

## **Teilzonenreglement Siedlung "Dorfkern"**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
1	Zweck und Geltungsbereich	4
2	Zoneneinteilung	4
<b>B</b>	<b>KERNZONE</b>	<b>5</b>
3	Nutzungsart in der Kernzone	5
4	Lärmempfindlichkeitsstufe in der Kernzone	5
5	Gestaltung	5
6	Gebäudekategorien	6
6.1	geschützte Bauten	7
6.2	erhaltenswerte Bauten	7
6.3	übrige Bauten mit städtebaulicher Bedeutung	7
6.4	übrige Bauten	8
6.5	Neubauten	8
7	Definitionen und Berechnungsarten in der Kernzone	10
7.1	Bebauungsziffer	10
7.2	massgebende Parzellenfläche	11
7.3	Bauparzellen in verschiedenen Zonen	11
7.4	Sockelgeschoss	12
7.5	Fassadenhöhe	12
7.6	Gebäudehöhe	12
7.7	Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten	12
7.8	versetzte Geschosse	13
7.9	Gebäudelänge	13
8	Dächer in der Kernzone	13
8.1	Bauteile auf dem Dach	14
8.2	Massvorschriften für Dachaufbauten	15
9	Freiräume	16
9.1	Vorplatzbereich	16
9.2	Hofstattbereich	17
9.3	Garagen und Garagenrampen	17

9.4	geschützte Bäume	17
9.5	Brunnen	18
10	Zone für öffentliche Werke und Anlagen in der Kernzone	18
11	Denkmalschutzzone	18
12	Bewilligungspflicht in der Kernzone	19
13	Baugesuche in der Kernzone	19
14	öffentliche Beiträge	20
15	Reklamen	20
16	Gestaltungsgrundlagen	20
<b>C</b>	<b>ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE</b>	<b>21</b>
17	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)	21
18	archäologische Schutzzone	22
19	Uferschutzzone	22
<b>D</b>	<b>BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART</b>	<b>23</b>
20	Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften	23
20.1	Eingliederung der Bauten in die Umgebung	23
20.2	Umgebungsgestaltung	23
20.3	Ausnahmebewilligungen	23
20.4	Pflichtparkplätze	26
20.5	Kompostier- und Sammelstellen	26
21	Schlussbestimmungen	26
21.1	Zuständigkeit	26
21.2	Fachberatung	26
21.3	Zu widerhandlungen	27
21.4	Aufhebung des bisherigen Rechts	27
21.5	Anpassung der Zonenvorschriften	27
21.6	Rechtskraft	27
<b>E</b>	<b>BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG</b>	<b>28</b>

## **Bemerkungen**

Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

*Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Zum besseren Verständnis sind zusätzlich wichtige Bestimmungen aus übergeordneten Gesetzen unterstrichen dargestellt. Der Kommentar ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.*

*Im Kommentar mit als „bisher“ oder „neu“ bezeichnete Ausführungen vergleichen mit den Zonenvorschriften der Gemeinde aus dem Jahr 1992.*

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

## **A ALLGEMEINES**

### **1 ZWECK UND GELTUNGSBEREICH**

Die Zonenvorschriften Dorfkern bestehen aus dem Teilzonenplan und dem Teilzonenreglement. Sie bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung des historischen Dorfkerns innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

Der Geltungsbereich der Zonenvorschriften Dorfkern ist abgegrenzt durch den Perimeter im Teilzonenplan Siedlung "Dorfkern". Er gliedert sich in verschiedene Zonen.

### **2 ZONENEINTEILUNG**

Innerhalb des Teilzonenplans Dorfkern sind folgende Zonen festgelegt:

- Kernzonen K2a und K2b
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen
- Denkmalschutzzone
- Uferschutzzone

*Neu sind die Uferschutzzone und die Denkmalschutzzone*

## B KERNZONE

### 3 NUTZUNGSART IN DER KERNZONE

Zugelassen sind insbesondere nicht-industrielle Landwirtschaftsbetriebe, Gewerbebetriebe etc.

Nicht zugelassen sind insbesondere:

- offene Lagerplätze
- Fabrikation im Freien
- Abstellplätze für Altautos etc.

