

**Gemeinde Buus**  
Kanton Basel-Landschaft



# Zonenreglement

## Siedlung

## Revision

**Planungsstand**

kantonale Vorprüfung

**Auftrag**

41.00057

**Datum**

26. Juni 2023

## Impressum

Auftraggeber Gemeinde Buus  
Hemmikerstrasse 7 | 4463 Buus

Auftragnehmer

**jermann**  
Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung

**Jermann Ingenieure + Geometer AG**  
Altenmattweg 1  
4144 Arlesheim  
info@jermann-ag.ch  
+41 61 709 93 93  
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Joël Suhr | Géraldine Meyer

# Inhalt

Reglements-Bestimmungen (orientierend) .....	6
Revision (rechtsverbindlich) .....	7
<b>A. Erlass .....</b>	<b>7</b>
<b>B. Einleitung.....</b>	<b>7</b>
§ 1 Zweck .....	7
§ 2 Geltungsbereich.....	8
§ 3 Zoneneinteilung .....	8
§ 4 Maximale Nutzungsmasse für Hauptbauten .....	9
§ 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (LES) .....	10
<b>C. Wohnzone und Wohn- / Geschäftszone .....</b>	<b>11</b>
§ 6 Nutzungsart in der Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen .....	11
§ 6.1 Zulässige Nutzungen in der W-Zone .....	11
§ 6.2 Zulässige Nutzungen in den WG-Zonen.....	12
§ 7 Maximale Nutzungsmasse für Klein- und Nebenbauten .....	12
§ 8 Dächer in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen .....	13
§ 8.1 Dachgestaltung .....	13
§ 8.2 Bauteile an und auf dem Dach.....	13
§ 8.3 Dachaufbauten .....	13
§ 8.4 Dachflächenfenster.....	14
§ 8.5 Dacheinschnitte .....	15
§ 8.6 Aussen-Antennen.....	15
§ 9 Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen .....	15
§ 9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen.....	15
§ 9.2 Terraineinschnitte am Haus.....	15
<b>D. Kernzone .....</b>	<b>16</b>
§ 10 Zweck der Kernzone.....	16
§ 11 Nutzungsart in der Kernzone .....	16
§ 12 Architektonische Gestaltung.....	17
§ 13 Gebäudekategorien in der Kernzone.....	18
§ 13.1 Geschützte Bauten.....	18
§ 13.2 Erhaltenswerte Bauten .....	19
§ 13.3 Übrige Bauten mit städtebaulicher Bedeutung.....	19
§ 13.4 Übrige Bauten .....	19

§ 13.5	Neubauten .....	20
§ 14	Dächer in der Kernzone .....	20
§ 14.1	Dachgestaltung .....	20
§ 14.2	Bauteile auf dem Dach.....	21
§14.3	Massvorschriften für Dachaufbauten.....	22
§ 15	Freiräume in der Kernzone .....	22
§ 15.1	Vorplatzbereich.....	23
§ 15.2	Geschützte Vorgärten.....	23
§ 15.3	Hofstattbereich.....	24
§ 15.4	Garagen und Garagenrampen .....	24
§ 15.5	Geschützte Bäume .....	24
§ 15.6	Neue Bäume .....	25
§ 15.7	Brunnen .....	25
§ 15.8	Geschützte Stützmauern .....	25
§ 16	Denkmalschutzzone.....	25
§ 17	Bewilligungspflicht in der Kernzone .....	26
§ 18	Baugesuche in der Kernzone .....	27
§ 19	Reklamen .....	27
§ 20	Gestaltungsgrundlagen.....	27
<b>E.</b>	<b>Gewerbezone.....</b>	<b>28</b>
§ 21	Nutzungsart in der Gewerbezone.....	28
§ 22	Fassaden- und Dachgestaltung.....	29
§ 23	Stützmauern .....	29
<b>F.</b>	<b>Übrige Zonen und Objekte.....</b>	<b>30</b>
§ 24	Zone für öffentliche Werke und Anlagen .....	30
§ 25	Archäologische Schutzzonen .....	31
§ 26	Uferschutzzone .....	32
§ 27	Grünzonen .....	32
§ 28	Botanische Einzelobjekte.....	33
§ 29	Geschützte Bäume.....	33
§ 30	Geschützte Bauten ausserhalb des Dorfkerns.....	33
§ 31	Gefahrenzonen .....	34
§ 33.1	Allgemeine Bestimmungen.....	34
§ 33.2	Gefahrenzone Überschwemmung.....	34
§ 33.3	Gefahrenzone Steinschlag .....	35
§ 32	Mobilfunkanlagen.....	35

§ 33	Zone mit unbestimmter Nutzung .....	36
<b>G.</b>	<b>Definitionen und Berechnungsarten .....</b>	<b>37</b>
§ 34	Überbauungsziffer .....	37
§ 35	Anrechenbare Grundstücksfläche .....	37
§ 36	Bauparzellen in verschiedenen Zonen.....	38
§ 37	Grünflächenziffer .....	38
§ 38	Vollgeschosse.....	39
§ 39	Untergeschosse.....	40
§ 40	Dachgeschosse.....	40
§ 41	Attikageschosse .....	41
§ 42	Kniestockhöhe .....	41
§ 43	Fassadenhöhe .....	41
§ 44	Fassadenflucht.....	42
§ 45	Fassadenlinie.....	43
§ 46	Projizierte Fassadenlinie .....	43
§ 47	Massgebendes Terrain.....	43
§ 48	Gebäudehöhe .....	43
§ 49	Gebäuelänge.....	44
§ 50	Klein- und Anbauten .....	44
<b>H.</b>	<b>Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften .....</b>	<b>45</b>
§ 51	Eingliederung der Bauten in die Umgebung.....	45
§ 52	Umgebungsgestaltung .....	45
§ 53	Einfriedungen.....	46
§ 54	Strassen- und Aussenraumbeleuchtung.....	46
§ 55	Vogelschutz.....	47
§ 56	Pflichtparkplätze .....	47
§ 57	Wohnwagen und Wohnmobile.....	47
§ 58	Kompostier- und Sammelstellen .....	47
§ 59	Quartierplanungen .....	48
§ 60	Vereinfachtes Quartierplanverfahren .....	48
§ 61	Ausnahmebewilligungen .....	49
§ 62	Schlussbestimmungen .....	50
§ 64.1	Zuständigkeit.....	50
§ 64.2	Kleinbaugesuche .....	50
§ 64.3	Ergänzende Planungsgrundlagen.....	50
§ 64.4	Fachberatung.....	50

§ 64.5	Zuwiderhandlungen.....	50
§ 64.6	Aufhebung des bisherigen Rechts .....	50
§ 64.7	Anpassung der Zonenvorschriften.....	51
§ 64.8	Rechtskraft.....	51
	<b>Beschlussfassung.....</b>	<b>52</b>
	Anhang I: Gesetzesgrundlagen.....	53
	Anhang II: Skizzen.....	54
	Anhang III: RBV-Anhang 11/1.....	62

## Reglements-Bestimmungen (orientierend)

### Reglementstext

Der Reglementstext sowie die dazugehörigen Fussnoten sind verbindlich und unterliegen dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

### Kommentar

*Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.*

*Unterstrichene Textpassagen sind aus übergeordneten Erlassen übernommen und sind nicht Bestandteil des Gemeindeversammlungsbeschlusses.*

# Revision (rechtsverbindlich)

Reglementstext

Kommentar

## A. Erlass

Die Einwohnergemeinde Buus erlässt - gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998 - die Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung, dem Teilzonenplan Siedlung Dorfkern und den nachfolgenden Zonenbestimmungen.

*Änderung: Die Zonenvorschriften Siedlung und die Teilzonenvorschriften Dorfkern werden zusammengeführt. Das Zonenreglement Siedlung ist neu massgebend für das gesamte Siedlungsgebiet.*

## B. Einleitung

### § 1 Zweck

Die Zonenvorschriften bezwecken eine geordnete Entwicklung der Gemeinde und regeln Nutzung und Bebauung des Siedlungsgebietes.

*Der Zweckartikel zeigt, auf welcher Zielsetzung die Zonenvorschriften basieren. Die Zonenvorschriften Siedlung gelten nicht für Landwirtschafts- und Waldflächen.*

Die Zonenvorschriften basieren auf folgender Zielsetzung:

- Schaffung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen
- Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
- Haushälterische Nutzung des Bodens
- Verhinderung der Streubauweise
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Immissionen
- Ökologisch sinnvolle Begrünung des Siedlungsgebietes und Vernetzung dieser Flächen untereinander
- Zweckmässige Anordnung der Flächen für öffentliche Werke und Anlagen
- Sinnvolle Erhaltung und Erneuerung des historischen Dorfkerns
- Nachhaltige Energienutzung

## § 2 Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung sowie innerhalb des Perimeter des Teilzonenplans Siedlung Dorfkern.

Ausgenommen hiervon ist der Geltungsbereich rechtskräftiger Sondernutzungsplanungen.

## § 3 Zoneneinteilung

1 Innerhalb des Siedlungsgebiets sind folgende Grundnutzungen festgelegt:

- Wohnzone 2-geschossig W2
- Wohn- und Geschäftszone WG2a
- Wohn- und Geschäftszone WG2b
- Gewerbezone G1
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA
- Uferschutzzone USZ
- Kernzone
- Kernzone (K2a / K2b) Hofstattbereich
- Kernzone (K2a / K2b) Vorplatzbereich
- Zone mit unbestimmter Nutzung

*Änderung: Die Wohnzone W1 wird aufgrund der Einführung der IVHB in die Wohnzone W2 umgewandelt. Die WG2-Zone wird in zwei separate Zonen WG2a und WG2b aufgeteilt. Die Liste und diejenige in Abs. 2 werden durch Inhalte des TZR Dorfkern ergänzt. Neu ist ebenfalls die Zone mit unbestimmter Nutzung.*

2 Die Grundnutzungen sind teilweise mit folgenden Zonen und Objekten überlagert:

- Gewässerraum nach Art. 36a GschG
- Gefahrenzonen
- Archäologische Schutzzone
- Schützenswerte / geschützte Gebäude(-teile)
- Erhaltenswerte Gebäude(-teile)
- Übrige Bauten der Kernzone
- Naturschutzzone
- Geschützte Bäume
- Geschützte Brunnen
- Geschützte Stützmauern
- Erhaltenswerte Vorgärten
- Denkmalschutzzone

*Änderung: Die überlagernden Objekte werden neu einzeln gelistet. Neu sind die Einträge zum Gewässerraum, zu den geschützten Stützmauern sowie zu den aus dem Naturschutzinventar übernommenen Naturschutzzonen.*

Reglementstext

Kommentar

## § 4 Maximale Nutzungsmasse für Hauptbauten

- 1 In den Wohnzonen, den Wohn- und Geschäfts- sowie den Gewerbezonen gelten folgende Nutzungsmasse:

Zone	W2	WG2a	WG2b	G1
Vollgeschosszahl	2	2	2	frei
Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei
max. Überbauungsziffer	25 %	25 %	25 %	frei
min. Grünflächenziffer	40 %	40 %	30 %	15 %
max. Fassadenhöhe (traufseitig)	7.0 m	7.5 m	7.5 m	frei
max. Gebäudehöhe	10.0 m	11.5 m	11.5 m	12.0 m
max. Gebäudelänge	24.0 m	30.0 m	30.0 m	frei

*Änderung: Die W1 wird aufgrund der Einführung der IVHB in die W2 umgewandelt. Die WG2 wird in zwei separate Zonen WG2a und WG2b aufgeteilt. Die Bebauungsziffer sowie die Sockelgeschosshöhe werden aufgehoben.*

*Die Wohnungszahl pro Baukörper bleibt frei. So bleiben in den Wohnzonen Einlegerwohnungen und Mehrfamilienhäuser möglich.*

*Änderung: Neu aufgrund Umsetzung IVHB, ersetzt bisherige Bebauungsziffer.*

*Änderung: Die Grünflächenziffer ist neu.*

*Änderung: Anpassung Fassadenhöhe aufgrund Umsetzung IVHB.*

*Änderung: Anpassung Gebäudehöhe aufgrund Umsetzung IVHB.*

- 2 Abweichungen von der maximalen Fassaden- und Gebäudehöhe sind bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen etc. möglich, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

*Änderungen: Die Bestimmung ist neu.*

Reglementstext

Kommentar

## § 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (LES)

Wohnzone 2-geschossig W2                    LES II

Wohn- und Geschäftszone WG2a            LES II

Wohn- und Geschäftszone WG2b            LES III

Gewerbezone G1                                LES III

Kernzone                                         LES III

Zone für öffentliche Werke und  
Anlagen OeWA

    Schule, Sport, Turnhalle                 LES II

    Schwimmbad / Kläranlage                LES III

    Sammelstelle / Recycling                LES III

*Änderungen: Bisherige Zonen bleiben gleich eingeteilt. Die WG2b wird gemäss der geplanten Nutzung wie die G1 eingeteilt. Die LES für die WG2b-Zone (ehem. G-Zone) wird von derjenigen der G-Zone übernommen. Somit wird die Nutzung bezüglich der Lärmstufe nicht eingeschränkt.*

## C. Wohnzone und Wohn- / Geschäftszone

### § 6 Nutzungsart in der Wohn- und Wohn- und Geschäftszo- nen

#### § 6.1 Zulässige Nutzungen in der W-Zone

- 1 Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 1 RBG.  
  
