

Gemeinde Bottmingen



# **Teilzonenreglement Ortskern**

(Stand 29.3.2004)

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>	
<b>A</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.	Erlass	1
2.	Definitionen	1
3.	Bestandteile und rechtliche Wirkung	1
4.	Geltungsbereich	1
5.	Zweck und Zielsetzung	1
<b>B</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>2</b>
6.	Städtebauliche Einpassung und architektonische Gestaltung	2
7.	Vorinformation und Vorabklärungen	2
8.	Baubewilligungspflicht	2
9.	Baueingabe	3
9.1	Unterlagen (siehe Checklisten Anhang 1 und 2)	3
9.2	Behindertengerechtes Bauen	3
9.3	Energie	3
10.	Ökologischer Ausgleich	3
11.	Öffentliche Beiträge	4
<b>C</b>	<b>Generelle Ortskern-Vorschriften</b>	<b>5</b>
12.	Nutzungsart	5
13.	Bauliche Nutzung	5
13.1	Definition	5
14.	Baulinien	5
14.1	Gestaltungsbaulinien	5
14.2	Baulinien entlang Kantonsstrassen	6
15.	Grenz- und Gebäudeabstände	6
16.	Gebäudespezifische Bauvorschriften	6
17.	Dachgestaltung	7
17.1	Dachform	7
17.2	Dachhaut	7
17.3	Dachbauteile	7
18.	Parkierung	7
18.1	Garagierung	7
19.	Sondernutzungsplanungen	8
19.1	Quartierplan Hämisgarten	8
19.2	Quartierplan Oberdorf	9
20.	Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde	9
<b>D</b>	<b>Zonenspezifische Vorschriften</b>	<b>10</b>
21.	Gebäude - Kategorien	10
21.1	Erhaltenswerte Bausubstanz	10
21.2	Erhaltenswertes Bauvolumen	10
21.3	Übrige Bauten	10
22.	Bereiche	11
22.1	Vorplatzbereiche	11
22.2	Rückwärtige Aussenraumbereiche	12
22.3	Bereiche für Hauptbauten	13
22.4	Grünbereiche	13

23.	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	13
24.	Erhaltenswerte Einzelobjekte	13
24.1	Bäume / Baumstandorte	13
24.2	Brunnen	14
<b>E</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>15</b>
25.	Vollzug der Teilzonenvorschriften	15
25.1	Vollzugsbehörde	15
25.2	Beratende Kommission	15
26.	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	15
27.	Ausnahmen allgemeiner Art	15
28.	Aufhebung früherer Beschlüsse	16
29.	Inkrafttreten	16
	Checkliste für Architekten (Bauinteressierte)	Anhang 1
	Checkliste für Bauausschuss	Anhang 2
	Beschlüsse	

## **A Allgemeines**

### **1. Erlass**

Gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) und in Ergänzung zum Zonenreglement Siedlung (ZRS), RRB Nr. 1723 vom 6. Juli 1993, erlässt die Einwohnergemeinde Bottmingen das nachfolgende Teilzonenreglement Ortskern. Es bildet zusammen mit dem Teilzonenplan Ortskern die Teilzonenvorschriften Ortskern.<sup>1†</sup>

### **2. Definitionen**

Definitionen wie z. B. bauliche Nutzung, Gebäudeprofil etc., die in diesem Reglement nicht ausformuliert sind, stützen sich auf das ZRS.<sup>1</sup>

### **3. Bestandteile und rechtliche Wirkung**

<sup>1</sup> Die Teilzonenvorschriften Ortskern bestehen aus;

- dem Teilzonenplan Ortskern 1:500,
- dem vorliegenden Teilzonenreglement Ortskern mit Anhang.

Die Teilzonenvorschriften Ortskern sind grundeigentumsverbindlich.

<sup>2</sup> Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile der Teilzonenvorschriften Ortskern sind die Bestandesaufnahme der Bausubstanz im Ortskern vom Juni 1995 sowie ergänzende Inventare, Richtlinien und Richtpläne (z. B. Strassenbegrünungskonzept vom 28. März 1996). Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend.

### **4. Geltungsbereich**

Die Teilzonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Ortskerns. Massgebend für die Abgrenzung ist der Perimeter gemäss Teilzonenplan Ortskern.