*Die Nutzungsart in der Kernzone richtet sich nach § 22 Abs. 1 RBG. 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 (§ 22 Abs. 1 RBG).*

### 4 LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFE IN DER KERNZONE

Dem Gebiet innerhalb des Perimeters Teilzonenplan "Siedlung" Dorfkern ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

### 5 GESTALTUNG

Alle Bauten haben sich in Bezug auf Proportionen, Form, Material und Freiflächengestaltung in die bauliche Umgebung und das Ortsbild einzufügen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- Situierung der Gebäude
- kubische Erscheinung der Baukörper
- Dach- und Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung
- und dergleichen

*Die Kernzone ist für die Qualität des Ortsbildes von zentraler Bedeutung. Entsprechend erhält die Gemeinde grössere Einflussmöglichkeiten auf die Bautätigkeit als im übrigen Siedlungsgebiet. Um unnötige Kosten für die Bauherrschaft zu verhindern sind frühzeitige Vorabklär-*

Den Bauinteressenten wird empfohlen, Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe 1:50) mit der Gemeinde vorabzuklären. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen zur Vorabklärung konsultiert werden.

*rungen empfohlen.*

Kantonal geschützte Bauten (...) dürfen durch bauliche oder technische Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Kulturdenkmals (§ 9 DHG).

## 6 GEBÄUDEKATEGORIEN

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten
- übrige Bauten mit städtebaulicher Bedeutung
- übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Teilzonenplan Dorfkern dargestellt.

Die im Zonenplan mit einem schwarzen Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

*Die bestehenden Bauten sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt für geschützte Bauten ein absolutes und für erhaltenswerte Bauten ein eingeschränktes Abbruchverbot. Bei kantonal geschützten Bauten ist die kantonale Denkmalpflege zuständig. Störende oder kleine Nebenbauten sind im Zonenplan keiner Kategorie zugeordnet. Sie erhalten lediglich Bestandesgarantie nach § 109f RBG.*

## 6.1 geschützte Bauten

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.

*Alle schutzwürdigen Bauteile sind zu erhalten. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen beibehalten werden.*

## 6.2 erhaltenswerte Bauten

Diese Bauten sind bezüglich Lage, Stellung und Volumen sowie meist auch im Hinblick auf die Bausubstanz für das Dorfbild von Bedeutung. Die historisch wertvolle Bausubstanz ist, soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll, zu erhalten.

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

*Alle schutzwürdigen Bauteile sind zu erhalten. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen nach Möglichkeit beibehalten werden.*

## 6.3 übrige Bauten mit städtebaulicher Bedeutung

Die mit einem roten Punkt gekennzeichneten Bauten sind städtebaulich bedeutend fürs Ortsbild. Bei der Platzierung von Ersatz-Neubauten ist die Stellung im Raum des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend.



## 6.4 übrige Bauten

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

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

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und den zuständigen kantonalen Amtsstellen von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.

*Auch diese Gebäude sind für das Ortsbild von Bedeutung. Umbauten oder Ersatzneubauten sollen eine Verbesserung für das Ortsbild bringen. Diese Bauten besitzen in der Regel keine historisch wertvolle Bausubstanz.*

## 6.5 Neubauten

Neubauten sind überall möglich, wo die Bebauungsziffer durch bestehende Gebäude noch nicht ausgenutzt wird.

Es gelten folgende Vorschriften:

- |                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| • Vollgeschosszahl                 | 2      |
| • Wohnungszahl pro Baukörper       | frei   |
| • Bebauungsziffer Zone K2a:        | 40 %   |
| • Bebauungsziffer Zone K2b:        | 28 %   |
| • Nutzungsziffer                   | frei   |
| • Sockelgeschosshöhe für Neubauten | 1.0 m  |
| • Fassadenhöhe                     | 6.5 m  |
| • Gebäudehöhe                      | 14.0 m |
| • Gebäudelänge                     | frei   |

*Neubauten sollen architektonisch so gestaltet werden, dass sie als solche erkennbar sind. Situierung und Abmessung haben sich harmonisch in das Ortsbild einzufügen.*

*Eine Kopie von Bauten vergangener Zeiten wird nicht angestrebt.*

*Die Nutzungsmasse orientieren sich an den bisherigen.*

*Mit den Neubauten wird eine Verdichtung des historischen Dorfkerns unter Wahrung*

Für Klein- und Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände etc. gelten folgende Maximalwerte:

- Bebauungsziffer 7 %, jedoch min. 36 m<sup>2</sup>
- Nutzungsziffer frei
- Fassadenhöhe 3.5 m
- Gebäudehöhe 5.5 m

*der Qualitäten des gewachsenen Ortsbildes angestrebt.*

Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen.