Zugelassen sind neben der Wohnnutzung insbesondere kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbe-  
triebe mit geringem Zubringerverkehr.
- 2 Nicht zugelassen sind insbesondere:
  - offene Lagerplätze
  - Fabrikation im Freien
  - Abstellplätze für Altautos etc.

*RBG § 21 Abs. 1: Wohnzonen und Wohn-  
und Geschäftszonen:*

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

*Weitere für die Wohn- und Wohn- und  
Geschäftszonen massgebende Bestim-  
mungen finden sich u.a. in § 4 Maxi-  
male Nutzungsmasse für Hauptbauten;  
§ 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (LES);  
§ 25 Archäologische Schutzzonen; § 27  
Grünzonen; § 29 Geschützte Bäume; §  
30 Geschützte Bauten ausserhalb des  
Dorfkerns; § 31 Gefahrenzonen und §  
37 Grünflächenziffer.*

*Für die Definitionen und Berechnungsar-  
ten sind die Bestimmungen unter Buch-  
staben G zu beachten. Für die allge-  
meine Pflicht zur Eingliederung der  
Bauten und des Aussenraumes in die  
Umgebung sowie für weitere Planungs-,  
Nutzungs- und Bauvorschriften sind die  
Bestimmungen unter Buchstaben H zu  
beachten.*

Reglementstext

Kommentar

## § 6.2 Zulässige Nutzungen in den WG-Zonen

- 1 Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 2 RBG.
- Zugelassen sind neben der Wohnnutzung insbesondere Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen und nicht-industrielle Landwirtschaftsbetriebe.
- In den Wohn- und Geschäftszonen WG2b sind zusätzlich auch mässig störende Betriebe wie insbesondere publikumsintensive Geschäftsbetriebe sowie Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen zugelassen.
- 2 Nicht zugelassen sind insbesondere:
- offene Lagerplätze
  - Fabrikation im Freien
  - Abstellplätze für Altfahrzeuge etc.

*RBG § 21 Abs. 2: Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen:*

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

## § 7 Maximale Nutzungsmasse für Klein- und Nebenbauten

- 1 Für Klein- und Nebenbauten gelten folgende Maximalwerte:
- |                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Überbauungsziffer           | 7 %   |
| (traufseitige) Fassadenhöhe | 3.5 m |
| Gebäudehöhe                 | 5.5 m |
- 2 Bei Parzellen, welche kleiner als 515 m<sup>2</sup> sind, können in Abweichung von der Überbauungsziffer maximal 36 m<sup>2</sup> überbaut werden.
- 3 Nur wenig in Erscheinung tretende Nebenbauten (< 50 % der Dachfläche liegt über dem gewachsenen Terrain) werden mit dem Anteil der oberirdischen Dachfläche zur Überbauungsziffer gerechnet.

*Änderung: Neu gilt die Überbauungsziffer anstatt die Bebauungsziffer. Flächen von Nebenbauten, welche über den Anteil der zulässigen Überbauungsziffer hinausgehen, müssen bei der Berechnung der Hauptbauten berücksichtigt werden (vgl. § 34).*

*Änderung: Diese Bestimmung ist neu.*

## § 8 Dächer in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

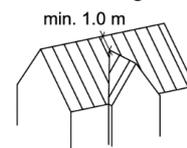
### § 8.1 Dachgestaltung

- 1 In den Wohn- und Wohngeschäftszonen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Tonnen- und Mansardendächer sind nicht zulässig.
- 2 Bei Steildächern sind Widerkehre nur zulässig, wenn der First des Widerkehrs mindestens ein Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegt und die Breite nicht mehr als 50 % der zugehörigen Fassadenlänge beträgt.
- 3 Für Nebenbauten ist die Dachform frei wählbar.
- 4 Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken.
- 5 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen).

*Änderung: Bisher durften Widerkehre nicht mehr als 80 % der Breite der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Die Ausnahmen für Flachdachbegrünungen sind ebenfalls neu.*

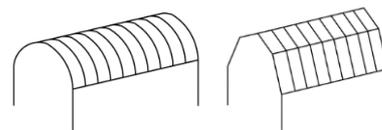
*Unterschiedliche Dachformen werden ermöglicht. Nur Tonnen- und Mansardendächer sind verboten um zu vermeiden, dass das Dach als eigenes Vollgeschoss in Erscheinung tritt.*

*Widerkehre sind zulässig:*



*Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach sind Attikageschosse möglich (vgl. § 41).*

*Nicht zulässig sind Tonnen- und Mansardendächer:*



### § 8.2 Bauteile an und auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, und dass sie mit der darunterliegenden Fassade harmonieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.

*Die vermehrte Nutzung und dazu notwendige Belichtung der Dachräume sollen ermöglicht werden. Wichtig ist eine ansprechende Gesamtwirkung.*

### § 8.3 Dachaufbauten

- 1 Dachaufbauten (z.B. Schlepp- oder Giebellukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet. Abweichungen von dieser Regelung sind bei bestehenden

*Änderung: Die Ausnahme bei bestehenden Bauten ist neu.*

*Siehe Skizze Abbildung 1 in Anhang II*

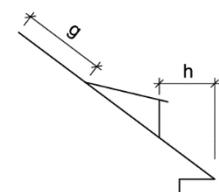
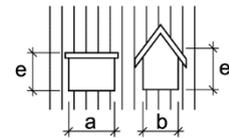
## Reglementstext

## Kommentar

Bauten möglich, wenn eine gute architektonische Lösung vorliegt.

Änderung: Die bisherige Ziffer zu Dachaufbauten bei Flachdächern wird durch die IVHB-Definition ersetzt (vgl. § 41). Attikageschosse sind neu nicht mehr nur in der WG2 erlaubt.

- 2 Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:
- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 50 % der Fassadenlänge ( $a+b$ )
  - Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge oder mind. 2.5 m bei Fassadenlängen über 10.0 m ( $d$ )
  - Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 1.0 m ( $f$ )
  - Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m (exkl. Giebeldreieck) ( $e$ )
  - Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m ( $g$ )
  - Abstand der Dachaufbauten zur Traufe 0.5 m (Horizontalmass) ( $h$ ) Der Dachaufbau darf nicht über die Fassade hinausragen.



- 3 Von diesen Vorschriften kann bei einer guten Lösung ausnahmsweise abgewichen werden.
- 4 Für technisch bedingte Aufbauten wie Liftbauten, Kamine usw. sind Abweichungen von den Massen zulässig.

Änderung: Diese Bestimmung ist neu.

#### § 8.4 Dachflächenfenster

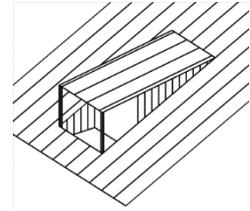
- 1 Die maximale Lichtfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt  $1.0 \text{ m}^2$ . Die Summe solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5 % der zugehörigen Dachfläche (Schrägmass) ausmachen. Ausgenommen von dieser Flächenbeschränkung sind in die Dachfläche integrierte Wintergärten.
- 2 Für gute architektonische Lösungen kann der Gemeinderat Abweichungen von den vorgenannten Bestimmungen gestatten.

Reglementstext

Kommentar

### § 8.5 Dacheinschnitte

Für überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten. Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig.



### § 8.6 Aussen-Antennen

Antennen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie nicht störend auf das Dach-, Fassaden- und Ortsbild wirken.

RBV § 92:

Der Gemeinderat erteilt Baubewilligungen für (...) Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang (§ 92 RBV).

*Für Antennen werden Gestaltungsauflagen gemacht. Ein generelles Verbot ist nicht zulässig.*

## § 9 Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

### § 9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 1 Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m und Abgrabungen eine solche von 2.0 m nicht übersteigen.
- 2 Der Gemeinderat kann für den Strassenbau, für die Anpassung an bestehende Aufschüttungen sowie im Bereich von Geländewannen und aus entwässerungstechnischen Gründen Abweichungen gestatten.

*Siehe Skizze Abbildung 2 in Anhang II*

### § 9.2 Terraineinschnitte am Haus

- 1 Zur Erschliessung von Garagen im Untergeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 6.5 m zulässig. Bei Doppel- oder Einfamilienhäusern darf ein gemeinsamer Terraineinschnitt 9.0 m Kronenbreite aufweisen.
- 2 Für Hauseingänge im Untergeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 3.5 m zulässig.

*Terraineinschnitte am Haus dienen der Erschliessung von Untergeschossen. Damit die Fassaden solcher Geschosse nicht als zusätzliche Geschosse in Erscheinung treten, werden die Abgrabungslängen limitiert.*

*Siehe Skizze Abbildung 3 in Anhang II*

## D. Kernzone

### § 10 Zweck der Kernzone

- 1 Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der vorhandenen Strukturen des alten Dorfkerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.
- 2 Der Geltungsbereich dieses Buchstabes ist abgegrenzt durch den Perimeter im Teilzonenplan Siedlung Dorfkern.

*Diese Bestimmung gilt als Richtschnur für die gesamte Kernzone.*

*Änderung: Die Ziffer Zoneneinteilung (Kernzone) ist in die allgemeine Bestimmung Zoneneinteilung (§ 3) integriert.*

### § 11 Nutzungsart in der Kernzone

- 1 Die Nutzung in der Kernzone richtet sich nach § 22 Abs. 1 RBG.
- 2 Zugelassen sind insbesondere publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, kleinere Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen sowie nicht-industrielle Landwirtschaftsbetriebe.
- 3 Nicht zugelassen sind insbesondere:
  - offene Lagerplätze
  - Fabrikation im Freien
  - Abstellplätze für Altautos etc.

*RBG § 22 Abs. 1: Kernzonen und Zentrumszonen*

*<sup>1</sup> 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.*

*Änderung: die Bestimmungen zur Lärmempfindlichkeitsstufe (Kernzone) sind in die allgemeinen Bestimmungen zu den LES verschoben (§ 5).*

*Weitere für die Kernzone massgebende Bestimmungen finden sich u.a. in § 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (LES); § 25 Archäologische Schutzzonen und § 31 Gefahrenzonen.*

Reglementstext

Kommentar

*Für die Definitionen und Berechnungsarten sind die Bestimmungen unter Buchstaben G zu beachten. Für die allgemeine Pflicht zur Eingliederung der Bauten und des Aussenraumes in die Umgebung sowie für weitere Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften sind die Bestimmungen unter Buchstaben H zu beachten.*

## § 12 Architektonische Gestaltung

- 1 Alle Bauten haben sich in Bezug auf Massstäblichkeit, Form, Material und Freiflächengestaltung in die bauliche Umgebung 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
  
- 2 Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Bauinteressenten / -innen empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde vorabzuklären. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen konsultiert werden.

*Die Kernzone ist für die Qualität des Ortsbildes von zentraler Bedeutung. Entsprechend erhält die Gemeinde grössere Einflussmöglichkeiten auf die Bautätigkeit als im übrigen Siedlungsgebiet.*

*DHG § 9:*

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

*Bei Bauvorhaben in der Kernzone ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu beachten.*

*Der Beizug von kantonalen Fachstellen wird v.a. bei Vorhaben im Umfeld von geschützten Bauten empfohlen.*

## § 13 Gebäudekategorien in der Kernzone

1 Die Bauten der Kernzone sind in folgende Kategorien eingeteilt:

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Überige Bauten mit städtebaulicher Bedeutung
- übrige Bauten der Kernzone

Lage und Umriss der Bauten sind im Teilzonenplan Siedlung Dorfkern dargestellt.

