34	Dachform	16
Art. 35	Dachgestaltung	16
Art. 36	Vorplatzbereich.....	17
Art. 37	Garagerampen	17
Art. 38	Grenzabstände	17
Art. 39	Gestaltungsrichtlinien.....	18
4.2.	Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	18
Art. 40	Nutzungsart in Wohnzonen	18
Art. 41	Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	18
Art. 42	Geschosszahl.....	18
Art. 43	Dachform	19
Art. 44	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern	19
4.3.	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	19
Art. 45	Nutzungsart.....	19
Art. 46	Vorschriften	20
4.4.	Spezialzone Freihaltung.....	20
Art. 47	Schutzziel, Zweck	20
Art. 48	Vorschriften	20
4.5.	Naturschutzzonen und Naturschutzzeleobjekte	21
Art. 49	Schutzziel, Zweck	21
Art. 50	Schutzvorschriften	21
4.6.	Archäologische Schutzzonen	21
Art. 51	Schutzziel, Beschreibung.....	21
Art. 52	Schutzvorschriften	21

4.7.	Zone mit Quartierplanpflicht	22
	Art. 52a Zone mit Quartierplanpflicht «Eichmet»	22
5	Schlussbestimmungen	23
	Art. 53 Vollzug.....	23
	Art. 54 Ausnahmen von den Zonenvorschriften	23
	Art. 55 Bestandesgarantie für bestehende Bauten	23
	Art. 56 Aufhebung früherer Beschlüsse.....	23
	Art. 57 Inkrafttreten	23
Anhang	24
	Naturschutzzonen und Naturschutzzeitzelobjekte	24
Beschlüsse, Genehmigung	26
Beilagen	27
	Erläuterungsskizze zulässige Dachformen	27
	Erläuterungsskizze Fassaden- und Gebäudehöhe (Art. 8, Art. 9)	28
	Erläuterungsskizze Dachform Kernzone (Art. 34)	29
	Erläuterungsskizze Dachaufbauten Schrägdächer W-/WG-Zone (Art. 44)	30

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und einer einheitlichen Terminologie wurde nachfolgend darauf verzichtet, die männliche und die weibliche Form aufzuführen.

Wenn immer die männliche Form aufgeführt ist, ist damit sowohl eine männliche wie auch eine weibliche Person gemeint.

Nachgeführtes Reglement

Erlass

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

Sämtliche unterstrichene Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der Verordnung zum RBG vom 27. Oktober 1998. Diese unterstrichenen Gesetzeszitate sind nicht Beschlussinhalt des vorliegenden Zonenreglementes. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ des RBG und der Verordnung zum RBG (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 unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs.

³ Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.

⁴ Die im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellten Teile dienen zur Erläuterung. Sie sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

⁵ Die in der Beilage enthaltenen Skizzen dienen zur Erläuterung und sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

2 Zonentabelle

Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zonenart	Kernzone	Wohnzone	Wohn-/Geschäftszone
Zonenbezeichnung	K2	W1 <i>Siehe Erwägungen RRB</i>	WG2 <i>Siehe Erwägungen RRB</i>
Vollgeschosszahl	2 (Art. 33)	1 (Art. 42)	2 (Art. 42)
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei
Bebauungsziffer in % (siehe Art. 4) <i>Siehe Erwägungen RRB</i>	45 (46) 1) (47) 2)	28 (29) 1) (30) 2)	28 (29) 1) (30) 2)
Maximale Fassadenhöhe in m - ab tiefstem Terrainpunkt - ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 8)	8.0 3)	7.0 5.0	8.0 3)
Maximale Gebäudehöhe in m - ab tiefstem Terrainpunkt - ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 9)	15.5 4)	10.5 8.5	11.5 4)
Maximale Gebäudelänge in m (siehe Art. 13)	frei	20.0	30.0
Zulässige Dachform und minimale Dachneigung für Hauptbauten	Satteldach min. 40° Art. 14; Art. 34	Sattel- und Walmdach min. 20° Art. 14; Art. 43	Sattel- und Walmdach min. 20° Art. 14; Art. 43
Zulässige Dachform und Dachneigung für Nebenbauten (siehe Art. 14)	Schrägdach min. 20°	frei	frei
Dachaufbauten	zulässig Art. 35	zulässig Art. 44	zulässig Art. 44
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (siehe art. 20)	III	II	II
Spezifische Reglementsartikel	Kap. 4.1	Kap. 4.2	Kap. 4.2

- 1) Bauten nach Minergie-Standard (Art. 23)
- 2) Bauten nach Minergie-P-Standard (Art. 23)
- 3) In diesen Zonen ist nur die Fassadenhöhe ab tiefstem Terrainpunkt massgebend.
- 4) In diesen Zonen ist nur die Gebäudehöhe ab tiefstem Terrainpunkt massgebend.