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

## 7 DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DER KERNZONE

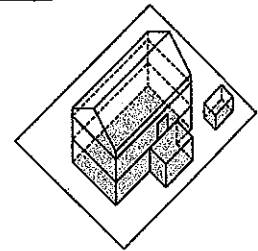
### 7.1 Bebauungsziffer

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung sowie grössere Dachvorsprünge von vorbeistehenden Scheunendächern
- aussenliegende Keller- und Eingangstrep- pen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze
- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10 m<sup>2</sup> bei Mehrfamilienhäusern und bis zu max. 4 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern
- Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden und Aussenwandstärken von über 35 cm bei Neubauten.
- Nebenbauten und Gebäudeteile wie Gara- gen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen bis 7 % oder min. 36 m<sup>2</sup> der massgebenden Parzellenfläche.
- unterirdische oder in den Hang gebaute Ne- benbauten, die wenig in Erscheinung treten.

Die Bebauungsziffer richtet sich nach § 47 Lit. 1 RBV.

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain (§ 47 Lit. 1 RBV).



Die grau eingefärbten Flächen zählen

Pergolen sind generell unbedeckt. Sobald sie mit einem Dach versehen sind, müssen die entsprechenden Bebauungsziffern eingehalten werden.

## 7.2 massgebende Parzellenfläche

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

Parzellenteile, die in der Uferschutzzone liegen, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

*Die massgebende Parzellenfläche richtet sich nach § 46 RBV:*

*Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer ...) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend, sofern nicht die Gemeinde die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG vorgesehen hat.*

*Parzellenteile, die in der Landwirtschaftzone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden (§ 46. Abs. 1 und 2 RBV).*

*Eine Nutzungsübertragung ist nicht vorgesehen.*

## 7.3 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

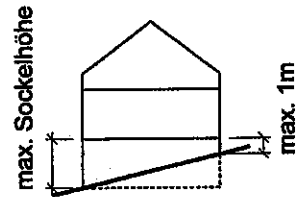
Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper beantragen.

*Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln (§ 50 Abs.1 RBV).*

## 7.4 Sockelgeschoss

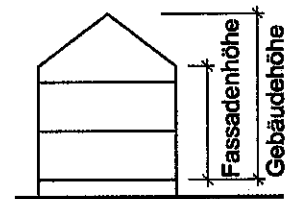
Die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um die unter Ziffer 0 angegebenen Masse über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisations-technischen Gründen usw., Ausnahmen beantragen, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.



## 7.5 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion exkl. der Dachhaut.



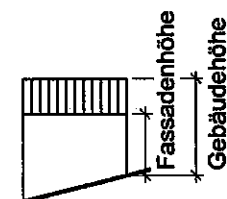
## 7.6 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (exkl. Dachhaut).

## 7.7 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

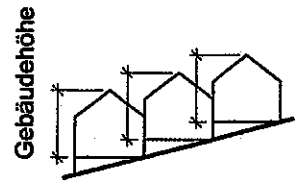
Die Fassaden- resp. die Gebäudehöhe wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.



## 7.8 versetzte Geschosse

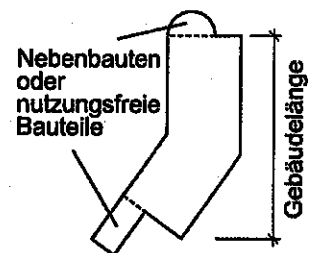
Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.



## 7.9 Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt das grösste Mass der Bauten, parallel zur Fassade gemessen.

Für Nebenbauten gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.



## 8 DÄCHER IN DER KERNZONE

In der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von  $40^\circ$  bis  $45^\circ$  gestattet. Bestehende steilere Dächer können erhalten werden. Die Dächer sind mit naturfarbenen Ziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, einzudecken.

Für An- und Nebenbauten bis  $50 \text{ m}^2$  sind auch andere Dachformen und nicht glänzende Bedachungsmaterialien zulässig.

An der Giebelseite sind grössere Dachüberstände nicht zulässig.

*Die Dachlandschaft im Ortskern ist für das Erscheinungsbild des Dorfes entscheidend. Die bestehenden Dächer sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten. Die vermehrte Nutzung und dazu notwendige Belichtung der Dachräume soll jedoch ermöglicht werden. Kleine Giebelüberstände sind in Buus und Umgebung typisch. Ebenso sind an speziellen Standorten Krüppelwalmdächer typisch.*

## 8.1 Bauteile auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig.

Giebellukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.

Dacheinschnitte sind nur auf der Rückseite oder strassenabgewandten Seite der Gebäude zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.

Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren.

Sonnenkollektoren, Parabolantennen etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Die Kombination von Dachflächenfenster und Dachaufbauten auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.

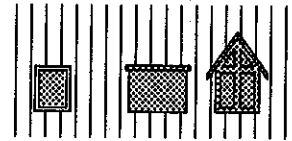
*Mutation Teilzonenreglement Siedlung „Dorfkern“ vom November 2007*

## 8.2 Massvorschriften für Dachaufbauten

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

- Lukarnen in der unteren Dachfläche  
Frontfläche 1.8 m<sup>2</sup>
- Kleingauben  
Frontfläche 0.5 m<sup>2</sup>
- überdeckte Dacheinschnitte  
Frontfläche 2.5 m<sup>2</sup>
- Dachflächenfenster  
Lichtfläche 0.3 m<sup>2</sup>
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster  
Lichtfläche pro zugehöriger Dachfläche 2 % <sup>1</sup>

Lichtfläche bei  
Dachflächenfenstern



Frontfläche bei  
Lukarnen

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.

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

<sup>1</sup> Mutation Teilzonenreglement Siedlung „Dorfkern“ vom November 2007



## 9 FREIRÄUME

Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

*Zum wertvollen historisch gewachsenen Ortsbild gehört auch eine entsprechende Bepflanzung.*

### 9.1 Vorplatzbereich

Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkierungsplätze etc.

Dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten.

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Ein Teil der Fläche der Vorplätze ist als Grünfläche auszuweisen.

*Vorplätze befinden sich überwiegend zwischen Gebäuden und Strasse oder anderen Wegen. Hier befinden sich Vorgärten, Parkierungsflächen oder Fussgängerbereiche. Sie prägen den Strassenraum wesentlich. Entsprechend ist ihrer Gestaltung die gebührende Aufmerksamkeit zu widmen.*

Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 1.0 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern etc.).

*Feste oder dauernde Bauten aller Art sind auf den Vorplätzen verboten. Ebenso ist die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern verboten.*

## 9.2 Hofstattbereich

Der Hofstattbereich bildet als Grünfläche einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er soll diesen Charakter behalten und durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.

*Auch der Hofstattbereich soll ansprechend gestaltet werden. Es sind im Rahmen der Bebauungsziffer Neubauten möglich. Diese haben sich jedoch den Vorgaben zum Schutz des historischen Ortskerns unterzuordnen.*

## 9.3 Garagen und Garagenrampen

Im Strassenbild sichtbare, frei stehende Garagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat eine Bewilligung für Garagen beantragen, die in Form, Materialisierung und Konstruktion auf die traditionelle dörfliche Architektur Rücksicht nehmen.

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

Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

## 9.4 geschützte Bäume

Diese Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an geeigneter Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

Vor dem Fällen ist dem Gemeinderat rechtzeitig Meldung zu machen. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

## 9.5 Brunnen

Die im Plan bezeichneten Brunnen sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

*Diese Bestimmungen gelten nicht für Brunnen auf Kantonsstrassenparzellen (vgl. Erwägungen RRB).*

## 10 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN IN DER KERNZONE

Die im Dorfkern ausgewiesene Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist mit den Vorschriften der Kernzone überlagert und hat sich den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu unterziehen.

*Auch öffentliche Werke und Anlagen haben sich in das Ortsbild einzufügen und unterliegen deshalb sinngemäss den gleichen Bestimmungen.*

## 11 DENKMALSCHUTZZONE

Die Denkmalschutzzone dient dem Erhalt des äusserst wertvollen Ortsbildes im Bereich der Kirche. Es darf nichts unternommen werden, was das Ortsbild beeinträchtigt. Veränderungen an den Bauten und der Umgebung dürfen nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

*Denkmalschutz zonen dienen der Erhaltung von Schutzobjekten und ihrer Umgebung. (RBV § 18 Lit.1)*

*Die Kirche und das Pfarrhaus mit Umgebung stehen unter kantonalem Schutz. Dem wird mit der Denkmalschutzzone Rechnung getragen.*

## 12 BEWILLIGUNGSPFLICHT IN DER KERNZONE

Neue Farbgebungen und -änderungen an allen Bauten der Kernzone sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei geschützten Bauten ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen. Bei erhaltenswerten Bauten entscheidet die Gemeinde von Fall zu Fall über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

Gebäudeabbrüche, Zweckänderungen, bauliche Veränderungen und Aussenrenovationen von allen Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.

Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt.