*Die bestehenden Bauten sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt für geschützte und erhaltenswerte Bauten ein eingeschränktes Abbruchverbot.*

*Bei kantonal geschützten Bauten ist die kantonale Denkmalpflege zuständig (DHG § 8).*

*Störende oder kleine Nebenbauten sind im Zonenplan keiner Kategorie zugeordnet. Sie erhalten lediglich Bestandesgarantie nach § 109 RBG.*

*Änderung: Die Bestimmung zur Zuständigkeit des Kantons bei kantonal geschützten Gebäuden wurde gestrichen und wird neu lediglich im Kommentar erwähnt.*

2 Innerhalb der im Plan dargestellten Gebäudegrundrisse gilt gegenüber privaten Nachbargrundstücken für Ersatz-Neubauten das Näher- und Grenzbaurecht als erteilt. Abweichungen vom vorhandenen Gebäudeprofil richten sich nach § 13.1 bis § 13.5. Sie dürfen nicht zu Einschränkungen bei der Belichtung der Nachbargebäude führen.

*Änderung: Die Bestimmung ist neu und garantiert die gleiche Situierung der Gebäude auch bei Neubauten. Bisher galt dies lediglich für Ersatz-Neubauten und Sanierungen (ehem. Ziffer 6.5).*

### § 13.1 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 unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

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

Reglementstext

Kommentar

### § 13.2 Erhaltenswerte Bauten

- 1 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.
- 2 Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

*Alle schutzwürdigen Bauteile sind zu erhalten. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen nach Möglichkeit beibehalten werden. Bei der Beurteilung, ob ein Erhalt sinnvoll ist, muss auch beurteilt werden, ob dies aus wirtschaftlicher Sicht tragbar ist. Es ist das revidierte Denkmal- und Heimatschutzgesetz zu berücksichtigen, wonach auch die Denkmal- und Heimatschutzkommission bei ihrer Beratungstätigkeit die Finanzierbarkeit zu berücksichtigen hat.*

### § 13.3 Übrige Bauten mit städtebaulicher Bedeutung

Die im Teilzonenplan Siedlung Dorfkern gekennzeichneten Bauten sind städtebaulich bedeutend fürs Ortsbild. Bei der Platzierung von Ersatz-Neubauten ist die Stellung im Raum des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend.

*Auch diese Gebäude (sowie die übrigen Bauten) sind für das Ortsbild von Bedeutung. Umbauten oder Ersatz-Neubauten sollen eine Verbesserung für das Ortsbild bringen. Diese Bauten besitzen in der Regel keine historisch wertvolle Bausubstanz.*

### § 13.4 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 Teilzonenplan Siedlung Dorfkern dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.

Reglementstext

Kommentar

### § 13.5 Neubauten

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | Neubauten sind überall möglich, wo die Überbauungsziffer durch bestehende Gebäude noch nicht ausgenutzt wird.                            |  |
| 2 | Für Neubauten gelten folgende Vorschriften.  | <i>Die Nutzungsmasse orientieren sich an den bisherigen.</i>   |
|   | Vollgeschosszahl   | 2  |
|   | Wohnungszahl pro Baukörper   | frei   |
|   | Überbauungsziffer Zone K2a   | 40 %   |
|   | Überbauungsziffer Zone K2b   | 28 %   |
|   | Fassadenhöhe   | 6.5 m  |
|   | Gebäudehöhe  | 14.0 m   |
|   | Gebäuelänge  | frei   |
| 3 | Für Klein- und Anbauten gelten dieselben Maximalwerte wie in der W- und der WG-Zone.   | <i>Änderung: Die Maximalwerte bleiben gleich, werden aufgrund der Zusammenführung der Reglemente jedoch nicht mehr separat gelistet.</i> |
| 4 | Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen. |  |

## § 14 Dächer in der Kernzone

### § 14.1 Dachgestaltung

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | In der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 45° gestattet. Bestehende steilere Dächer können erhalten werden. Die Dächer sind mit naturfarbenen Ziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, einzudecken. Orggänge sind mit Ziegelrechen zu versehen. | <i>Siehe Skizze Abbildung 4 in Anhang II</i>  |
| 2 | Für An- und Nebenbauten bis 50 m <sup>2</sup> sind auch andere Dachformen und nicht glänzende Bedachungsmaterialien zulässig.   | <i>Die Dachlandschaft des Dorfkerns bildet ein wesentliches Merkmal des charakteristischen Erscheinungsbildes und ist daher in ihrer Grundstruktur zu bewahren. Die vermehrte Nutzung und dazu notwendige Belichtung der Dachräume soll jedoch ermöglicht werden.</i> |
| 3 | An der Giebelseite sind Dachüberstände nur zulässig, wenn sie höchstens 20 cm über die Fassade hinausragen.   | <i>Kleine Giebelüberstände sind in Buus und Umgebung typisch. Ebenso sind an speziellen Standorten Krüppelwalmdächer typisch.</i>   |

Reglementstext

Kommentar

### § 14.2 Bauteile auf dem Dach

- 1 Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.  
*Für Solaranlagen sind die nationalen und kantonalen Gesetzgebungen – insbesondere Art. 18a RPG, Art. 32a und 32b RPV sowie § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit e und § 94a RBV – massgebend.*
- 2 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Bei bestehenden Bauten sind Dachaufbauten auch bei kleineren Dachneigungen möglich, wenn eine architektonisch befriedigende Lösung vorliegt.  
*Änderung: Bestimmung wird durch die Ausnahme für bestehende Dächer ergänzt.*
- 3 Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.
- 4 Dacheinschnitte sind nur auf der Rückseite oder strassenabgewandten Seite der Gebäude zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.
- 5 Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist zulässig, wenn die Dachflächenfenster in der oberen Dachhälfte realisiert werden, eine ästhetisch befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird und diese Lösung besser ist als die Kombination von Dachaufbauten in der oberen und unteren Dachhälfte.  
*Änderung: Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten wird neu unter Auflagen erlaubt.*
- 6 Antennenanlagen sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

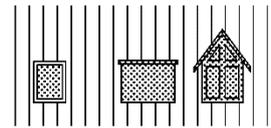
Reglementstext

Kommentar

### §14.3 Massvorschriften für Dachaufbauten

- 1 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	3.6 m <sup>2</sup>
Dachflächenfenster Lichtfläche	0.4 m <sup>2</sup>
Gesamtflächen für Dachflächenfenster Lichtfläche pro zugehöriger Dachfläche	2.0 %

Lichtfläche bei  
DachflächenfensternFrontfläche bei  
Lukarnen

Änderung: Frontfläche für überdeckte Dacheinschnitte war bisher auf 2.5 m<sup>2</sup>, diejenige der Dachflächenfenster auf 0.3 m<sup>2</sup> beschränkt.

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

## § 15 Freiräume in der Kernzone

- 1 Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten.
- 2 Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäss der Artenlisten der im Kanton Basel-Landschaft einheimischen Gehölzen und Stauden zu wählen. Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist nicht zulässig.

Änderung: Die Pflanzung von Neophyten wird verboten.

Die Bepflanzung soll sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung richten. Diese ist über die Website des Kantons einsehbar.

Reglementstext

Kommentar

### § 15.1 Vorplatzbereich

- 1 Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkierungsplätze etc.  
  
Dauernde Lagerung von zweckfremden Gütern ist nicht gestattet.
- 2 Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Ausgenommen sind Unterstände für Velos, Kinderwagen, etc., wenn sie gut gestaltet sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Eine angemessene Fläche der Vorplätze ist, wenn möglich als Grünfläche auszuweisen.
- 4 Schottergärten sind in den Vorplatzbereichen der Kernzone nicht erlaubt.
- 5 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.). Doppelstabmattenzäune sind nicht zulässig.

*Die Vorplätze umfassen das durch Gärten, Abstellplätze und Fussgängerbereiche belegte Areal zwischen den Hausfronten und der Strasse. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil des Strassenraums. Feste oder dauernde Bauten aller Art sind auf den Vorplätzen verboten. Ebenso ist die dauernde Lagerung von gewerblichen oder zweckfremden Gütern verboten.*

*Änderungen: Neu sind Veloabstellplätze und dergleichen bei guter Gestaltung im Vorplatzbereich möglich. Schottergärten werden im Vorplatzbereich verboten.*

*Steingärten sind magere mergelige Gartenanlagen, in welchen Pflanzenwachstum möglich ist. Mit Schottergärten sind in der Regel jene mit darunterliegender Folie gemeint, in welchen keine Pflanzen mehr wachsen.*

*Änderung: Neu sind Doppelstabmattenzäune explizit verboten.*

### § 15.2 Geschützte Vorgärten

Die im Teilzonenplan Siedlung Dorfkern bezeichneten Vorgärten sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

*Änderung: Diese Bestimmung ist aufgrund der Festlegung von zu schützenden Vorgärten im TZP Dorfkern neu.*

Reglementstext

Kommentar

### § 15.3 Hofstattbereich

- 1 Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist in diesem Charakter zu erhalten und darf durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.
- 2 Im Hofstattbereich sind folgende Bauten und Einrichtungen zugelassen:
  - Garagen, Schöpfe, Abstellplätze
  - Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen
- 3 Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestandene[n] Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben kann die Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Abweichungen gestatten.
- 4 Einfriedungen sind ortstypisch auszuführen.

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

*Änderung: Abs. 2 bis 4 sind neu und präzisieren die in der Hofstatt zugelassenen Bauformen.*

### § 15.4 Garagen und Garagenrampen

- 1 Im Strassenbild sichtbare, freistehende 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.
- 2 Zufahrtsrampen zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

### § 15.5 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.

Reglementstext

Kommentar

### § 15.6 Neue Bäume

Wird innerhalb der Kernzone neuer Wohnraum realisiert, ist wo möglich pro neue Wohneinheit ein ortstypischer Obst- oder Laubbaum in unmittelbarer Umgebung zu pflanzen.

*Änderung: Die Bestimmung ist neu.*

### § 15.7 Brunnen

Die im Teilzonenplan Siedlung Dorfkern bezeichneten Brunnen sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

### § 15.8 Geschützte Stützmauern

Die im Teilzonenplan Siedlung Dorfkern bezeichneten Stützmauern sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

*Änderung: Die Bestimmung ist aufgrund der Festlegung von zu schützenden Stützmauern im TZP Dorfkern neu.*

## § 16 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.

*RBV § 18 lit. 1:*

*Denkmalschutz zonen dienen der Erhaltung von Schutzobjekten und ihrer Umgebung.*

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

*Änderung: Die ehem. Ziffer 10 TZR zur OeWA wurde in die allgemeinen Bestimmungen zu den Zonen für Öffentliche Werke und Anlagen (§ 24) verschoben. Die Einpassung von Bauten in dieser Zone in der Kernzone ergibt sich durch die allgemeinen Bestimmungen zur Kernzone.*

## § 17 Bewilligungspflicht in der Kernzone

- 1 Die Bewilligungspflicht in der Kernzone richtet sich grundsätzlich nach dem Raumplanungs- und Baugesetz und dessen Verordnung. Baubewilligungsbehörde ist der Kanton.

*vgl. § 120 RBG sowie § 89 RBV*

*Änderung: Abs. 1 und 2 sind neu und verweisen auf allgemeine Gesetzesbestimmungen zum Baubewilligungsverfahren.*

- 2 Für Kleinbaugesuche sowie für Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen ist der Gemeinderat zuständig.

*vgl. § 92 RBV*

- 3 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.

- 4 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.

- 5 Den Bauwilligen wird empfohlen, vor der Baueingabe die Gemeinde sowie die Kantonale Denkmalpflege zu konsultieren.

## § 18 Baugesuche in der Kernzone

Falls es für die Beurteilung von Bauvorhaben notwendig ist, kann die Gemeinde nebst den üblichen Unterlagen eines Baugesuchs gemäss 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.

*vgl. § 87 RBV*

## § 19 Reklamen

- 1 Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonieren. Sie dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.
- 2 Alle dauernden Reklamen, mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m<sup>2</sup>, sind bewilligungspflichtig.

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

## § 20 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

*Als Grundlage für die Erarbeitung von Richtlinien und als Entscheidungshilfe für die Gemeinde und Bauherrschaften bei Baugesuchen in der Kernzone empfiehlt sich die Konsultation der Broschüre «Leitfaden für das Bauen im Ortskern». Dieser kann bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.*

## E. Gewerbezone

### § 21 Nutzungsart in der Gewerbezone

- 1 Die Nutzungsart der Gewerbezone richtet sich nach § 23 RBG.  
Zugelassen sind insbesondere geschlossene Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, kleinere Fabriken und Produktionsfirmen und weitere mässig störende Betriebe.
- 2 Immissionsintensive (Lärm, Staub etc.) Gewerbe- und Industrieanlagen sind in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Lagerplätze im Freien sind mit geeigneten Sichtschutzmassnahmen (Hecken, Mauern) abzugrenzen.

#### § 23 RBG: Gewerbezone

<sup>1</sup> Gewerbezone umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

<sup>5</sup> In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und -inhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.