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 Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden. ³ *Siehe Erwägungen RRB*

⁴ 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, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain. ⁴

² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute Nebenbauten wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Balkone, 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 Geschosszahl.
- c. vorspringende Dächer und Balkone bis 1.5 m Ausladung;
- d. Aussentreppen ohne Hupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw;
- e. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten; *Siehe Erwägungen RRB*

¹ § 46 Abs. 1 RBV

² § 46 Abs. 2 RBV

³ § 46 Abs. 3 RBV

⁴ § 47 Abs. 1 RBV

- f. in den Hang gebaute Bauteile, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielflächen und Extensivflächen;
- g. nachträgliche Aussenisolation an bestehenden Gebäuden. Siehe Erwägungen RRB

Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

¹ Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.⁵

² Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

Art. 6 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 Handen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

3.2. Gebäudeprofil

Art. 7 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.

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 unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.⁶

⁵ § 50 RBV

⁶ § 8 RBV

Art. 8 Fassadenhöhe

(siehe auch Erläuterungsskizzen in der Beilage)

¹ Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten respektive höchsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite.

² In Zonen, die Fassadenhöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt das niedrigere Niveau der Fassadenoberkante für den ganzen Baukörper.

Art. 9 Gebäudehöhe

(siehe auch Erläuterungsskizzen in der Beilage)

¹ Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt respektive höchsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

² In Zonen, die Gebäudehöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt das niedrigere Niveau der Gebäudeoberkante für den ganzen Baukörper.

Art. 10 Abgrabungen am Gebäude

¹ Abgrabungen am Gebäude sind über eine Länge von einem Drittel des Gebäudeumfangs bis zu einer Tiefe von 2.0 m, gemessen ab gewachsenem Terrain zulässig.

² Abgrabungen von über 2.0 m Tiefe sind nur für Garageneinfahrten und Eingänge gestattet.

Art. 11 Versetzte Geschosse

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

Art. 12 Höhere Bauteile

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

Art. 13 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. 14 Dachform

(siehe auch Erläuterungsskizzen in der Beilage)

¹ Die zulässige Dachform ergibt sich aus den Bauvorschriften gemäss Zonentabelle (Kapitel 2) und den spezifischen Dachformbestimmungen für die einzelnen Zonen.

² Als Nebenbauten gelten nicht dem Wohnzweck dienende, eingeschossige, freistehende oder angebaute Bauten und Gebäudeteile.

3.3. Umgebungsgestaltung

Art. 15 Geländeänderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten.

Art. 16 Naturnahe Gestaltung

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dazu eignen sich folgende Massnahmen:

- bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Gebüschgruppen) erhalten
- bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden
- Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern
- bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine, etc.)
- Kompostierung im eigenen Garten
- Dachbegrünungen bei Neu- und Umbauten
- Stützmauern mit ortsüblichen Materialien und naturnaher Bauweise (Trockenmauerwerk, Jurakalkstein)

Art. 17 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. Ausgenommen sind der Landwirtschaft dienende Geräte und Mistwürfe.

² Der Gemeinderat kann unter Einhaltung der Eigentumsgarantie jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 18 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. ⁷

² Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden. ⁸

³ Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2,5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken. ⁹

⁴ Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen. ¹⁰

⁵ Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch. ¹¹ (§ 80 und 81 EG ZGB)

⁶ Für Einfriedigungen entlang von Verkehrsanlagen ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen. ¹²

3.4. Weitere Vorschriften

Art. 19 Immissionsschutz

¹ Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen. ¹³

² Bestehende Betriebe und Anlagen, die durch Veränderungen in ihrem Betrieb oder ihrer Nutzung dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften nicht mehr entsprechen, können geschlossen werden, sofern Immissionen wie Lärm, Rauch, Erschütterungen und Geruch nicht durch weniger einschneidende Massnahmen auf das zonenkonforme Immissionsmass reduziert werden können. ¹⁴

Art. 20 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

¹ Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

² Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.

⁷ § 92 Abs. 1 RBG

⁸ § 92 Abs. 2 RBG

⁹ § 92 Abs. 3 RBG

¹⁰ § 92 Abs. 4 RBG

¹¹ § 92 Abs. 5 RBG

¹² § 120 Abs. 1 lit. e RBG

¹³ § 87 Abs. 1 RBG

¹⁴ § 87 Abs. 2 RBG

³ Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind den einzelnen Zonen wie folgt zugeordnet:

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)	Zonenbezeichnung	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES)
Kernzonen	K2	III
Wohn-/Geschäftszonen	WG2	II
Wohnzonen	W1	II
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA	
- Gemeindezentrum, Schule, Spiel (Pos. 1)		II
- Werkhof, Entsorgung, Sport, Parkplatz, Zivilschutz (Pos. 2)		III
Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes		III

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

Art. 21 Quartierplanung

¹ Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 41 und §§ 43 bis 47.

² Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 41 und §§ 43 bis 47 RBG ist in jeder Bauzone möglich.

Art. 22 Parkierung

¹ Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 der RBV. ¹⁵

² In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen. ¹⁶

³ Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten. ¹⁷

¹⁵ § 70 Abs. 1 RBV

¹⁶ § 70 Abs. 2 RBV

¹⁷ § 70 Abs. 3 RBV

Art. 23 Rationelle Energienutzung

¹ Bauten, die nach Minergie-Standard oder Minergie-P-Standard saniert oder gebaut werden, erhalten einen Bonus von 1 % (Minergie-Standard) bzw. 2 % (Minergie-P-Standard) bei der Bebauungsziffer.

² Der Nachweis muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht werden.

Art. 24 Nahwärmeverbund

¹ In der Gemeinde besteht ein Nahwärmeverbund. Es wird auf den im Zonenplan eingetragenen Anschlussperimeter verwiesen.

² Die Gemeinde unterstützt und empfiehlt, dass sich bestehende Bauten und neue Bauvorhaben an den Nahwärmeverbund anschliessen.

³ Interessenten für einen Anschluss an den Nahwärmeverbund können sich auf der Gemeindeverwaltung informieren.

Art. 25 Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang

¹ Die Errichtung von Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang unterliegt der Bewilligungspflicht. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat. ¹⁸ *Siehe Erwägungen RRB*

² Antennenanlagen müssen so platziert werden, dass das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Es muss diesbezüglich die schonendste Variante gewählt werden, die technisch möglich und verhältnismässig ist.

³ Die Gemeinde unterstützt und empfiehlt, dass sich bestehende Bauten und neue Bauvorhaben an die Gemeinschaftsantennenanlage anschliessen.

⁴ Interessenten für einen Anschluss an die Gemeinschaftsantennenanlage können sich auf der Gemeindeverwaltung informieren.

¹⁸ § 92 Abs. 1 lit d RBV

4 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen und Objekten

4.1. Kernzone

Art. 26 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.¹⁹

² Als mässig störende Betriebe gelten publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, kleine Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen sowie Landwirtschaftsbetriebe ohne industrielle Zucht- und Mastbetriebe.

³ Betrieblich notwendige Erweiterungen von landwirtschaftlichen und kleingewerblichen Betrieben sind gestattet, wenn die entsprechende Nutzung dem Dorfkern angepasst ist und keine übermässigen Immissionen entstehen.

Art. 27 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, so 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 Bei Umbauten und Ersatzbauten von bestehenden, ortstypischen Gebäuden können Abweichungen von Nutzungsmass und den Gebäudeprofilvorschriften zugelassen werden, wenn der bisherige Gebäudedekubus beibehalten wird und damit wichtige Merkmale des gewachsenen Dorfbildes erhalten bleiben.

³ 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.

Art. 28 Abbrüche

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen.²⁰

¹⁹ § 22 Abs. 1 RBG

²⁰ § 120 Abs. 2 RBG

Art. 29 Gebäudekategorien

¹ Die bestehenden Bauten der Kernzone sind in folgende Kategorien unterteilt und im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet:

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten

Die übrigen Bauten der Kernzone sind im Zonenplan nicht speziell 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, Geschoszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

Art. 32 Übrige Bauten

¹ Den übrigen, im Zonenplan nicht speziell gekennzeichneten Bauten kommt keine historische Bedeutung zu. Diese haben 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 Geschosszahl

¹ Die zulässige Vollgeschosszahl in der Kernzone ergibt sich aus der Zonentabelle (Art. 2).

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 Terrains.

Art. 34 Dachform

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

¹ In der Kategorie Satteldach ist in der Kernzone auch nachfolgender Spezialfall zulässig:

- Satteldach mit Wiederkehr

In der Kernzone nicht zulässig sind nachfolgende Spezialfälle der Kategorie Satteldach:

- Kreuzgiebelartige Dachformen
- Abgesetztes Pultdach
- Inverse Satteldachformen

² Bei Satteldächern mit Wiederkehr muss die Trauflänge des Hauptdaches mindestens die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Der Wiederkehrfirst muss mindestens 1.0 m tiefer als der Hauptfirst liegen.