Dem Bauwilligen wird empfohlen, vor der Bau eingabe die Gemeinde sowie die Kantonale Denkmalpflege zu konsultieren.

*Alle relevanten Änderungen an Gebäuden und im Aussenraum müssen der Gemeinde oder allenfalls der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung unterbreitet werden. Vgl. auch Ziffer 21.2.*

## 13 BAUGESUCHE IN DER KERNZONE

Falls es für die Beurteilung von Bauvorhaben notwendig ist, kann die Gemeinde nebst den üblichen Unterlagen eines Baugesuchs gem. § 87 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz zum gegebenen Zeitpunkt Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. verlangen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

*Um die Tragweite von Veränderungen abschätzen zu können, ist eine umfassende Dokumentation notwendig. Entsprechende Unterlagen kann die Gemeinde anfordern.*

## 14 ÖFFENTLICHE BEITRÄGE

Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Kanton Beiträge gewähren.

Für kommunal geschützte Bauten liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.

Beiträge an gute Gestaltungen sind möglich für Dach- und Fassadengestaltungen, Aussenraumgestaltungen, Verwendung traditioneller Baumaterialien, Renovierung kunsthistorischer oder architektonischer Besonderheiten etc.

Die Gemeinde kann hierzu einen Betrag als Gestaltungsbeitrag ins Budget aufnehmen.

*Die Gemeinde kann Beiträge sprechen, sie muss jedoch nicht. Damit kann ein Anreiz geschaffen werden, bessere Lösungen zu realisieren.*

## 15 REKLAMEN

Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonieren und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.

Alle Reklamen sind bewilligungspflichtig. Ausgenommen sind Türschilder und kleinere Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0,2 m<sup>2</sup>.

*Werbung kann im Strassen- oder Ortsbild störend wirken. Grössere Elemente sind deshalb bewilligungspflichtig.*

## 16 GESTALTUNGSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Ortskern Richtlinien erlassen.

Beispiele solcher Richtlinien und Inventare sind:

- Inventarisierung Ortskern
- Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungskonzept
- Richtlinien zur Gestaltung von Vorplatzbereich, Hofstattbereich oder der Parkierung
- Architektonische Richtlinien

*Solche Richtlinien sind für den entsprechenden Bereich richtungweisend.*

*Bisher bestehen noch keine solchen Richtlinien.*

## C ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

### 17 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN (OEWA)

Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Die in dieser Zone liegenden Grundstücke muss die Gemeinde resp. die entsprechende Institution im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen.

Die Betreiber der öffentlichen Werke und Anlagen können das Land auch im Baurecht übernehmen.

Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan gekennzeichnet.

Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die unbebauten Bodenflächen sollen - soweit sinnvoll - unversiegelt bleiben.

*Die Nutzungsart der Zone für öffentliche Werke und Anlagen richtet sich nach § 24 RBG:*

*Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:*  
*die Gemeinwesen;*  
*andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;*  
*Inhaber staatlicher Konzessionen;*  
*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 Abs. 1 und 2 RBG).*

*Die Gemeinde muss Freiräume nach Möglichkeit erhalten und ökologisch sinnvoll gestalten. Damit übernimmt sie eine Vorbildfunktion für Private.*

## 18 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE

In der Schutzzone sind keine Bodeneingriffe zulässig, die über die bisher übliche Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten (§ 19 RBV).

*Drei Archäologische Schutzzonen werden ausgewiesen:*

*Kirche St. Michael und Friedhof*

*Frühmittelalterliches Gräberfeld „Im Laig“*

*Frühmittelalterliches Gräberfeld „Uf Eck“*

## 19 UFERSCHUTZZONE

Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zone widersprechen, sind untersagt. Bewirtschaftung, Pflege und Unterhalt der Uferschutzzone sollen sich möglichst nach naturnahen Zielen im Sinne des ökologischen Ausgleichs richten. Traditionelle, ökologisch wertvolle Hochstammobstbäume dürfen im ortsüblichen Rahmen gepflegt werden.

Uferschutzzone bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere (§ 13 RBV).

*Unzulässig sind in dieser Zone sämtliche Bauten, Anlagen und Garteneinrichtungen, Terrainveränderungen und standortfremde Bepflanzungen.*

*Standortgerechte Ufervegetation ist zu erhalten und wo nötig zu ergänzen.*

*Die Uferschutzzone darf nicht als Lagerplatz genutzt werden.*

## **D BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART**

### **20 SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN**

#### **20.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung**

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass keine Störf Wirkung entsteht. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Bauhöhe, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.