Weitere für die Gewerbezone massgebende Bestimmungen finden sich u.a. in § 4 Maximale Nutzungsmasse für Hauptbauten; § 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (LES); § 25 Archäologische Schutzzonen; § 29 Geschützte Bäume; § 31 Gefahrenzonen und § 37 Grünflächenziffer.

Für die Definitionen und Berechnungsarten sind die Bestimmungen unter Buchstaben G zu beachten. Für die allgemeine Pflicht zur Eingliederung der Bauten und des Aussenraumes in die Umgebung sowie für weitere Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften sind die Bestimmungen unter Buchstaben H zu beachten.

Reglementstext

Kommentar

## § 22 Fassaden- und Dachgestaltung

- 1 In der Gewerbezone sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen. Walm-, Mansarden- und Tonnendächer sind nicht zugelassen.
- 2 Fassaden und Dächer sind bezüglich Material und Farbgebung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

*Fassaden und Dächer können frei gewählt werden, solange sie nicht störend in Erscheinung treten.*

*Änderung: Der bisherige Art. 9 ZRS Messweise in der G-Zone wird aufgrund der Übernahme der IVHB gestrichen.*

## § 23 Stützmauern

Stützmauern mit einer Höhe von über 3 m sind zu begrünen.

## F. Übrige Zonen und Objekte

### § 24 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | Die Bestimmungen für die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen richtet sich nach § 24 RBG.  | <i>RBG § 24: Zonen für öffentliche Werke und Anlagen</i>  |
| 2 | Die Nutzung richtet sich nach der Zweckbestimmung der jeweiligen Zone.  | <i><u><sup>1</sup>Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:</u></i>  |
| 3 | Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan Siedlung sowie im Teilzonenplan Siedlung Dorfkern gekennzeichnet.  | <i><u>a. die Gemeinwesen;</u></i>   |
| 4 | Die Bauweise richtet sich nach der Funktion und 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. | <i><u>b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;</u></i>   |
| 5 | Die Betreiber der öffentlichen Werke und Anlagen können das Land auch im Baurecht übernehmen.   | <i><u>c. Inhaber staatlicher Konzessionen;</u></i>  |
| 6 | 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.  | <i><u>d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.</u></i>  |
|   |   | <i><u><sup>2</sup> Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.</u></i>                    |
|   |   | <i>Die Gemeinde muss Freiräume nach Möglichkeit erhalten und ökologisch sinnvoll gestalten. Damit übernimmt sie eine Vorbildfunktion für Private.</i>                                     |
|   |   | <i>Weitere für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen massgebende Bestimmungen finden sich in § 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (LES); § 29 Geschützte Bäume und § 31 Gefahrenzonen.</i> |

## Reglementstext

## Kommentar

*Für die Definitionen und Berechnungsarten sind die Bestimmungen unter Buchstaben G zu beachten. Für die allgemeine Pflicht zur Eingliederung der Bauten und des Aussenraumes in die Umgebung sowie für weitere Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften sind die Bestimmungen unter Buchstaben H zu beachten.*

*Die Beschriftungsposition der Zweckbestimmung der jeweiligen Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Zonenplan Siedlung und im Teilzonenplan Dorfkern ist orientierend. Innerhalb der jeweiligen Zone gilt die Zweckbestimmungen für die gesamte Fläche.*

## § 25 Archäologische Schutzzonen

- 1 Im Zonenplan Siedlung und im Teilzonenplan Siedlung Dorfkern sind die folgenden Archäologischen Schutzzonen enthalten:
  - Kirche St. Michael und Friedhof
  - Frühmittelalterliches Gräberfeld „Im Laig“
  - Frühmittelalterliches Gräberfeld „Uf Eck“
- 2 Vor Bodeneingriffen, welche über das bisher übliche Mass der Bewirtschaftung hinausgehen (z.B. Abgrabungen), ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

*RBV § 19:*

*Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.*

Reglementstext

Kommentar

## § 26 Uferschutzzone

- 1 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.
- 2 Unzulässig sind insbesondere sämtliche Bauten, Anlagen und Garteneinrichtungen, Terrainveränderungen und standortfremde Bepflanzungen. Die Uferschutzzone darf nicht als Lagerplatz genutzt werden.
- 3 Standortgerechte Ufervegetation ist zu erhalten und wo nötig zu ergänzen. Traditionelle, ökologisch wertvolle Hochstammobstbäume dürfen im ortsüblichen Rahmen gepflegt werden.

*RBV § 13: Uferschutzzone*

*Uferschutzzone*  
*bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.*

## § 27 Grünzonen

- 1 Die Definition der Grünzonen richtet sich nach § 27 RBG.
- 2 Alle Massnahmen, die dem Zweck dieser Zonen widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Übliche Gartengestaltungsmassnahmen sind zulässig, wenn diese den obigen Bestimmungen nicht widersprechen.

*RBG § 27: Grünzonen*

*Grünzonen*  
*umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.*

*Änderung: Neue Bestimmungen aufgrund der Übernahme von schützenswerten Mager- und Blumenwiesen aus dem Naturinventar Siedlung 2021.*

## § 28 Botanische Einzelobjekte

- 1 Bei den botanischen Einzelobjekten handelt es sich um wertvolle Naturobjekte innerhalb des Siedlungsgebietes. Diese sind geschützt. Alle Massnahmen, welche diese Objekte in ihrem Bestand und Wert beeinträchtigen, sind untersagt. Dazu gehören insbesondere bauliche Massnahmen jeglicher Art, welche das Wurzelwerk beeinträchtigen.
- 2 Durch periodisches Auslichten der Hecken und Feldgehölze ist einer Verbuschung vorzubeugen. Der Gemeinderat erlässt hierzu im Einvernehmen mit den Eigentümern und Eigentümersinnen entsprechende Pflegemassnahmen.

*Änderung: Neue Bestimmung aufgrund der Übernahme von schützenswerten Gehölzen, Gärten und Feuchtbiotopen aus dem Naturinventar Siedlung 2021.*

## § 29 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 Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

*Änderung: Neue Bestimmung aufgrund der Übernahme von schützenswerten Bäumen aus dem Naturinventar Siedlung 2021 auch im Zonenplan Siedlung (bisher nur in Kernzone).*

## § 30 Geschützte Bauten ausserhalb des Dorfkerns

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.

*Ergänzend zu den Gebäuden in der Kernzone sind im Zonenplan Siedlung einige Gebäude auch ausserhalb der Kernzone zu schützen.*

## § 31 Gefahrenzonen

### § 33.1 Allgemeine Bestimmungen

- 1 Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.
- 2 Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- 3 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.

RBG § 30:

Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.

### § 33.2 Gefahrenzone Überschwemmung

- 1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- 2 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) orientiert.
- 3 Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist die nasse Vorsorge zulässig (Überflutung wird in Kauf genommen).
- 4 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen

*Änderung: Der Begriff Hochwasserkote wird durch die Schutzhöhe ersetzt. Inhaltlich ändert sich dadurch nichts.*

Reglementstext

Kommentar

(Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

### § 33.3 Gefahrenzone Steinschlag

- 1 Die der Steinschlaggefährdung zugewandten Seiten von Gebäuden sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Steinschlagereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden.
- 2 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute die auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Einwirkung (Translations- und Rotationsenergie) zu definieren, die sich an Steinschlagereignissen mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.
- 3 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.
- 4 Bei Neubauten sind auf dem Grundstück Steinschlaggefahr mindernde Massnahmen wie Geländeterrassen, steile Geländeabsätze, stabile Mauern und dergleichen vorzusehen.

## § 32 Mobilfunkanlagen

- 1 Für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten:
  1. Priorität: Gewerbezone
  2. Priorität: Zone für öffentliche Werke und Anlagen
  3. Priorität: Wohn- und Geschäftszone 2b
  4. Priorität: Wohn- und Geschäftszone 2
  5. Priorität: Wohnzone
- 2 In den übrigen Bauzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 bis 5 zugeordneten Gebiet möglich ist oder sinnvoll ist.

*Änderung: Die Bestimmungen sind neu.*

*In der Kernzone sollen keine Mobilfunkanlagen entstehen.*

Reglementstext	Kommentar
3 Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.	
4 Die Baubehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.	
5 Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.	

## § 33 Zone mit unbestimmter Nutzung

<p>1 Die Nutzungsart der Zone im Sinne von § 19 Abs. 1 lit. f RBG ist noch nicht bestimmt.</p> <p>Die Zone gilt als mögliche Reservefläche der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnzone im Gebiet Langächerli / Laig</li> <li>• Wohn- und Geschäftszone im Gebiet Matte</li> </ul> <p>für welche bis zum Planungshorizont noch kein Bedarf besteht.</p>	<p><i>§ 19 Abs. 1 RBG:</i></p> <p><i><u>f. Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine Nutzung erst später zugelassen wird.</u></i></p> <p><i>Änderung: Die Bestimmungen sind neu.</i></p>
2 Für das Gebiet Matte muss die Entwicklung über das Planungsinstrument der Quartierplanung geprüft werden.	
3 Bis zur Festlegung einer bedarfsgerechten Nutzungsart bleibt das Gebiet der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschwert.	<p><i>Das Erstellen von Hochbauten ist nicht zulässig.</i></p>
4 Die Umzonung der Gebiete in Bauzonen bedingt einen Bedarfsnachweis und die Mutation der Zonenvorschriften Siedlung.	

## G. Definitionen und Berechnungsarten

### § 34 Überbauungsziffer

- 1 Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

*Änderung: Die Überbauungsziffer gemäss IVHB ist neu und ersetzt die Bebauungsziffer.*

*Die anrechenbare Gebäudefläche ist die Fläche, welche sich aus dem äussersten Umriss des über dem massgebenden Terrain liegenden Baukörpers ergibt. Vorspringende oder unbedeutend rück-springende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (vgl. § 44). Gemessen wird die anrechenbare Gebäudefläche auf der Ebene der amtlichen Vermessung und ist demnach die Projektion des äussersten Gebäudeumrisses auf die horizontale Ebene.*

*Siehe Skizze Abbildung 5 in Anhang II*

### § 35 Anrechenbare Grundstücksfläche

- 1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.
- 2 Parzellenteile, die in der Uferschutzzone oder der Grünzone liegen oder durch ein botanisches Einzelobjekt überlagert werden, können in die Nutzungsberechnung 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.

*Änderung: Die Bestimmung der anrechenbaren Grundstücksfläche ist neu gemäss IVHB und ersetzt die massgebende Parzellenfläche.*

Reglementstext	Kommentar
4 Bei der Berechnung der Grünflächenziffer können abgetretene Landflächen (Kompetenzstreifen) von der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen werden.	

## § 36 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.

*RBV § 50 Abs. 1:*

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

## § 37 Grünflächenziffer

1 Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche : anrechenbare Grundstücksfläche (GZ = aGrF : aGSF).	<i>Änderung: Die Grünflächenziffer ist neu aufgrund der Umsetzung der IVHB.</i>
2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.	<i>Eine Präzisierung der anrechenbaren Grünfläche und Beispiele für verwendbare Materialien finden sich im «Merkblatt Grünflächenziffer der Gemeinde Buus». Das Merkblatt ist auf der Gemeinwebseite einsehbar.</i>
3 Schottergärten gelten nicht als anrechenbare Grünflächen. Ausgenommen davon sind bepflanzte, unversiegelte Ruderalflächen.	<i>Abgetretene Landflächen (Kompetenzstreifen) werden nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss § 35 gerechnet.</i>
4 Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 cm Dicke überdeckt und bepflanzt sind, sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.	<i>Die Grünflächenziffer muss erst bei wesentlichen Änderungen an der Bebauung oder der Aussenraumgestaltung umgesetzt werden. Bis dahin gilt die Besitzstandsgarantie.</i>
5 Die Grünflächen sind dauernd vor Überbauung, Versiegelung sowie Zweckentfremdung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten.	
6 Erfolgt die Bepflanzung der Parzelle ausschliesslich mit Arten gemäss Artenlisten der im Kanton Basel-Landschaft einheimischen Gehölzen und Stauden ergibt dies einen	<i>Die Bepflanzung soll sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung</i>