### **5. Zweck und Zielsetzung**

Die Teilzonenvorschriften Ortskern bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung des Ortskerns innerhalb der traditionellen Bebauungs- und Aussenraumstrukturen. Dabei dienen die Vorschriften insbesondere dem Schutz historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

---

<sup>1</sup> Änderung vom 29.3.2004, in Kraft per 30.11.2004

## **B Allgemeine Bestimmungen**

### **6. Städtebauliche Einpassung und architektonische Gestaltung**

<sup>1</sup> Neu-, Um- und Anbauten, Renovationen und Restaurierungen sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich hinsichtlich Standort und Stellung, kubischer Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbgebung harmonisch ins Ortsbild einfügen.

<sup>2</sup> Für Neubauten an städtebaulich empfindlichen Lagen wird den Bauherrschaften empfohlen, einen öffentlichen Architekturwettbewerb durchzuführen.

<sup>3</sup> Unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Bausubstanz sind vor allem bei Neubauten Freiräume wie Balkone, Veranden, Laubengänge u. a. m. zu erstellen.

### **7. Vorinformation und Vorabklärungen**

Von den Bauherrschaften wird erwartet, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit den Gemeindebehörden und mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen (Ortsbild, Denkmalschutz, Lärmschutz etc.) vorzubesprechen und vorabzuklären (siehe Checkliste für Architekten und Bauinteressierte Anhang 1).<sup>1</sup>

### **8. Baubewilligungspflicht**

<sup>1</sup> Baubewilligungspflichtig sind in Ergänzung zu § 120 RBG und § 92 RBV<sup>2</sup>

- alle baulichen Veränderungen innerhalb von Gebäuden mit der Schutzkategorie „erhaltenswerte Bausubstanz“,
- Aussenrenovationen (Fassaden-, Farb-, Material-, Dachhautveränderungen),
- Ersatz von Fenstern und Aussentüren,
- Terrainveränderungen und Umgestaltung der Umgebung,
- sichtbare Energie- und Antennenanlagen (z. B. Solaranlagen, Parabolantennen),
- Werbeanlagen, Reklameschriften und -tafeln,
- Einfriedigungen,
- private Erschliessungen,
- Sammelstellen für Altstoffe und Kompostieranlagen,
- Lagerplätze,
- Aufstellen von Fahrnisbauten und mobilen Einrichtungen (z. B. Wohnwagen, Container, Schiffe).

<sup>2</sup> Der Gemeinderat macht die Erteilung einer Abbruchbewilligung von der Erteilung der Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau abhängig. Eine Abbruchbewilligung kann überdies mit der Auflage der Neubebauung des Grundstücks

---

<sup>1</sup> Ergänzung vom 29.3.2004, in Kraft per 30.11.2004

<sup>2</sup> Änderung vom 29.3.2004, in Kraft per 30.11.2004

innert bestimmter Frist versehen werden. Vor Erteilung der Abbruchbewilligung kann der Gemeinderat überdies einen Finanzierungsnachweis verlangen, welcher die Finanzierung des Neubaus sicherstellt.

## **9. Baueingabe**

### **9.1 Unterlagen** (siehe Checklisten Anhang 1 und 2)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Nebst den üblichen Unterlagen (§ 87 Abs. 2 RBV) sind den Baugesuchen - je nach Bauabsicht - die Ansichten der ursprünglichen und der neuen Fassaden sowie deren angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen usw. beizulegen. Mit dem Baugesuch ist zudem ein Umgebungsplan im Massstab von mind. 1:100 mit Inhalt gemäss Ziffer C/13.2 ZRS einzureichen.<sup>1</sup>

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann auf Kosten der Gesuchsteller weitere Unterlagen (Modelle, fotogrammetrische Aufnahmen bestehender Fassaden, Fotomontagen, Farb- und Materialmuster u. a. m.) verlangen. Für die räumliche Einpassung von Neubauten stellt die Gemeinde ihr Teilmodell zur Verfügung.