#### **20.2 Umgebungsgestaltung**

Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

Unbebaute Bodenflächen sollten möglichst wasserdurchlässig ausgestaltet werden.

#### **20.3 Ausnahmbewilligungen**

Ausnahmen sind zusätzlich u.a. in folgenden Fällen möglich:

- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- für Bauten die nach altem Baureglement erstellt wurden

Ausnahmbewilligungen richten sich nach § 7 RBV. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen, sofern dies in den Zonenvorschriften vorgesehen ist.



Sofern die Gemeinden nicht andere Bestimmungen erlassen, gilt dies insbesondere:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht;
- wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird;
- wenn die Wohnhygiene von Bauten wesentlich verbessert werden kann; wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftschutzes ermöglicht wird;
- wenn damit in weitgehend überbauten Wohnquartieren bei bestehenden Bauten der Einbau zusätzlicher Wohnungen ermöglicht wird;
- wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann;
- wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann;

- wenn der für die Bemessung der Sockelgeschosshöhe massgebende natürliche Terrainverlauf infolge Strassenbauten wesentlich verändert wurde;
- bei der Aufschüttung grösserer Geländewannen oder aus kanalisations-technischen Gründen;
- bei der Sockelgeschosshöhe, wenn besondere topographische Verhältnisse vorliegen und die Gebäudehöhe eingehalten wird;
- für ausgesprochene Härtefälle. (§ 7 RBV)

Die Bestandsgarantie richtet sich nach §§ 109 f RBG.

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen (...) dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden (§ 109 RBG).

## 20.4 Pflichtparkplätze

Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach Anhang 11/1 RBV.

In besonderen Fällen (Restaurants, Versammlungsräume, Gewerbebauten, geschützten Gärten etc.) kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates die nach den kantonalen Richtlinien vorgeschriebene Anzahl der Abstellplätze herabsetzen.

## 20.5 Kompostier- und Sammelstellen

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwertbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig. Davon ausgenommen sind die Uferschutzzonen.

# 21 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

## 21.1 Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglementes. Er kann zur Einhaltung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

## 21.2 Fachberatung

Zur Beurteilung von Bauvorhaben, welche für das Ortsbild oder die historisch wertvolle Bausubstanz von Bedeutung sind, setzt der Gemeinderat eine beratende Fachstelle oder Fachkommission ein. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf deren Empfehlungen.

*Bauvorhaben im Dorfkern müssen von einer Fachstelle oder Fachkommission begutachtet werden.*

### **21.3 Zuwiderhandlungen**

Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des RBG geahndet.

### **21.4 Aufhebung des bisherigen Rechts**

Alle Erlasse, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Teilzonenplan Dorfkern Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für die Zonenvorschriften aus dem Jahr 1992.

### **21.5 Anpassung der Zonenvorschriften**

Die Zonenvorschriften sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen. Spätestens nach fünfzehn Jahren ab Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften sind diese zu revidieren.

*15 Jahre ist der in den Gesetzen vorgesehene Planungshorizont.*

### **21.6 Rechtskraft**

Dieses Reglement, samt dem zugehörigen Teilzonenplan Dorfkern, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

## **E BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG**

### *Revision Zonenvorschriften Siedlung*

Beschluss des Gemeinderates: 22. August 2006	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung: 26. September 2006	Der Präsident
Referendumsfrist: 27. September bis 26. Oktober 2006	sig. M. Brodbeck
Urnenabstimmung: ---	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 43 vom 26. Oktober 2006	Der Gemeindeverwalter:
Planaufgabe vom 26. Oktober bis zum 24. November 2006	sig. B. Sägesser
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	Der Landschreiber:
mit Beschluss Nr. 0882 vom 12. Juni 2007	sig. W. Mundschin
Publikation der Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 24 vom 14. Juni 2007	

### *Mutation Teilzonenreglement Siedlung Dorfkern*

Beschluss des Gemeinderates: 9. Oktober 2007	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung: 16. November 2007	Der Präsident
Referendumsfrist: 17. November bis 16. Dezember 2007	sig. M. Brodbeck
Urnenabstimmung: ---	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 49 vom 6. Dezember 2007	Der Gemeindeverwalter:
Planaufgabe: 6. Dezember 2007 bis 4. Januar 2008	sig. B. Sägesser
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	Der Landschreiber:
mit Beschluss Nr. 0345 vom 11. März 2008	sig. W. Mundschin
Publikation der Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 11 vom 13. März 2008	