Reglementstext	Kommentar
<p>Bonus von absolut 5 % zur anrechenbaren Grünfläche, bezogen auf die Grundstücksfläche. Diese Bestimmungen gelten nicht für die Gewerbezone.</p>	<p><i>richten. Diese ist über die Website des Kantons einsehbar.</i></p>
<p>7 Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume werden mit 20 m<sup>2</sup> pro Baum zur Grünfläche gerechnet, sofern es sich um Arten gemäss Artenlisten der im Kanton Basel-Landschaft einheimischen Gehölzen und Stauden handelt.<sup>1)</sup> Diese Bestimmungen gelten nicht für die Gewerbezone.</p>	<p><i>Die Einführung der Grünflächenziffer bezweckt nicht, bestehende kronenbildende Bäume durch Arten gemäss Pflanzenliste zu ersetzen, um dadurch in den Genuss des Bonus zu kommen. Hinsichtlich Bonus spielt die Herkunft dieser Bäume deshalb keine Rolle.</i></p>
<p>8 In der Gewerbezone können begrünte Flachdächer zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet werden, sofern mindestens 5 % Grünfläche effektiv realisiert werden.</p>	<p><i>In der Gewerbezone gilt eine stark verminderte Grünflächenziffer, weshalb die Boni durch ortstypische Bepflanzung für diese nicht gilt. Durch die Pflicht zur Baumpflanzung und den Bestimmungen zur Anordnung der Grünflächen in der Gewerbezone soll zum einen ein Minimum an Grünraum sichergestellt und zum anderen ein natürlicher Sichtschutz gegenüber den im Hang gegenüber liegenden Wohnzonen erreicht werden.</i></p>
<p>9 In der Gewerbezone sind pro 1'000 m<sup>2</sup> Parzellenfläche mindestens 3 kronenbildende Bäume gemäss Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu pflanzen und zu unterhalten. Für Betriebe mit gewerblichem Pflanzenanbau sind Sonderregelungen mit reduzierter Baumanzahl zulässig.</p>	<p><i>(This block is merged into the previous one for better readability)</i></p>
<p>10 In der Gewerbezone sind die Grünflächen und Bäume zum Schutz des Ortsbildes nordöstlich der Sellmattstrasse vorwiegend entlang des Buuserbaches bzw. südwestlich der Sellmattstrasse vorwiegend entlang der Strasse zu realisieren.</p>	<p><i>(This block is merged into the previous one for better readability)</i></p>
<p>11 Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, etc.) ist Rücksicht zu nehmen.</p>	<p><i>(This block is merged into the previous one for better readability)</i></p>

## § 38 Vollgeschosse

<p>1 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.</p>	<p><i>Änderung: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.</i></p>
<p>2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.</p>	<p><i>Vollgeschosse werden neu präzise definiert.</i></p>

<sup>1)</sup> Für bestehende kronenbildende Bäume gelten keine Arteneinschränkungen.

## § 39 Untergeschosse

- 1 Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 0.8 m über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.
- 2 Untergeschosse dürfen, sofern die Gemeinde nichts anderes vorsieht, in Hanglage maximal 1.20 m und in der Ebene maximal 80 cm über das massgebende, respektive über das tiefergelegte Terrain hinausragen.
- 3 Die Länge einer Abgrabung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1.0 m tief sein.

*Siehe Skizze Abbildung 7 in Anhang II*

*Das Mass von durchschnittlich 0.8 m ist an jeder einzelnen Fassadenflucht separat einzuhalten.*

*Änderung: Die Bestimmungen sind neu aufgrund der Umsetzung IVHB. Bisher konnten Untergeschosse („Sockelgeschosse“) bis zur maximalen Sockelgeschosshöhe ( $W1 = 3. m / WG2 = 1 m$ ) bzw. bergeseitig bis 1.0 m über das gewachsene Terrain hinausragen. Mit der Beschränkung auf 0.8 m wird verhindert, dass Untergeschosse auf ebenem Gelände zu hoch werden. In Hanglagen sind grössere Untergeschosse weiterhin möglich.*

*Siehe Skizze Abbildung 3 in Anhang II*

## § 40 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1.2 m nicht überschreiten.

*Siehe Skizze Abbildung 8 in Anhang II*

*Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB. Neu darf die Kniestockhöhe das zulässige Mass von 1.2 m nicht überschreiten. Bei grösseren Kniestockhöhen zählt das Geschoss als Vollgeschoss.*

Reglementstext

Kommentar

## § 41 Attikageschosse

- 1 Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.
- 2 Die Aufbaute darf maximal 60 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Sie kann bergseitig auf zwei Seiten bis zu 2/3 der Fassadenlänge fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist gegenüber der Fassade ein Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten.
- 3 Durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen, etc. sind von dieser Regelung ausgenommen. Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.3 m ab Fassadenoberkante nicht überschreiten.

*Siehe Skizze Abbildung 9 in Anhang II*

*Die Bestimmung ist neu aufgrund Umsetzung der IVHB.*

## § 42 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

*Siehe Skizze Abbildung 10 in Anhang II*

*Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.*

## § 43 Fassadenhöhe

- 1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Allfällige Attikageschosse zählen nicht zur Fassadenhöhe.
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

*Siehe Skizze Abbildung 11 in Anhang II*

*Die Oberkante der Dachkonstruktion ist bei Flachdächern die Oberkante der massiven Brüstung.*

Reglementstext

Kommentar

*Änderung: Die Bestimmung ist angepasst aufgrund der Umsetzung IVHB. Neu wird nicht mehr ab Oberkante Sockelgeschoss (bzw. Ab höchstem Punkt des Terrains bei Nebenbauten), sondern ab tiefstem Punkt des Terrains gemessen. Um diese neue Messweise auszugleichen und bisherig erlaubte Gebäudevolumen weiter zu gewährleisten, werden die Maximallmasse in § 4 und § 7 angepasst.*

## § 44 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

*Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.*

*Vorspringende Gebäudeteile wie Windfänge, Aussentreppen, über dem massgebenden Terrain liegende Untergeschossflächen, Schaufenster etc. werden bis zu einer Gesamtfläche von 4 m<sup>2</sup> bei der Ermittlung der Fassadenlinie nicht berücksichtigt. Gebäudeteile, welche dieses Mass überschreiten, sind nicht nutzungsfrei. Ausgenommen davon sind Haupt- und Vordächer, welche die Fassadenlinie bis 1.0 m überragen dürfen.*

*Rückspringende Gebäudeteile wie innen liegende Balkone und zurückversetzte Eingänge sind unbedeutend, wenn sie pro Geschoss gesamthaft nicht breiter als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts sind.*

*Siehe Skizze Abbildung 12, Abbildung 14 und Abbildung 15 sowie Abbildung 5 in Anhang II*

Reglementstext

Kommentar

## § 45 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

*Siehe Skizze Abbildung 12 in Anhang II*

*Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.*

## § 46 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

*Siehe Skizze Abbildung 13 in Anhang II*

*Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.*

## § 47 Massgebendes Terrain

- 1 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
- 2 Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
- 3 Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

*Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB und definiert das massgebende Terrain explizit. Bisher galt das gewachsene Terrain, welches in seiner Wirkung gleich ist wie das massgebende Terrain.*

## § 48 Gebäudehöhe

- 1 Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

*Siehe Skizze Abbildung 11 in Anhang II*

Reglementstext	Kommentar
2 Bei Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Fassadenhöhe. Einseitig darf sie um maximal 1.0 m erhöht werden.	<i>Änderungen: Die Bestimmung ist geändert aufgrund der Umsetzung IVHB. Neu wird nicht mehr ab Oberkante Sockelgeschoss (bzw. Ab höchstem Punkt des Terrains bei Nebenbauten), sondern ab tiefstem Punkt des Terrains gemessen. Um diese neue Messweise auszugleichen und bisherig erlaubte Gebäudevolumen weiter zu gewährleisten, werden die Maximallmasse in § 4 und § 7 angepasst.</i>
3 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.	

## § 49 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

*Siehe Skizze Abbildung 16 in Anhang II*  
*Änderungen: Die Bestimmung ist aufgrund der Umsetzung IVHB geändert. Die Messweise bleibt gleich.*

## § 50 Klein- und Anbauten

- 1 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.
- 2 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

*Siehe Skizze Abbildung 17 in Anhang II*  
*Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.*

## H. Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften

### § 51 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie:

- Stellung, Firstrichtung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse
- Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung
- Materialwahl und Farbgebung
- Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung

*Änderung: Die Bestimmung ist leicht abgeändert und präzisiert.*

### § 52 Umgebungsgestaltung

- 1 Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden.
- 2 Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäss der Artenlisten der im Kanton Basel-Landschaft einheimischen Gehölzen und Stauden zu wählen. Das Pflanzen von invasiven Neophyten (z.B. Kirschloorbeer, Goldrute) ist nicht zulässig.
- 3 Unbebaute Bodenflächen sollten möglichst wasserdurchlässig ausgestaltet werden.
- 4 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- 5 Technische Anlagen, insbesondere Aussengeräte von Split-Kälteanlagen oder Wärmepumpen sind so zu installieren, dass sie von der Strassenseite her gesehen möglichst wenig in Erscheinung treten.

*Änderung: Die Bestimmungen sind neu.*

*Die Bepflanzung soll sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung richten. Diese ist über die Website des Kantons einsehbar.*

*Klimageräte haben einen grossen Einfluss auf das Ortsbild und sollten deshalb von der strassenabgewandten Seite installiert werden und / oder durch Bepflanzung der Umgebung weniger einsehbar gestaltet werden.*

Reglementstext	Kommentar
6 Im Bereich des Buuserbaches ist besonders auf die Interessen des Uferschutzes Rücksicht zu nehmen.	<i>Änderung: ersetzt dies bisherige Ziffer 13.3 ZRS</i>
7 Für Neubauten und wesentliche Umbauten ist im Rahmen des Baugesuchs ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser zeigt insbesondere die Einhaltung der vorgehenden Grünflächenziffer auf.	

## § 53 Einfriedungen

1 Einfriedungen dürfen in den Wohnzonen sowie der Kernzone die Höhe von 1.2 m ab fertigem Terrain nicht überschreiten. Einfriedungen mit Stabmattenzäunen und Gabionenzäunen sind nicht erlaubt.	<i>Änderung: Die Bestimmungen sind neu.</i>
2 Zwischen fertigem Terrain und Einfriedung ist Platz für das Passieren von kleineren Tieren zu lassen, falls dies die Konstruktionsart der Einfriedung nicht bereits zulässt.	<i>Einfriedungen und Zäune sollen für Tiere wie Igel keine Hindernisse oder Gefahren darstellen.</i>
3 Undurchsichtige Einfriedigungen sind strassenseitig vollflächig zu begrünen. Einfriedigungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig. Aus Gründen des Ortsbildschutzes ist wo möglich auf die Erstellung von Lärmschutzwänden zu verzichten.	<i>vgl. RBG § 92: <u>Bei Lärmschutzwänden sind die Auswirkungen auf den öffentlichen Raum zu berücksichtigen.</u></i>

## § 54 Strassen- und Aussenraumbelichtung

Aussenraumbelichtungen sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen anzupassen.

*Als Leitlinie wird die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" empfohlen. Aussenbeleuchtungen müssen demnach gegen oben abgeschirmt, nach unten ausgerichtet und mit Ausnahme der Strassenbeleuchtung zeitlich begrenzt sein. Die Beleuchtung von Objekten hat zielgerichtet sowie licht- und energieeffizient zu erfolgen. Bei der Installation von Lichtquellen ist auf Naturräume, empfindliche Arten und Dritte Rücksicht zu nehmen. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen anzupassen.*

Reglementstext

Kommentar

## § 55 Vogelschutz

Verglasungen von Gebäuden, Wintergärten, Veloständern, Brüstungen, Lärmschutzwänden und ähnliches sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden.

*Änderung: Die Bestimmung ist neu.*

*Als Leitlinie wird dir Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach empfohlen.*

## § 56 Pflichtparkplätze

- 1 Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach Anhang 11/1 RBV.
- 2 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.

*Siehe Anhang III*

## § 57 Wohnwagen und Wohnmobile

Wohnwagen und Wohnmobile dürfen ohne Bewilligung nicht länger als zwei Tage auf öffentlichem Areal oder auf Pflichtparkplätzen abgestellt werden.

*Diese Bestimmung ist neu und verhindert den Missbrauch von öffentlichen Parkierungs- oder Pflichtparkplätzen.*

## § 58 Kompostier- und Sammelstellen

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwertbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig. Davon ausgenommen sind die dem Schutz der Natur gewidmete Zonen.

## § 59 Quartierplanungen

- 1 Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Quartierpläne können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten.
- 2 Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:
  - der häuslicherischen Nutzung des Bodens
  - der Wohnqualität
  - den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
  - der Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild
  - der Verkehrs- und Fusswegerschliessung sowie der Parkierungsanordnung
  - der Energieversorgung und -nutzung, insbesondere der Verwendung erneuerbarer Energien
  - den Lärmimmissionen
  - der Entsorgung
  - den Freiflächen und Kinderspielplätzen
  - der Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich
- 3 Verfahren und Inhalt richten sich nach dem Raumplanungs- und Baugesetz.