### **9.2 Behindertengerechtes Bauen**

Unter Berücksichtigung der Bausubstanz ist auf ein behindertengerechtes Bauen zu achten. Dies gilt vor allem bei öffentlichen Bauten und Anlagen und bei Mehrfamilienhäusern (siehe Norm SN 521 500 mit Leitfaden „Behindertengerechtes Bauen“/hindernisfreies Bauen des Schweizerischen Invalidenverbands, Olten).<sup>1</sup>

### **9.3<sup>2</sup> Energie**

Grundsätzlich ist auf einen rationellen Gesamtenergiehaushalt zu achten. Insbesondere ist ein tiefer Heizenergiebedarf anzustreben und sind der Anschluss an einen Wärmeverbund sowie die Nutzung von Abwärme und erneuerbaren Energien zu prüfen.

## **10. Ökologischer Ausgleich**

<sup>1</sup> Bei sämtlichen Bauten und Anlagen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Der ökologische Ausgleich dient der Förderung siedlungstypischer Lebensräume für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt, der Durchgrünung des Siedlungsraums sowie der Belebung des Siedlungsbilds.

---

<sup>1</sup> Änderung vom 29.3.2004, in Kraft per 30.11.2004

<sup>2</sup> Ergänzung vom 29.3.2004, in Kraft per 30.11.2004

<sup>3</sup> Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung von Freiflächen und eine standortgemässe Bepflanzung mit einheimischen Arten, unter Beachtung der architektonischen Gesamtwirkung, vorzunehmen.

<sup>4</sup> Massnahmen im Sinne des ökologischen Ausgleichs bewirken keine Einschränkungen der zonenrechtlich festgelegten baulichen Nutzung.

<sup>5</sup> Vorbehalten sind Auflagen zum Schutz bestehender Naturobjekte (gemäss NLG BL).

## **11. Öffentliche Beiträge**

<sup>1</sup> Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Kanton Beiträge gewähren.

<sup>2</sup> Für geschützte Bauten kann der Gemeinderat Beiträge gewähren. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objekts.

## **C Generelle Ortskern-Vorschriften**

### **12. Nutzungsart**

<sup>1</sup> Grundsätzlich ist in der Kernzone die Nutzungsart gemäss § 22 Abs. 1 RBG anzuwenden.<sup>1</sup>

<sup>2</sup> Im Weiteren wird in der Kernzone eine vielfältige Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Kleinbetrieben mit wenig störenden Einrichtungen angestrebt. Zulässig sind auch öffentliche Dienste und Einrichtungen sowie Landwirtschaftsbetriebe.

<sup>3</sup> Nicht zugelassen sind die das Kleingewerbe übertreffenden Nutzungen wie grosse Lagerräume und Abstellplätze mit hohen Verkehrsaufkommen.

### **13. Bauliche Nutzung**

#### **13.1 Definition**

<sup>1</sup> Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungsziffer festgelegt. Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche oder Teilparzellenfläche (zu berücksichtigen sind die Bereichsabgrenzungen) innerhalb des Ortskernperimeters massgebend. Alle über dem gewachsenen Terrain liegenden Hochbauten sind von der Bebauungsziffer zu erfassen.

<sup>2</sup> Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

a) Bauteile wie

- bestehende Dachvorsprünge,
- neue Dachvorsprünge bis zu 1,50 m Ausladung (Messpunkt: Vorderkante Trauf-laden),
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen,
- Gebäudeteile unterhalb des gewachsenen Terrains.

b) Aussenisolation von bestehenden Gebäuden.

<sup>3</sup> Alle übrigen Bauten und Bauteile wie z. B. Wintergärten, Garagen, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze u. a. m. werden zur überbauten Fläche gerechnet.

### **14. Baulinien**

#### **14.1 Gestaltungsbaulinien<sup>1</sup>**

Gestaltungsbaulinien bezwecken die Erhaltung des ortskerntypischen Strassen- bzw. Aussenraums im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Änderung vom 29.3.2004, in Kraft per 30.11.2004



## 14.2 Baulinien entlang Kantonsstrassen

Nach der Genehmigung der Ortskernplanung beantragt der Gemeinderat bei den zuständigen kantonalen Fachstellen die Festlegung von Baulinien entlang der Kantonsstrassen. Das Verfahren richtet sich nach § 12 Abs. 2 RBG und § 3 RBV.<sup>1</sup>

## 15. Grenz- und Gebäudeabstände

Für bauliche Vorhaben, welche dem Sinn und Zweck der Teilzonenvorschriften Ortskern entsprechen, jedoch zu geringe Grenz- oder Gebäudeabstände aufweisen, beantragt der Gemeinderat bei der Bewilligungsbehörde entsprechende Ausnahmen. Wo die Teilzonenvorschriften die geschlossene Bauweise vorsehen, muss an oder auf die Grenze gebaut werden. Die Grenzbaurechte gelten hierfür als erteilt.