Art. 35 Dachgestaltung

¹ Bezüglich Dachgestaltung (Material, Farbe, Firstrichtung, etc.) sowie Zulässigkeit, Gestaltung und Abmessungen der Dachelemente (Aufbauten, Gauben, Dachflächenfenster, Sonnenenergieanlagen, Dacheinschnitte, etc.) sind die „Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern“ (ARP, Okt. 1993) und die „Wegleitung Ortskernplanung“ (ARP, Dez. 2002) massgebend.

² Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonieren 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 Konstruktion wählen.
- 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. ²¹

²¹ Aufgehoben per 01.10.2013 infolge neuer kantonaler Bestimmungen § 104b RBG und 94, 94a RBV

⁴ Massvorschriften für die einzelnen Dachbauteile:

- 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.

⁵ Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

Art. 36 Vorplatzbereich

¹ Der Vorplatzbereich ist als Element des Strassenraumes für das Ortsbild von Bedeutung. Die im Zonenplan als Vorplatzbereich bezeichneten Flächen überlagern die Kernzone und sind als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten. Von der im Zonenplan eingezeichneten Abgrenzung kann abgewichen werden, wenn der Vorplatzbereich grundsätzlich und sinngemäss freigehalten wird.

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.

⁴ Bestehende Vorgärten und Grünbereiche sind in ihrem Umfang und an ihrem Standort zu erhalten und zu pflegen. Bei Umnutzungen können diese bezüglich Lage und Umfang sinngemäss verändert werden. Vorgärten und Grünflächen sind mit ortskerntypischen Elementen, Pflanzen- und Baumarten zu gestalten.

⁵ Einfriedigungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen.

⁶ Die Parzellenteile des Vorplatzbereiches sind Bestandteile der Bauzone und können in die Nutzungsberechnung (Ermittlung der überbaubaren Fläche) einbezogen werden.

Art. 37 Garagerampen

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

Art. 38 Grenzabstände

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

Art. 39 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 Privatreal (Vorplätze, Gärten, Hofstattbereich, Gebäude- und Fassadengestaltung, etc.).

4.2. Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

Art. 40 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. ²²

² Als nicht störende Betriebe gelten insbesondere kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

Art. 41 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

¹ Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. ²³

² Als wenig störende Betriebe gelten insbesondere Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

³ Für landwirtschaftliche Bauten in der Wohn- und Geschäftszone ist der Besitzstand zur Existenzsicherung und Einhaltung von übergeordneten Auflagen gewährleistet. Umbauten und Zweckänderungen an landwirtschaftlichen Bauten sind jedoch nur zulässig, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft (Lärm- und Geruchsmissionen) nicht vergrössert werden. Neue landwirtschaftliche Bauten sind nicht zulässig.

Art. 42 Geschosszahl

¹ Die Anzahl zulässiger Geschosse in der Wohn- und Wohn-/Geschäftszone ergibt sich aus dem zulässigen Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Dachform) und den minimalen Raumhöhen gemäss Baupolizeivorschriften (§ 74 RBV).

² Die in der Zonentabelle (Art. 2) angegebene Vollgeschosszahl ist ein Richtwert.

²² § 21 Abs. 1 RBG

²³ § 21 Abs. 2 RBG

Art. 43 Dachform

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

¹ In der Kategorie Sattel- und Walmdach sind in der Wohn- und Wohn-/Geschäftszone auch nachfolgende Spezialfälle zulässig:

- Satteldach mit Wiederkehr
- Kreuzgiebelartige Dachformen
- Abgesetztes Pultdach
- Krüppelwalmdach

In der Wohn- und Wohn-/Geschäftszone nicht zulässig sind nachfolgende Spezialfälle der Kategorie Sattel- und Walmdach:

- Inverse Satteldachformen
- Zeltdach

² Bei kreuzgiebelartigen Dachformen muss der Wiederkehr mit dem Hauptbau fassadenbündig sein.

³ Wenn bei Satteldächern mit Wiederkehr der Wiederkehrfirst weniger als 1 m tiefer liegt als der Hauptfirst, muss der Wiederkehr mit dem Hauptbau fassadenbündig sein.

Art. 44 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

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 1.0 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.

4.3. Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Art. 45 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.

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.²⁴

² Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan Siedlung eingetragen.

Art. 46 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.

4.4. Spezialzone Freihaltung

Art. 47 Schutzziel, Zweck

Die Spezialzone Freihaltung dient dem Schutz des Hofstattbereichs zwischen dem bebauten Ortskern und dem übrigen Siedlungsgebiet. Dieser Bereich ist ein wesentlicher Bestandteil des historisch gewachsenen Dorfkerns. Er ist in seinem Charakter als Grüngürtel und Freiraum zu erhalten. Der Hofstattbereich darf durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Art. 48 Vorschriften

¹ Die ökologisch wertvollen Baumbestände (insbesondere Hochstammbäume), Bepflanzungen und Natursteinmauern sind zu erhalten, zu pflegen, gegebenenfalls zu ersetzen und für die Aufwertung der Spezialzone Freihaltung zu fördern.