§ 37 RBG: Zweck

<sup>1</sup>Quartierpläne bezwecken eine häuslicherische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

§ 40 RBG: Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung

<sup>1</sup>Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten.

Die Gemeinde empfiehlt eine frühzeitige Kontaktaufnahme, um Fehlplanungen oder zeitliche Verzögerungen zu vermeiden.

## § 60 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

- 1 Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze.
- 2 Die Art der Nutzung richtet sich nach der Grundzone. Der Gemeinderat kann für gute Überbauungen die Überbauungsziffer der Grundzone um bis zu 5 % (absolut) erhöhen. Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass ein ansprechendes Gesamtbild entsteht. Den Bewohnern sind genügend Aussenflächen bereitzustellen, insbesondere geeignete und entsprechend ausgestattete Spielflächen für Kinder. Dem Gemeinderat steht hinsichtlich der Anordnung der Baukörper, der Materialwahl und der Farbgebung ein Mitspracherecht zu.

Im Gegensatz zum ordentlichen Quartierplanverfahren kann der Gemeinderat beim vereinfachten Verfahren die Planung beschliessen (keine Gemeindeversammlung notwendig).

Reglementstext	Kommentar
3 Die Umgebung ist in einem Umgebungsplan im Massstab mind. 1:200 darzustellen. Dieser Umgebungsplan enthält die Art der Bepflanzung, die Nutzung der Aussenräume und die Terraingestaltung.	
4 Die Erschliessung erfolgt grundsätzlich gemäss Strassen-netzplan. Bei der internen Erschliessung von Quartierplan-Arealen sind insbesondere die Aspekte der Sicherheit und Wohnlichkeit zu berücksichtigen. Es sind ausreichend Fuss-wegverbindungen zu realisieren.	
5 Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren.	

## § 61 Ausnahmebewilligungen

Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den zuständi-gen kantonalen Amtsstellen und in Abwägung der öffentli-chen und privaten Interessen von den Vorschriften dieses Zonenreglements Ausnahmen gestatten, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

Dies gilt beispielsweise

- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architek-tonisch oder in Bezug zum Ortsbild bessere oder ver-nünftiger Lösung verunmöglicht
- für Massnahmen, die der Ausnützung vorhandener Nut-zungsreserven dienen
- für Massnahmen, welche dem Umweltschutz und der Energieeinsparung dienen
- für Bauten, welche nach altem Baureglement erstellt wurden
- für ausgesprochene Härtefälle

*Änderung: Die Bestimmungen wurden präzisiert.*

*Ausnahmebewilligungen richten sich nach § 7 RBV.*

*Die Gewährung von Ausnahmen ist an klare Voraussetzungen gebunden um Willkürentscheide auszuschliessen.*

*Zu erwähnen ist die Möglichkeit für Ausnahmen bei der Nutzung bestehender Bauvolumen. D. h. vorbestandene Bauten können mittels einer Ausnahmebewilligung ausgebaut werden, auch wenn die Überbauungsziffern bereits überschritten sind.*

## § 62 Schlussbestimmungen

### § 64.1 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.

*Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen möglichst zu vermeiden, wird empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Vorhaben sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung bereits im Entwurfs- bzw. Skizzenstadium dem Gemeinderat zur Vorabklärung zu unterbreiten.*

### § 64.2 Kleinbaugesuche

Baugesuche für Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren unterstehen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

*§ 92 bis § 93a RBV*

### § 64.3 Ergänzende Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat kann weitere Richtlinien, Vollzugshilfen und Inventare erlassen. Diese dienen dem Gemeinderat bei der Beurteilung von Baugesuchen und Sondernutzungsplanungen.

*Diese Bestimmung ist neu.*

### § 64.4 Fachberatung

Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat eine beratende Fachstelle oder Fachkommission einsetzen. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf deren Empfehlungen.

*Häufig werden Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragt. Damit solche Ausnahmen nicht willkürlich erteilt werden, ist eine Prüfung durch eine unabhängige Instanz erforderlich.*

### § 64.5 Zuwiderhandlungen

Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes geahndet.

### § 64.6 Aufhebung des bisherigen Rechts

Alle Erlasse oder einzelne Bestimmungen davon, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung und Teilzonenplan Siedlung Dorfkern Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere

*Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen unterstehen der Bestandesgarantie gemäss § 109 RBG.*

Reglementstext

Kommentar

für die bisherigen Zonenvorschriften aus dem Jahr 2007 inkl. den dazugehörenden Mutationen.

#### **§ 64.7 Anpassung der Zonenvorschriften**

Die Zonenvorschriften sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen. Spätestens nach 15 Jahren ab Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften sind diese gesamthaft zu revidieren.

*Das Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Ortsplanungen regelmässig überprüft und bei geänderten Verhältnissen der neuen Situation angepasst werden. Der Planungshorizont beträgt ca. 15 Jahre.*

#### **§ 64.8 Rechtskraft**

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

## Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung:	Die Gemeindepräsidentin
Referendumsfrist:	
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom	Leiter Gemeindeverwaltung
Planaufgabe:	
Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	
mit Beschluss Nr. vom	Die Landschreiberin
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom	

## Anhang

### Anhang I: Gesetzesgrundlagen

Liste der für Planung und Bauwesen wichtigen Gesetzesgrundlagen, Verordnungen und Gemeindeerlasse

#### Gesetzesgrundlagen Bund

FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992

#### Gesetzesgrundlagen Kanton

DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991

## Anhang II: Skizzen

Abbildung 1 Dachaufbauten (§ 8.3)

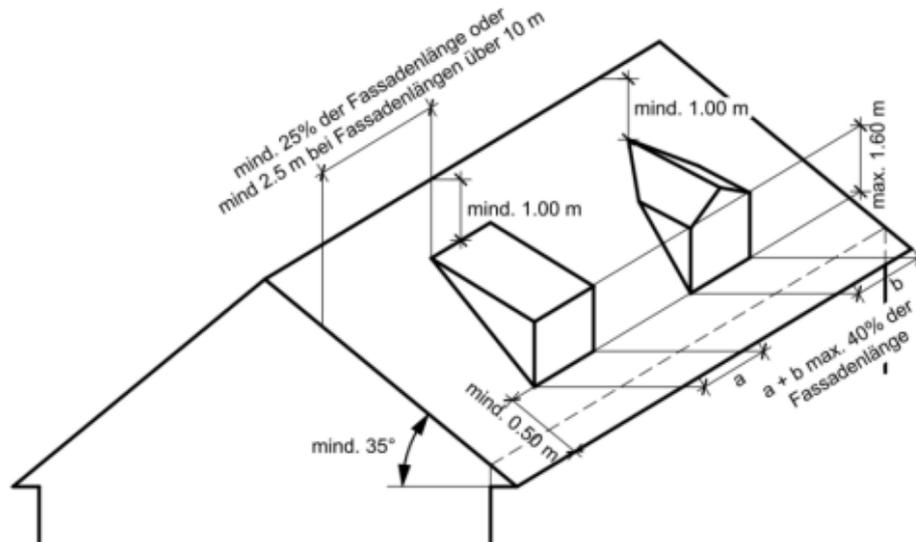


Abbildung 2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9.1)

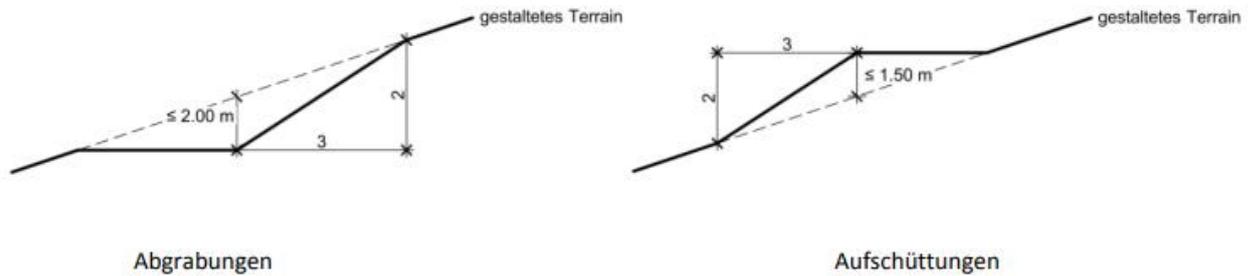


Abbildung 3 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9.2 und § 39)

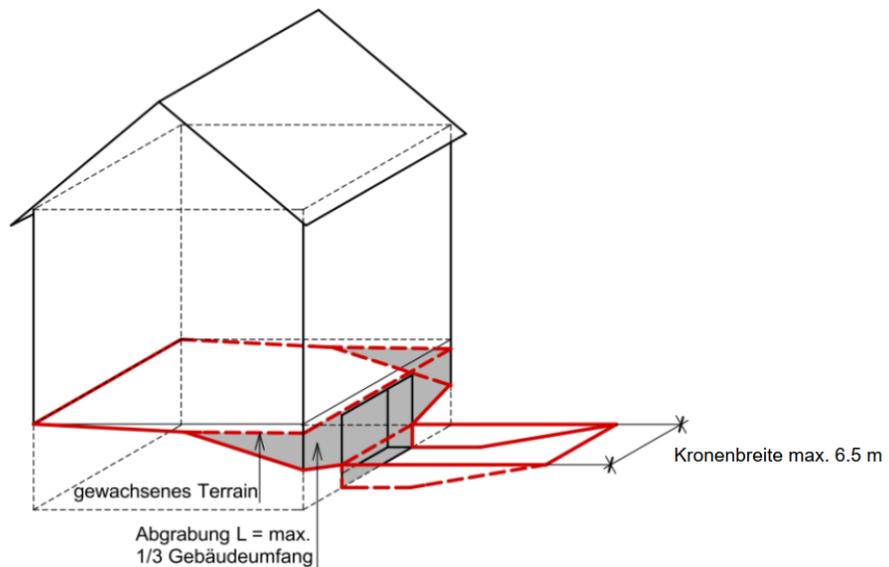


Abbildung 4 Beispiele Dachgestaltung in der Kernzone (§ 14.1)



Abbildung 5 Überbauungsziffer und projizierte Fassadenlinie (§ 34 | § 44 und § 45)

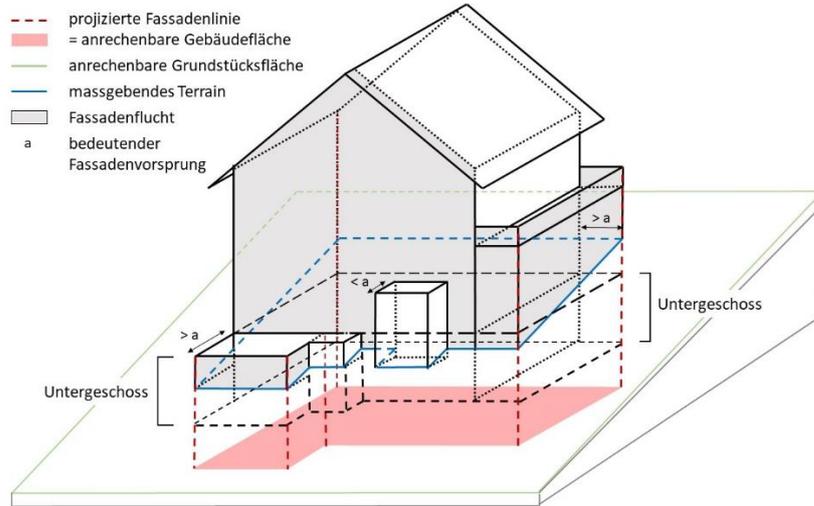


Abbildung 6 Geschosse (§ 38)