## 16. Gebäudespezifische Bauvorschriften

<sup>1</sup> Neu- und Umbauten müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die städtebauliche Einpassung und architektonische Gestaltung (Ziffer 6) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Ziffer 21 (Gebäude-Kategorien).

<sup>2</sup> Grundsätzlich gelten innerhalb des Teilzonenplans Ortskern die Vorschriften der K2. Ausgenommen sind einzelne Gebäude, die mit K3 bezeichnet sind, die dunkelgrauen Bereiche für Hauptbauten mit dem Gebäudeprofil der K3 sowie die rückwärtigen Aussenraumbereiche, in denen nur die 1-geschossige Bauweise möglich ist (siehe Ziffer 22.2).

<sup>3</sup> Für Neu- und Umbauten gelten folgende Vorschriften:

	<b>K2 / übrige Bauten</b>	<b>K3</b>
max. Vollgeschosszahl	2	3
max. Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei
max. Bebauungsziffer	35 %	35 %
max. Abgrabung am Erdgeschoss	0,60 m	0,60 m
max. Abgrabung am Sockelgeschoss	0,00 m	0,00 m
max. Terrainaufschüttung	0,60 m	0,60 m
max. Sockelgeschosshöhe	1,00 m	1,00 m
max. Fassadenhöhe	6,00 m	8,50 m
max. Gebäudehöhe	12,00 m	14,50 m
Dachform	Satteldach	Satteldach
Dachneigung	mind. 40° (a. T.) max. 50° (a. T.)	mind. 40° (a. T.) max. 50° (a. T.)

<sup>1</sup> Änderung vom 29.3.2004, in Kraft per 30.11.2004

## **17. Dachgestaltung**

### **17.1 Dachform**

<sup>1</sup> Die Dachformen und -neigungen sind für Hauptbauten in Ziffer 16 definiert. Für An- und Nebenbauten sind neben den Satteldächern auch Pultdächer zulässig. Die Dachneigung von An- und Nebenbauten darf 20° a. T. nicht unterschreiten.

<sup>2</sup> Die traditionellen Vordächer unterstützen die Unterscheidbarkeit von Wohn- und Ökonomieteil. Sie sind gemäss alter Typologie beizubehalten.

### **17.2 Dachhaut**

Die Dächer sind mit ortsüblichen, herkömmlichen Materialien (z. B. Tonziegel) einzudecken.

### **17.3 Dachbauteile**

<sup>1</sup> Alle Bauteile auf einem Dach sind so anzuordnen, dass sie sich in die bestehende Dachlandschaft einpassen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.

<sup>2</sup> Betreffend Anordnung und Gestaltung von Dachbauteilen ist die Broschüre „Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern“, Amt für Raumplanung, Oktober 1993, beizuziehen.<sup>1</sup>

## **18. Parkierung**

<sup>1</sup> Im Rahmen von Baugesuchen erfolgt die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze nach der „kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas, Amt für Raumplanung Mai 2001“.<sup>1</sup>

<sup>2</sup> Wo die Erstellung der vorgeschriebenen Zahl von Abstellplätzen auf privatem Areal nicht möglich ist oder einen unverhältnismässig hohen Kostenaufwand erfordern würde, kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderats Ausnahmen gestatten, wenn die Bauherrschaft Ersatzabgaben für fehlende Pflichtparkplätze leistet.