² Zugelassen sind landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung, Pflanzgärten, Baumgärten, Grünflächen und Garteneinrichtungen (Brunnen, Pergolen, Aussen-Cheminées und dergleichen). Nicht Gewerbe- und Wohnzwecken dienende Kleinbauten sind bis zu einer Grundfläche von 10 % der massgebenden Parzellenfläche, maximal aber 20 m², und einer Gebäudehöhe von 2.5 m ab bestehendem Terrain zugelassen.

³ Betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen zur Existenzsicherung und Einhaltung von übergeordneten Auflagen von vorbestandenen Landwirtschaftsbetrieben sind zulässig.

⁴ Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten dürfen beibehalten werden.

⁵ Vor Erteilung der Baubewilligung ist für sämtliche baulichen Veränderungen innerhalb der Spezialzone Freihaltung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

⁵ Parzellenteile der Spezialzone Freihaltung können nicht in die Nutzungsberechnung (Ermittlung der überbaubaren Fläche) für Parzellenteile in anderen Zonen einbezogen werden.

²⁴ § 24 RBG

4.5. Naturschutzzonen und Naturschutzzeleobjekte

Art. 49 Schutzziel, Zweck

¹ Naturschutzzonen und Naturschutzzeleobjekte bezwecken:

a. die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.

b. die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.²⁵

² Die im Zonenplan mit entsprechenden Flächen- oder Objektsignaturen gekennzeichneten Naturschutzzonen, Naturschutzzeleobjekte und Dorfbrunnen überlagern die dargestellte Grundzone. Diese Grundstücksteile können in die Berechnung der überbaubaren Fläche einbezogen werden.

Art. 50 Schutzvorschriften

¹ Naturschutzzonen, Naturschutzzeleobjekte und Dorfbrunnen sind an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

² Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen.

³ Für die im Zonenplan eingezeichneten Naturschutzzonen und Naturschutzzeleobjekte sind im Anhang die Schutzzele sowie die spezifischen Schutz- und Pflegevorschriften verbindlich festgelegt.

4.6. Archäologische Schutzzonen

Art. 51 Schutzziel, Beschreibung

¹ Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.²⁶

² Im Bereich der im Zonenplan Siedlung dargestellten archäologischen Schutzzonen werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Mit der Ausscheidung der überlagerten archäologischen Schutzzone soll die Erforschung und, soweit möglich, die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.

- Pos. 1: Mammutfundstelle Hauptstrasse
- Pos. 2: Bronzezeitliche Siedlung Flühackerweg / Raimattweg

Art. 52 Schutzvorschriften

¹ Bodeneingriffe aller Art dürfen nur in Absprache mit der Kantonsarchäologie vorgenommen werden.

²⁵ § 10 Abs. 1 RBV

²⁶ § 19 RBV

² Bei notwendig werdenden archäologischen Untersuchungen verpflichtet sich die Kantonsarchäologie - in Berücksichtigung der Absichten der Bauherren - die Arbeiten speditiv durchzuführen und abzuschliessen.

4.7. Zone mit Quartierplanpflicht

Art. 52a Zone mit Quartierplanpflicht «Eichmet»

¹ Zonen mit Quartierplanpflicht gemäss § 20 Abs. 1 lit. h RBG umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden darf.

² Die Zone mit Quartierplanpflicht «Eichmet» dient der Ermöglichung einer Bebauung des Areal unter Berücksichtigung der Vorgaben des ISOS und des ausgearbeiteten Richtkonzepts.

³ Für die Quartierplanvorschriften gelten die folgenden Randbedingungen:

- Art der Nutzung
Zugelassen ist eine Wohn-/Geschäftsnutzung im Sinne von § 21, Abs. 2 RBG.
- Dachform
Für Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt zwischen 20° und 45°.
- Mass der Nutzung, Baubereiche Brogliweg
Entlang des Brogliwegs sind drei Baubereiche mit jeweils zweigeschossigen Doppel Einfamilienhäusern zulässig. Der Vorplatz ab Strassenlinie darf maximal 7 m tief sein, die Gebäudetiefe darf maximal 14 m betragen und der private Garten darf maximal 9 m tief sein. Der Eingang der Bauten befindet sich zum Brogliweg hin.
- Mass der Nutzung, Baubereich Hostmattweg
Entlang des Hostmattweges ist ein Baubereich mit einem dreigeschossigen Gebäude zulässig. Der Gebäudeeingang befindet sich zum Hostmattweg hin.
- Grün- und Freiraumgestaltung, privater Bereich Baubereiche Brogliweg
Mindestens 2/3 des privaten Aussenraums zum öffentlichen Grünraum hin müssen als Grünfläche natur-nah (mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung) gestaltet sein.
- Grün- und Freiraumgestaltung, öffentlicher Bereich
Auf der westlichen Seite des Gebiets Eichmet ist ein durchgehender öffentlicher Grünraum als Verbindung zur Spezialzone Freihaltung zu schaffen, mit einer Mindestbreite von 12.5 m im Süden (Hostmattweg) und ansteigender Breite gegen Norden. Die Fläche muss naturnah (mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung) gestaltet sein (Baumgärten, Wiesenland mit Obstbäumen).
- Verkehrserschliessung und Parkierung
Entlang des Brogliwegs sind pro Baubereich maximal zwei Parkplätze zulässig. Weitere Parkplätze sowie Besucherparkplätze sind entlang des Hostmattwegs vorzusehen und / oder in einer Einstellhalle unterzubringen. In die Einstellhalle muss vom Hostmattweg her zugefahren werden.
- Durchwegung
Es muss mindestens eine West-Ost-Querverbindung entlang des Sportplatzes und eine Nord-Süd-Querverbindung im öffentlichen Grünraum für den Fussverkehr geschaffen werden.
- Entwässerung
Es muss eine Versickerungsleistung für Regenwasser von 12 Liter / m² als Stundenwert über das ganze Areal eingehalten werden.

5 Schlussbestimmungen

Art. 53 Vollzug

¹ Unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens ist der Vollzug dieses Reglementes Sache des Gemeinderates.

² Der Gemeinderat kann für den Vollzug der Zonenvorschriften eine beratende Kommission einsetzen. Insbesondere für die erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung in der Kernzone wird die Mithilfe einer beratenden Fachinstanz empfohlen.

³ Um bei Bauvorhaben die erforderlichen Auflagen berücksichtigen zu können und um allfällige Missverständnisse zu vermeiden, wird empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

Art. 54 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. 55 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.²⁷

² Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.²⁸

Art. 56 Aufhebung früherer Beschlüsse

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

Art. 57 Inkrafttreten

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

²⁷ § 109 RBG

²⁸ § 110 RBG

Anhang

Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte

Dieser Anhang bildet Bestandteil des Zonenreglementes Siedlung und ist grundeigentumsverbindlich.

Er legt für die im Zonenplan eingezeichneten Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte die Beschreibung, die Bedeutung und die spezifischen, verbindlichen Schutz- und Pflegevorschriften fest.

Objekte ohne Pos. Nr.:

Beschreibung (Bedeutung)	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
Einzelbäume	Erhaltung und Pflege Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen.
Erhaltenswerte Brunnen	Erhaltung und Pflege der Dorfbrunnen an ihrem typischen Standort.
Gärten und Grünflächen innerhalb der Spezialzone Freihaltung	Schutzziele und Schutzbestimmungen siehe Kap. 4.4 (Spezialzone Freihaltung).
Vorgärten und Grünflächen innerhalb des Vorplatzbereiches der Kernzone	Schutzziele und Schutzbestimmungen siehe Art. 36 (Vorplatzbereich).

Objekte mit Pos. Nr.:

Pos. Nr.	Beschreibung (Bedeutung)	Spezifisches Schutzziel Spezifische Schutz- und Pflegevorschriften
1	Einheimische Bäume und Heckensträucher, Trockenstandort Parzelle 1052 (Abgrenzung variabel)	Erhaltung und Pflege als ökologisch wertvolles Naturrelement. Das einheimische Gewächs inkl. Eiche sowie die Trockensteinmauer sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu schützen und zu erhalten. Die Nutzung als Spielanlage bleibt gewährleistet.
2	Mergelweg Parzellen 1196 und 1198	Erhaltung und Pflege als Mergelbelag. Keine Teerung.
3	Naturnahe Steinböschung Parzelle 1019 (Abgrenzung variabel)	Erhaltung und Pflege als ökologisch wertvolles Naturrelement und Lebensraum für Kleintiere innerhalb des Siedlungsgebiets.