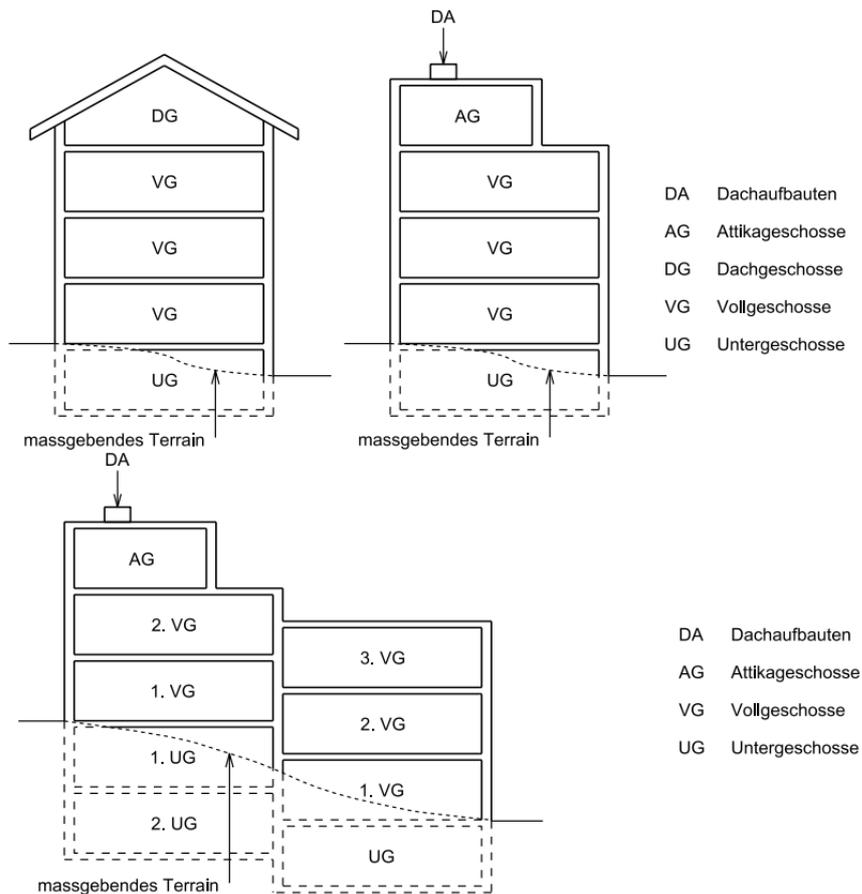


Abbildung 7 Untergeschosse (§ 39)

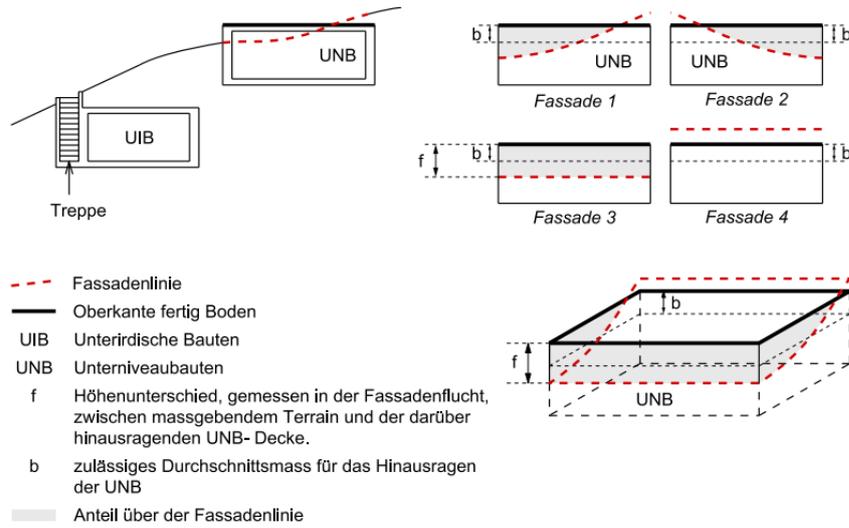


Abbildung 8 Dachgeschosse (§ 40)

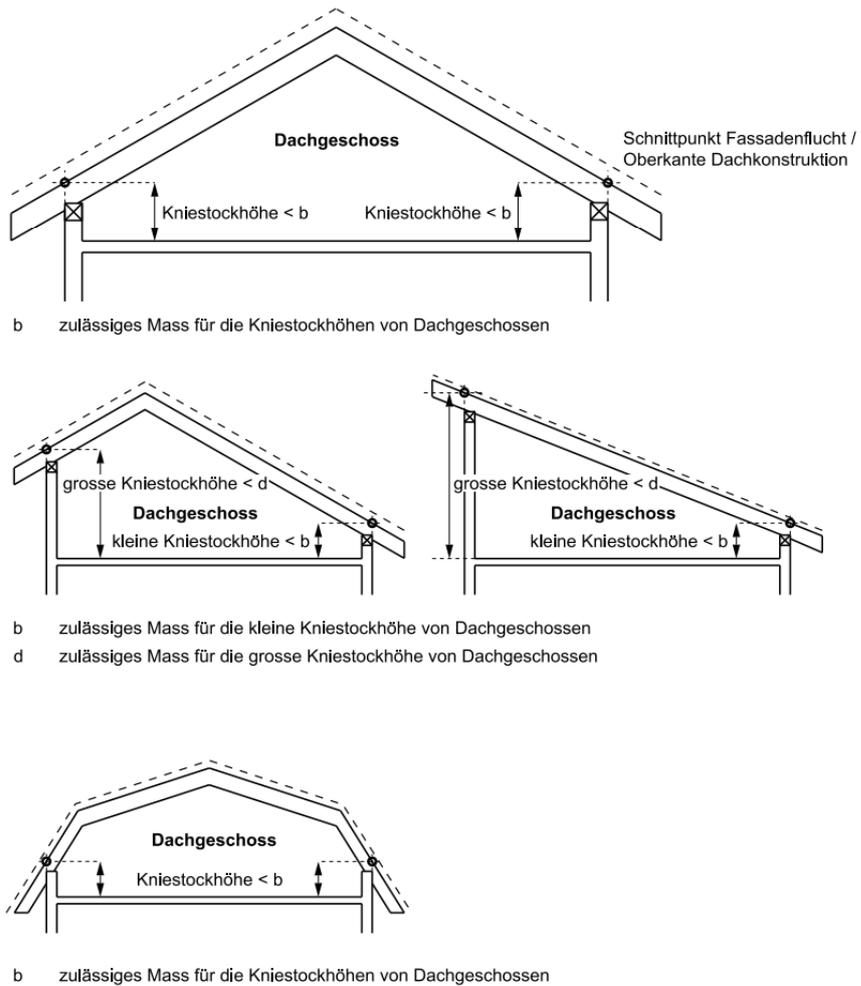
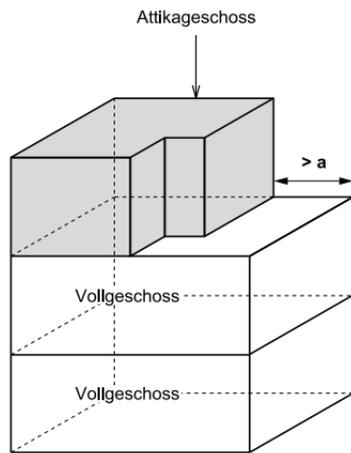


Abbildung 9 Attikageschosse (§ 41)



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

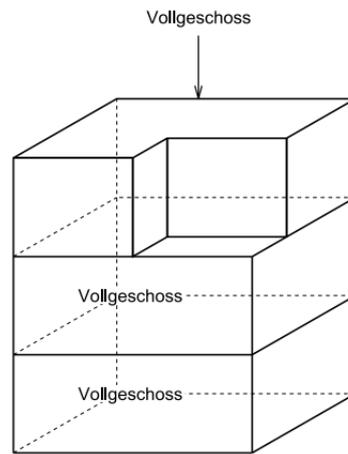
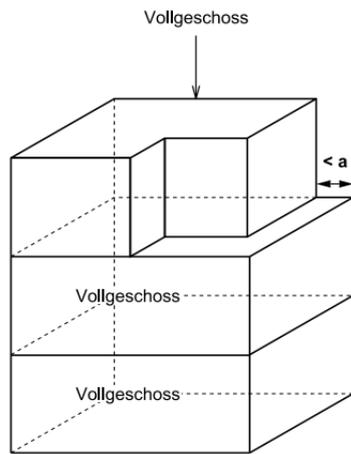


Abbildung 10 Kniestockhöhe (§ 42)

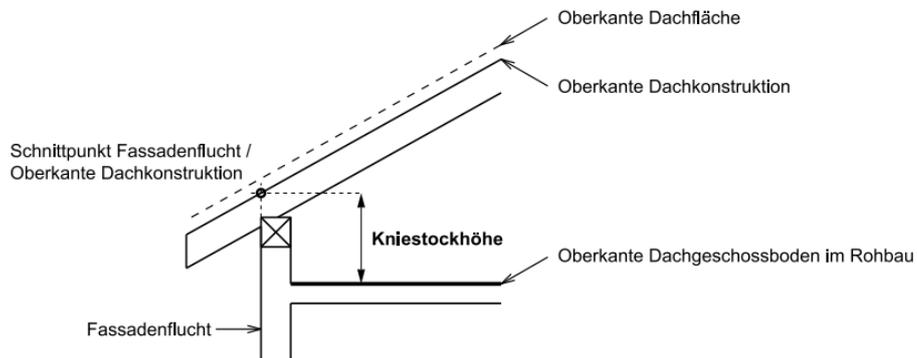


Abbildung 11 Fassaden- und Gebäudehöhe (§ 42 und § 48)

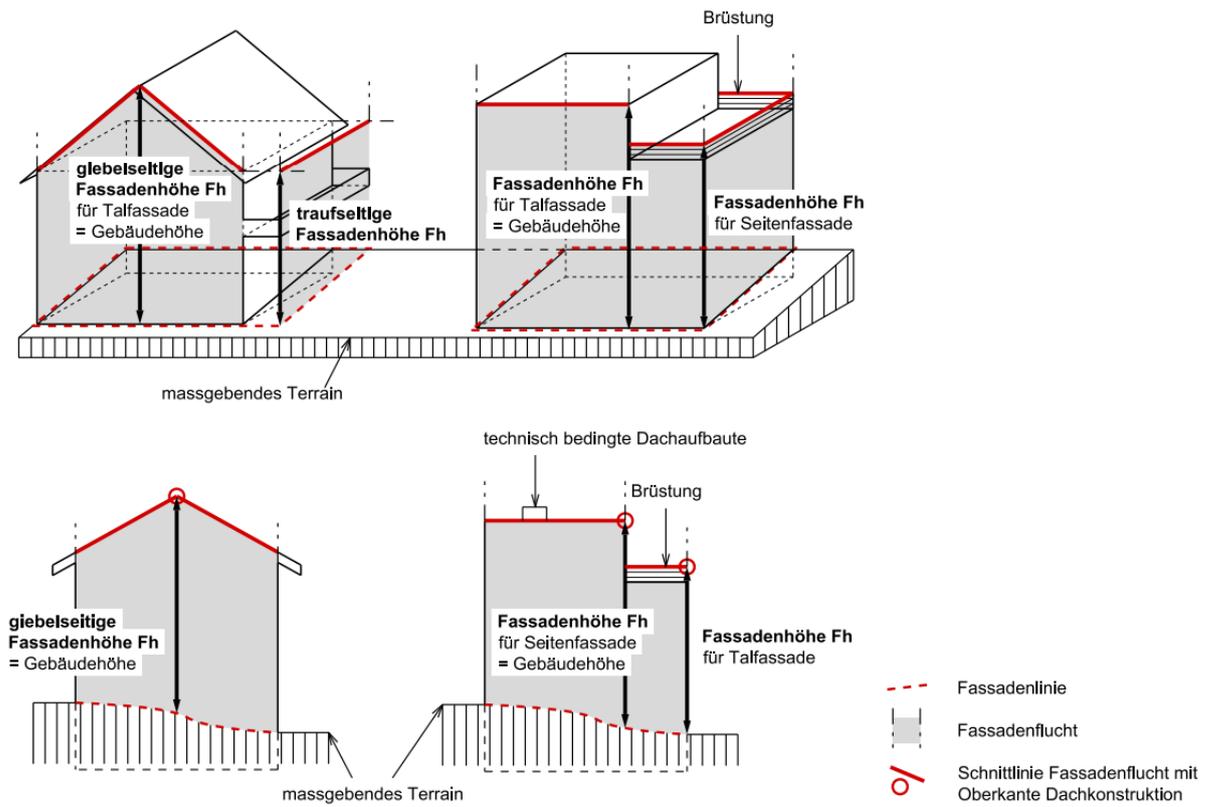
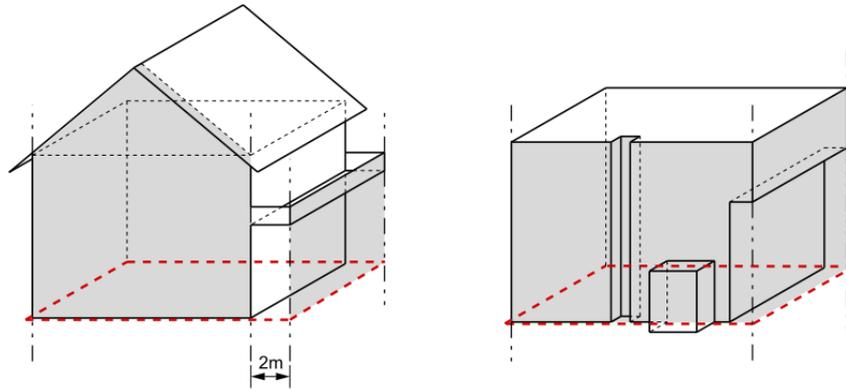