### **18.1 Garagierung**

Im Strassenbild sichtbare Rampen und frei stehende Garagen sind nicht gestattet. Die übrigen Zufahrtsrampen zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

---

<sup>1</sup> Änderung vom 29.3.2004, in Kraft per 30.11.2004

## 19. Sondernutzungsplanungen<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich im ganzen Ortskern möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Er kann die Erstellung von Quartierplänen verlangen, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Die Quartierplanfläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Teilzonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

<sup>2</sup> Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- die städtebauliche Einpassung und architektonische Gestaltung gemäss Ziffer 6,
- die häusliche Nutzung des Bodens,
- die Wohnqualität,
- die Verkehrs- und Fussgängererschliessung,
- die Parkierung,
- die Lärmimmissionen (Strassen),
- der gesamte Energiehaushalt,<sup>1</sup>
- die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze),
- die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich.

<sup>2bis</sup> Grundsätzlich ist auf einen rationellen Gesamtenergiehaushalt zu achten. Insbesondere ist ein tiefer Heizenergiebedarf anzustreben und sind der Anschluss an einen Wärmeverbund sowie die Nutzung von Abwärme und erneuerbaren Energien zu prüfen. Der Gemeinderat kann Kriterien festlegen.<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Quartierpläne sind durch die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach der kantonalen Gesetzgebung.

### 19.1 Quartierplan Hämigarten

<sup>1</sup> Das Gebiet Hämigarten ist quartierplanpflichtig. Der Gesamtquartierplanperimeter ist im Teilzonenplan Ortskern ersichtlich. Das Gebiet kann in einzelne Quartierpläne mit vernünftiger Abgrenzung unterteilt werden. Der Gemeinderat legt die jeweilige Quartierplanfläche fest.

---

<sup>1</sup> Änderung vom 29.3.2004, in Kraft per 30.11.2004

<sup>2</sup> Ergänzung vom 29.3.2004, in Kraft per 30.11.2004

<sup>2</sup> Nebst den Kriterien gemäss Ziffer 19 Abs. 2 ist im Gebiet Hämisgarten folgenden Punkten besondere Beachtung zu schenken:

- Nutzungsdurchmischung: z. B. Wohnen, Kleingewerbe, Gastgewerbe, Verkauf, Dienstleistungen sowie öffentliche Dienste und Einrichtungen.
- Aussenraumgestaltung: Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums in Beachtung der zentralen Lage (z. B. Platzerstellung als vielfältig nutzbarer Begegnungsort; Schaffung eines Grüngürtels zwischen Neubauten und bestehender Bausubstanz).

<sup>3</sup> Als Richtwert für die Bebauungsziffer und das Gebäudeprofil gilt die K3-Zone.

## 19.2 Quartierplan Oberdorf

<sup>1</sup> Das Gebiet Oberdorf ist quartierplanpflichtig. Der Gesamtquartierplanperimeter ist im Teilzonenplan Ortskern ersichtlich. Das Gebiet kann in zwei Quartierpläne (Teil West, Teil Ost) unterteilt werden. Der Gemeinderat legt die jeweilige Quartierplanfläche fest. Die Quartierplanungen können nach dem vereinfachten Verfahren (RBG § 42) erarbeitet werden.<sup>1</sup>

<sup>2</sup> Nebst den Kriterien gemäss Ziffer 19 Abs. 2 ist im Gebiet Oberdorf folgenden Punkten besondere Beachtung zu schenken:

- Der im Teilzonenplan Ortskern dargestellte Grünbereich innerhalb des Quartierplanareals ist bei der Erarbeitung der Quartierplanung zwingend beizubehalten.
- Neubauten haben sich der bestehenden Bausubstanz entlang der Weichselmatt- und der Bruderholzstrasse unterzuordnen. Es sind einzelne Durchblicke von der Ruchholzstrasse auf die bestehende Bausubstanz offen zu halten.

<sup>3</sup> Als Richtwert für die Bebauungsziffer wird die K2-Zone herangezogen und als Richtwert für das Gebäudeprofil die nachbarliche W2b-Zone. Die Nutzung entspricht der Kernzone. Die Erschliessung erfolgt über die Ruchholzstrasse.

## 20. Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde

Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Ortskern behördenverbindliche Gestaltungsrichtlinien erstellen oder bestehende Planungsgrundlagen als solche verwenden. Gestaltungsrichtlinien werden durch den Gemeinderat erlassen.