		Förderung der einheimischen und standortgerechten Vegetation.
4	Lesesteinwalm Parzelle 1215 (Abgrenzung variabel)	Erhaltung und Pflege als ökologisch wertvolles Naturrelement und Lebensraum für Kleintiere innerhalb des Siedlungsgebiets. Förderung der einheimischen und standortgerechten Vegetation.
5	Teich/Weiher mit Steinmauer Parzelle 1083 (Abgrenzung variabel)	Erhaltung und Pflege. Ökologische Aufwertung mittels naturnaher Bepflanzung.
6	Hecke Parzelle 1519 (Abgrenzung variabel)	Erhaltung und Pflege. Förderung der einheimischen und standortgerechten Vegetation, insbesondere Erhaltung und Förderung der fruchttragenden Eberesche (Vogelbeerbaum).
7	Künstliche Steinmauer Parzelle 1524 (Abgrenzung variabel)	Erhaltung und Pflege als wichtiger und zusammenhängender Lebensraum (in Verbindung mit Pos. Nr. 8 und 9) für Amphibien. Bei baulichen Vorhaben, welche das Naturschutzobjekt tangiert, ist adäquater Ersatz zu leisten.
8	Natürlicher Steinbruch Parzelle 1222 (Abgrenzung variabel)	Erhaltung und Pflege als wichtiger und zusammenhängender Lebensraum (in Verbindung mit Pos. Nr. 7 und 9) für Amphibien. Förderung der einheimischen und standortgerechten Vegetation. Bei baulichen Vorhaben, welche das Naturschutzobjekt tangiert, ist adäquater Ersatz zu leisten.
9	Natürlicher Steinbruch, Naturgarten mit Weiher Parzelle 1526 (Abgrenzung variabel)	Erhaltung und Pflege als wichtiger und zusammenhängender Lebensraum (in Verbindung mit Pos. Nr. 7 und 8) für Amphibien. Förderung der einheimischen und standortgerechten Vegetation. Bei baulichen Vorhaben, welche das Naturschutzobjekt tangiert, ist adäquater Ersatz zu leisten.
10	Naturgarten mit Weiher, Steinmauer Parzelle 1223 (Abgrenzung variabel)	Erhaltung und Pflege Förderung der einheimischen und standortgerechten Vegetation. Bei baulichen Vorhaben, welche das Naturschutzobjekt tangiert, ist adäquater Ersatz zu leisten.

Beschlüsse, Genehmigung

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 10.3.2008

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 7.5.2008

Referendumsfrist: 8.5.2008 bis 7.6.2008

Urnenabstimmung: --

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 21 vom 22.5.2008

Planaufgabe vom 27.5.2008 bis 26.6.2008

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:



Kanton

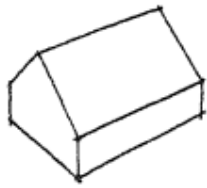
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr. ... vom ... 21. Okt. 2008

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 43 vom ... 23. 10. 08

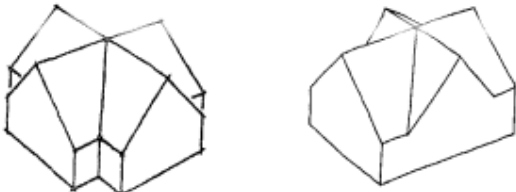
Der Landschreiber:

Beilagen

Erläuterungsskizze zulässige Dachformen

Satteldach	
	
K	zulässig
W	zulässig
WG	zulässig

Satteldach mit Wiederkehr			
			
K	zulässig	K	nicht zulässig
W	zulässig	W	zulässig
WG	zulässig	WG	zulässig
K	nicht zulässig	K	nicht zulässig
W	nicht zulässig	W	nicht zulässig
WG	nicht zulässig	WG	nicht zulässig

Kreuzgiebeldach	
	
K	nicht zulässig
W	nicht zulässig
WG	nicht zulässig
K	nicht zulässig
W	zulässig
WG	zulässig