Abbildung 12 Fassadenflucht und Fassadenlinie (§ 44 und § 45)

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)

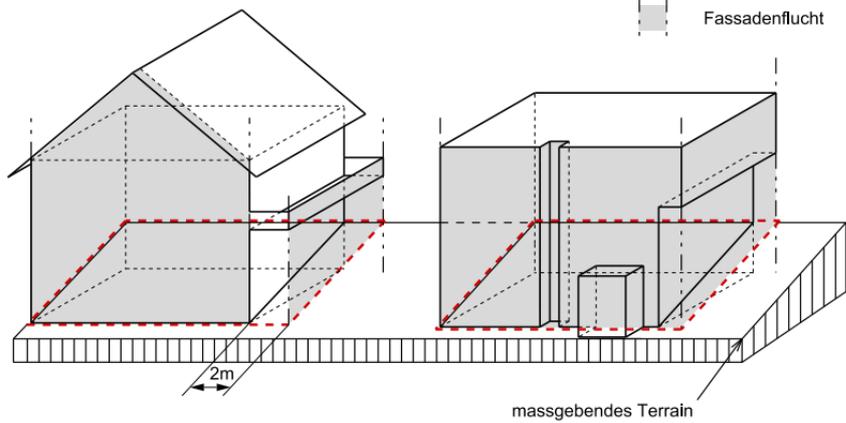


Abbildung 13 Projizierte Fassadenlinie (§ 46)

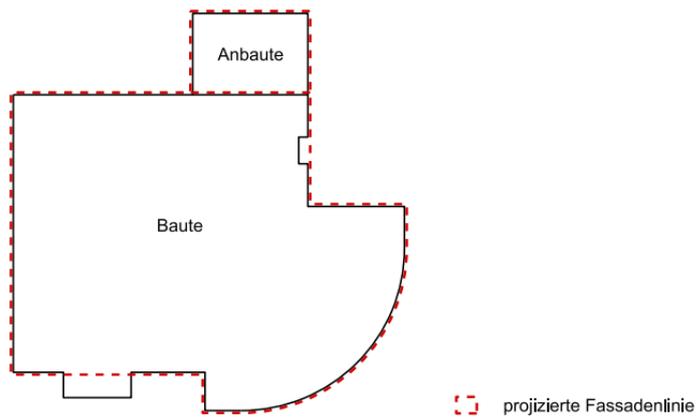


Abbildung 14 Vorspringende Gebäudeteile (§ 44)

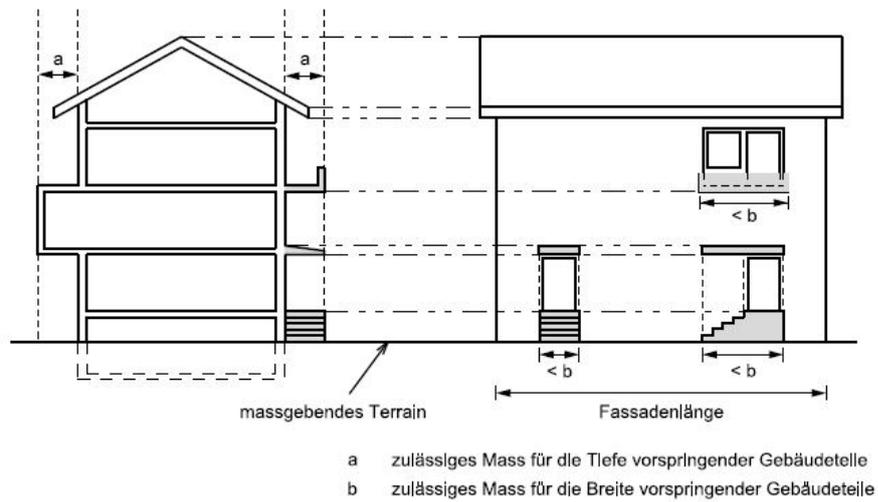
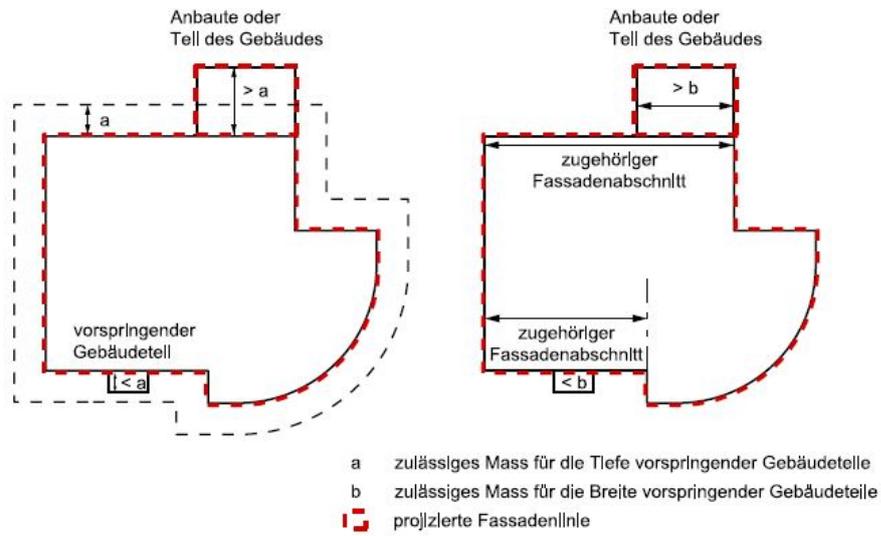


Abbildung 15 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (§ 44)

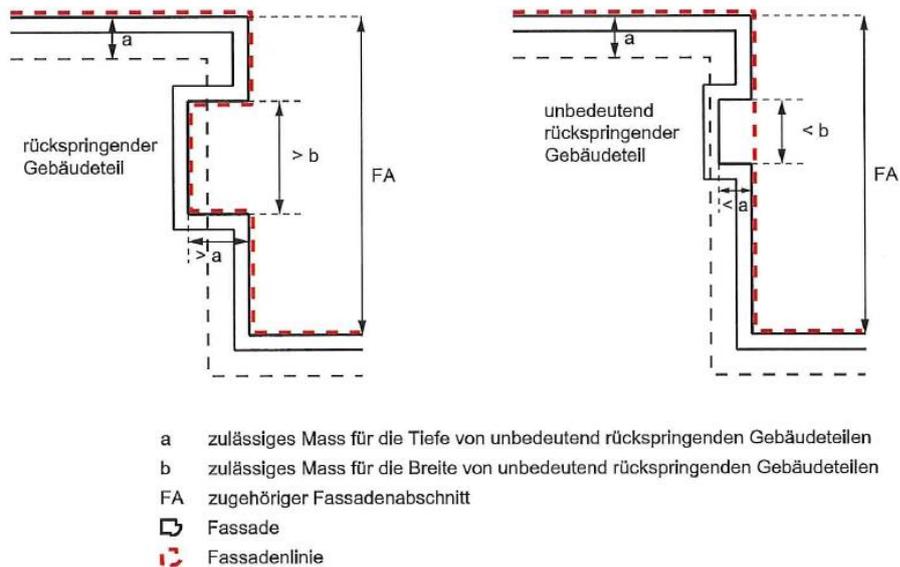


Abbildung 16 Gebäudelänge (§ 49)

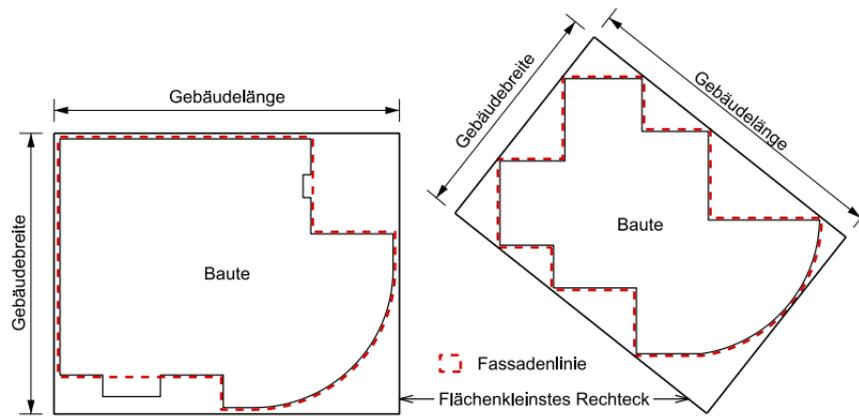
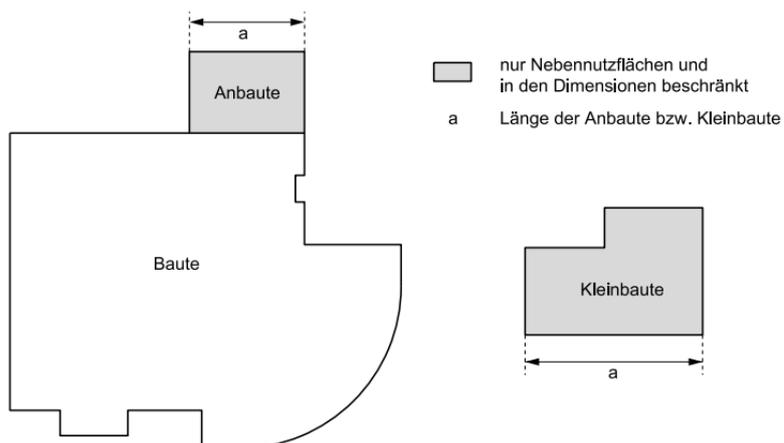


Abbildung 17 Klein- und Anbauten (§ 50)



## Anhang III: RBV-Anhang 11/1

Grundwerte für Berechnung des Grundbedarfes für Autoparkplätze

Nutzungsart	Schätzwerte <sup>1</sup> zur Ermittlung der Anzahl Arbeitsplätze Sitzplätze	Grundbedarf Autoparkplätze	
		Autoparkplatz (AP) pro	
	Auf der Basis der BGF	Stammpplatz <sup>2</sup> GS	Besucher- autoparkplatz <sup>3</sup> GB
<b>Wohnbauten</b> EFH / D-EFH / R-EFH / MFH (Alterswohnungen, Quartier- planungen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau fallweise)		AP/Wohnung 1	AP/Wohnung <sup>4</sup> 0.3
<b>Dienstleistungen</b> Schalterbetriebe	1 Arbeitsplatz pro 30 m <sup>2</sup> BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/Arbeitsplatz 0.3
Übrige		0.4	0.2
<b>Industrie / Gewerbe</b> Klein- und Mittelbetriebe <sup>5</sup>	1 Arbeitsplatz pro 60-200 m <sup>2</sup> BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/Arbeitsplatz 0.1
Grossbetriebe		Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
<b>Verkaufsgeschäfte</b> Wenig kundenintensive (Buchhandlung, Bijouterie etc.)	1 Arbeitsplatz pro 50 m <sup>2</sup> BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/m <sup>2</sup> VF 0.03
Kundenintensiv Laden bis 500 m <sup>2</sup>	VF = 0.7xBGF	0.4	0.06
Supermarkt bis 1000 m <sup>2</sup>	VF = 0.7xBGF	0.4	0.08
Einkaufszentren über 1000 m <sup>2</sup> VF	VF = 0.7xBGF	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
<b>Restaurant</b>	1 Arbeitsplatz pro 50 m <sup>2</sup> BGF 1 Sitzplatz pro 2-4 m <sup>2</sup> BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/Sitzplatz  0.3
<b>Andere</b>	Literatur	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
BGF = Bruttogeschossfläche GB = Grundbedarf Besucherplätze GS = Grundbedarf Stammpplätze AP = Autoparkplätze VF = Verkaufsfläche		Für betriebseigene Fahrzeuge sind 100 % Auto- parkplätze (unreduziert) bereitzustellen	

1 Ist die Zahl der Arbeitsplätze nicht bekannt, so sind die Schätzwerte massgebend

2 Jeder Pflicht-Autoparkplatz muss unabhängig benutzbar sein

3 Jeder Pflicht-Autoparkplatz muss unabhängig benutzbar sein

4 Jeder angefangene Autoparkplatz zählt voll

5 Niedriger Wert Produktion / Hoher Wert Lager