---

<sup>1</sup> Änderung vom 29.3.2004, in Kraft per 30.11.2004

## **D Zonenspezifische Vorschriften**

### **21. Gebäude-Kategorien**

Die bestehenden Bauten im Ortskern werden in drei Kategorien eingestuft:

- erhaltenswerte Bausubstanz,
- erhaltenswertes Bauvolumen,
- übrige Bauten.

Lage und Umriss der Bauten sowie deren Einstufung sind im Teilzonenplan Ortskern dargestellt.

Weitere detaillierte Auskunft über die Einstufung der Bauten im Ortskern beinhaltet die Bestandesaufnahme der Bausubstanz im Ortskern vom Juni 1995 (Inventarblatt für jedes Objekt).

#### **21.1 Erhaltenswerte Bausubstanz**

<sup>1</sup> Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes bezüglich Stellung, Volumen, Struktur sowie historischem Wert 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. Dabei müssen vorhandene störende Bauteile mit einer zurückhaltenden architektonischen Gestaltung und Farbgebung korrigiert werden.

<sup>2</sup> Sind infolge höherer Gewalt oder Baufälligkeit Bauten oder Bauteile zu ersetzen, so hat die Neukonstruktion im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen, wobei die Lage des Gebäudes beizubehalten ist.

#### **21.2 Erhaltenswertes Bauvolumen**

<sup>1</sup> Die Lage und das Volumen sowie Teile der baulichen Struktur dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind - soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll - zu erhalten.

Bei baulichen Massnahmen muss die bestehende kubische Gliederung der Bauten erhalten bleiben. Zugleich müssen störende Bauteile mit zurückhaltender architektonischer Gestaltung und Farbgebung korrigiert werden.

<sup>2</sup> Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Ersatz-Neubau Situierung, Gebäudeabmessung, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden.

#### **21.3 Übrige Bauten**

<sup>1</sup> Obwohl diesen Bauten weder historische noch architektonische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch in den Ortskern einzufügen.

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

<sup>3</sup> Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Teilzonenplan Ortskern dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss bzw. den Abmessungen abgewichen werden, wenn dies zur Verbesserung des Dorfbildes beiträgt. Für Neubauten sind die Vorschriften der K2 massgebend, sofern im Plan nichts anderes vermerkt ist.

<sup>4</sup> Anbauten an Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz oder erhaltenswertem Bauvolumen müssen den Hauptbauten untergeordnet und angepasst werden. Hier besteht kein Anrecht auf eine volle Ausnützung der K2-Vorschriften.

<sup>5</sup> Bei Renovationen und Umbauten von den gemäss Richtplan 1966 erstellten Bauten muss eine zurückhaltende architektonische Gestaltung und Farbgebung beachtet werden. Wiederaufbau dieser Bauten infolge Vernichtung durch höhere Gewalt oder nach Abbruch ist nicht in gleicher Masse gestattet, es sind die Vorschriften der K3 massgebend.

## **22. Bereiche**

Das Ortskerngebiet wird in vier Bereiche unterteilt:

- Vorplatzbereiche,
- Rückwärtige Aussenraumbereiche,
- Bereiche für Hauptbauten,
- Grünbereiche.

Mit der Erstellung von Neubauten können die Bereiche im Ausnahmefall angepasst werden. Für die allfälligen Anpassungen der Bereiche ist der Gemeinderat zuständig. Änderungen an den Grünbereichen sind nur in Ausnahmefällen und mit Flächenkompensation möglich. Die Funktion der Grünbereiche als Trenngürtel darf nicht aufgehoben werden.

### **22.1 Vorplatzbereiche**

<sup>1</sup> Als Vorplatzbereiche werden die Aussenräume zwischen der öffentlichen Erschliessungsfläche und den Gebäudefluchten bezeichnet.

<sup>2</sup> Die Vorplatzbereiche sind von festen Bauten aller Art freizuhalten. Rechtmässig bewilligte Bauten können weiter bestehen.

<sup>3</sup> Mögliche Nutzungsarten der Vorplatzbereiche sind: Grünanlagen und Vorgärten, private Hauserschliessungen und Parkierungsflächen (an Kantonsstrassen unter Vorbehalt der Bewilligung durch das Tiefbauamt).