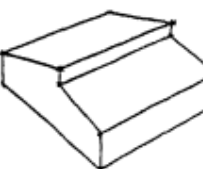
Asymmetrisches Satteldach	
	
K	zulässig
W	zulässig
WG	zulässig

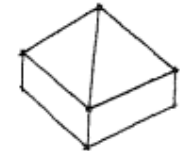
Inverses Satteldach	
	
K	nicht zulässig
W	nicht zulässig
WG	nicht zulässig

Walmdach	
	
K	nicht zulässig
W	zulässig
WG	zulässig

Krüppelwalmdach	
	
K	nicht zulässig
W	zulässig
WG	zulässig

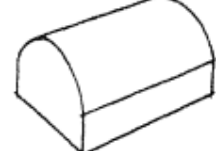
Pulldach	
	
K	nicht zulässig
W	nicht zulässig
WG	nicht zulässig

Abgesetztes Pulldach	
	
K	nicht zulässig
W	zulässig
WG	zulässig

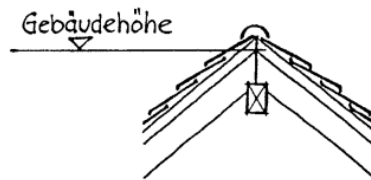
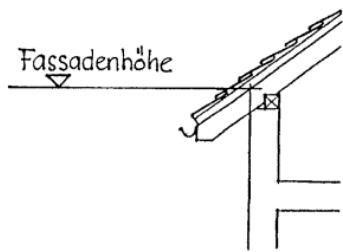
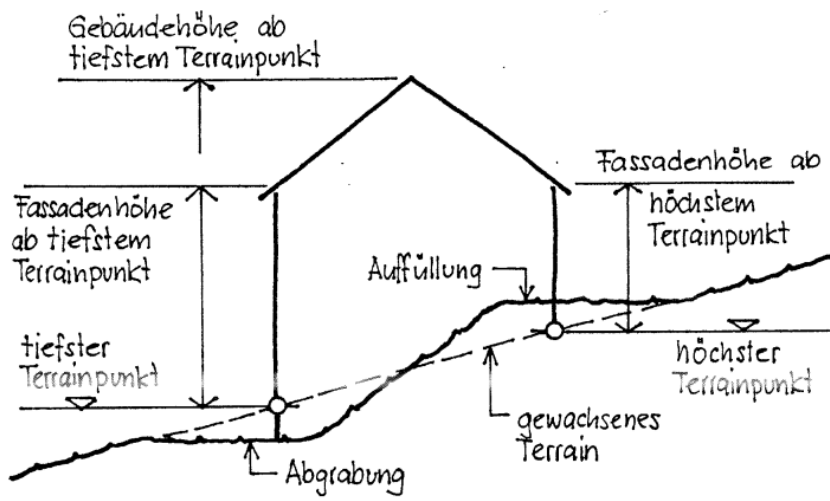
Zeltdach	
	
K	nicht zulässig
W	nicht zulässig
WG	nicht zulässig

Flachdach	
	
K	nicht zulässig
W	nicht zulässig
WG	nicht zulässig

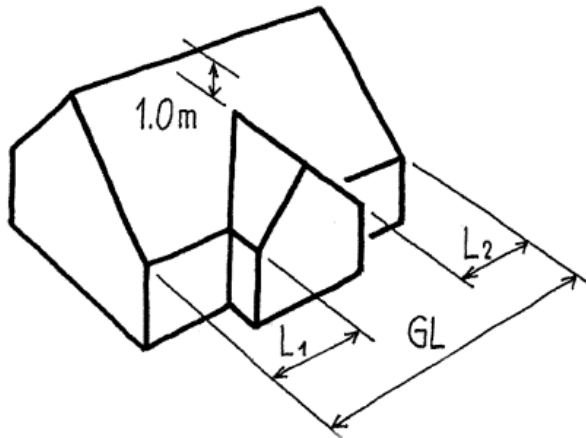
Kuppeldach	
	
K	nicht zulässig
W	nicht zulässig
WG	nicht zulässig

Tonnendach	
	
K	nicht zulässig
W	nicht zulässig
WG	nicht zulässig

Erläuterungsskizze Fassaden- und Gebäudehöhe (Art. 8, Art. 9)

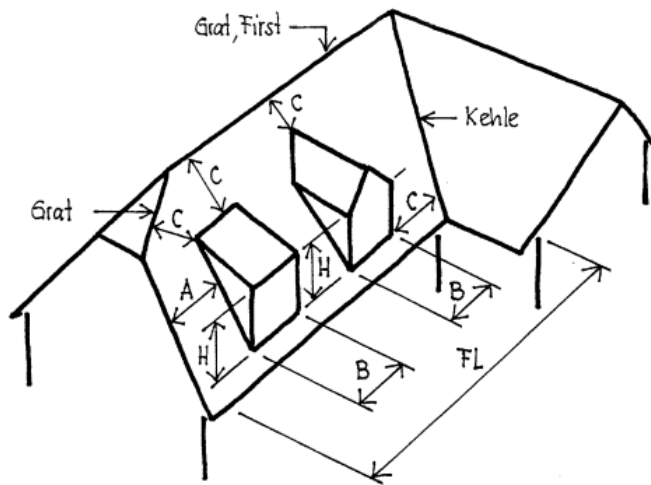


Erläuterungsskizze Dachform Kernzone (Art. 34)



Trauflänge (L1+L2) min. $\frac{1}{2}$ Gebäudelänge GL
Wiederkehrfirst min. 1.0 m tiefer als Hauptfirst

Erläuterungsskizze Dachaufbauten Schrägdächer W-/WG-Zone (Art. 44)



Summe der Breiten B = max. $\frac{1}{2}$ Fassadenlänge FL
Abstand zu Fassadenenden A = min. 1.0 m
Abstand zu Gräten und Kehlen C = min. 1.0 m
Fronthöhe H = max. 1.6m