<sup>4</sup> Die Vorplatzbereiche sind in Anlehnung an die dörfliche Bebauung ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden möglichst wasserdurchlässige Beläge wie in Sand eingelegte Pflasterungen, Mergelflächen, Schotterrasen und dergleichen.

<sup>5</sup> Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Soweit möglich ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung und eine standortgerechte Bepflanzung mit einheimischen Arten vorzunehmen.

<sup>6</sup> Grünanlagen und Vorgärten dürfen eingefriedet werden. Dabei sind nur Einfriedigungen herkömmlicher Art wie Eisenstäbe, Staketen und dergleichen bis zu einer Höhe von 1,20 m ab ursprünglich bestehendem Terrain sowie Heckenpflanzungen gestattet. Einfriedigungsmauern sind nicht erwünscht und nur bis zu einer Höhe von 60 cm ab bestehendem Terrain zugelassen.

## **22.2 Rückwärtige Aussenraumbereiche**

<sup>1</sup> Als rückwärtige Aussenraumbereiche werden die Aussenräume auf der strassenabgewandten Seite bzw. seitlich der Ortskernbebauung zwischen den einzelnen Bauten bezeichnet.

<sup>2</sup> In den rückwärtigen Aussenraumbereichen sind Wohn- und Geschäftsnutzungen, Kleingewerbe sowie Einrichtungen wie Schöpfe, Sitzplätze, Brunnen, Aussen-Cheminées, Autoabstellplätze und dergleichen zugelassen.

<sup>3</sup> Es gelten folgende Bauvorschriften:

- max. Vollgeschosszahl: 1
- max. Bebauungsziffer: 20 % des rückwärtigen Aussenraumbereichs
- max. Fassadenhöhe: 3,00 m
- max. Gebäudehöhe: 5,00 m
- Dachform: Satteldach, Pultdach
- Dachneigung: mind. 20° (a. T.)

Die Gebäude- und Fassadenhöhen werden an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen. Die Fassadenhöhe darf vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen maximal 3,50 m betragen.

<sup>4</sup> Alle An- und Nebenbauten haben sich hinsichtlich Standort, Formgebung, Materialwahl und Farbgebung möglichst harmonisch in die Umgebung einzuordnen und dürfen die Hauptbauten nicht beeinträchtigen.

<sup>5</sup> In den rückwärtigen Aussenraumbereichen ist ein möglichst grosser Anteil an Grünflächen zu erhalten.

### **22.3 Bereiche für Hauptbauten**

Innerhalb dieser Bereiche dürfen Hauptbauten erstellt werden. Die Bereiche gliedern sich gemäss Teilzonenplan in 2- und 3-geschossige Kernzonen. Dem Kerncharakter widersprechende, kleinvolumige Hauptbauten (Typ Einfamilienhaus) sind nicht erwünscht.

### **22.4 Grünbereiche**

<sup>1</sup> Als Grünbereiche werden die Aussenräume bezeichnet, die im Sinne des ökologischen Ausgleichs sowie zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Wahrung der freien Durchblicke von Hochbauten aller Art freizuhalten sind. Soweit möglich ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung und eine standortgerechte Bepflanzung mit einheimischen Arten vorzunehmen.

<sup>2</sup> Zugelassen sind:

- Fusswege, untergeordnete Fahrwege
- Garteneinrichtungen wie Sitzplätze, Brunnen, Kinderspielplätze
- pro Parzelle je eine Kleinbaute mit max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer max. Höhe von 2,50 m.

<sup>3</sup> Die bekannten Durchblicke gemäss „Aufnahme Karte Ortskern“ vom 13. Juni 1995 sind bei allfälligen Projekten zu berücksichtigen.

## **23. Zonen für öffentliche Werke und Anlagen**

<sup>1</sup> Die Nutzung dieser Zonen richtet sich nach der im Zonenplan vorgesehenen Zweckbestimmung.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die städtebauliche Einpassung und architektonische Gestaltung (Ziffer 6) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Ziffer 21 (Gebäude-Kategorien).

<sup>3</sup> Die Bepflanzung der öA+W-Zonen hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen.

## **24. Erhaltenswerte Einzelobjekte**

### **24.1 Bäume / Baumstandorte**

Die im Teilzonenplan Ortskern bezeichneten Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Geschützte Bäume dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderats gefällt werden. Dieser hat über die standortgerechte Ersatzbepflanzung zu befinden.



## 24.2 Brunnen

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

## **E Schlussbestimmungen**

### **25. Vollzug der Teilzonenvorschriften**

#### **25.1 Vollzugsbehörde**

<sup>1</sup> Der Vollzug dieser Teilzonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderats. Er kann zur Sicherstellung der Teilzonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen, insbesondere die Bedingungen bezüglich der städtebaulichen Einpassung und architektonischen Gestaltung (gemäss Ziffer 6).

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren, unter Voraussetzung von Ziffer 27, Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften beantragen. Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderats von der Baubewilligungsbehörde erlassen.

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

#### **25.2 Beratende Kommission**

Zur Beurteilung von Baugesuchen ist der vom Gemeinderat gemäss ZRS eingesetzte Bauausschuss zuständig. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen dieser Kommission.

Der Bauausschuss kann für speziell definierte Objekte mit weiteren Fachleuten ergänzt werden.

### **26. Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen**

Zonenfremde Bauten und Anlagen, die rechtmässig bewilligt wurden, können weiter bestehen und angemessen erweitert werden, sofern die betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse kann der Gemeinderat bei solchen Erweiterungsbauten Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften beantragen.

### **27. Ausnahmen allgemeiner Art**

1 und 2 1

<sup>3</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Aufgehoben am 29.3.2004, mit Wirkung ab 30.11.2004

<sup>2</sup> Ergänzung vom 29.3.2004, in Kraft per 30.11.2004

<sup>4</sup> Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 RBV.<sup>1</sup>

<sup>5</sup> Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderats die entsprechenden Weisungen.<sup>1</sup>

## **28. Aufhebung früherer Beschlüsse**

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse sind aufgehoben, insbesondere:

- der Teilzonenplan Ortskern vom 2.12.1980, RRB Nr. 3403, inkl. allen Mutationen,
- das Teilzonenreglement Ortskern vom 2.12.1980, RRB Nr. 3403, inkl. allen Mutationen,
- das Baureglement vom 15.12.1950.

## **29. Inkrafttreten**

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

---

<sup>1</sup> Ergänzung vom 29.3.2004, in Kraft per 30.11.2004

## Checkliste für Architekten (Bauinteressierte)

### Phase 1, Studien

- Erfassen der Geschichte und des Charakters des „Ortes“. Qualitative und quantitative Erfassung des Aussenraums.
- Abschätzung der Auswirkungen des baulichen Eingriffs auf den Aussenraum.
- Skizzenhafte Darstellung der neuen Gebäudekuben in Situation, Ansichten, Perspektiven.
- Überlagernde Darstellung des neuen und des alten Gebäudeprofils.
- Darstellung der Nachbargebäude (Gebäudeprofil und Öffnungen).
- Vorstellungen über Öffnungen und Dachbelichtungen.
- Darstellung der neuen und alten Terrainverhältnisse.
- Darstellung der Parkierungs- und Erschliessungsflächen.
- Vorabklärungen bei der kantonalen Denkmalpflege.

**Beurteilung ⇒ Bauausschuss**

### Phase 2, Vorprojekt

Weiterentwicklung der Studie

- Darstellung der neuen Gebäudekuben Grundrisse, Fassaden, Perspektiven.
- Darstellen der Dachbelichtungen und der Gebäudeöffnungen.
- Materialvorstellungen.
- Darstellung in Studienmodell, evtl. Einbauen des neuen Gebäudekubus in das Modell der Gemeinde (M = 1:200).
- Nutzungsberechnung.
- Darstellung der Umgebungsgestaltung, Parkierungsnachweis.
- Begründung von Ausnahmeregelungen.
- Stellungnahme der Denkmalpflege.
- Vorstellungen bezüglich Energiehaushalt.

**Beurteilung ⇒ Gemeinderat**

### Phase 3, Baueingabe

Weiterentwicklung und Korrektur des Vorprojekts.

Ausschaffen der Baueingabe nach den kantonalen Anforderungen.

Die Gemeinde verlangt je nach Umfang des Objekts folgende zusätzlichen Unterlagen:

- Ansichten der ursprünglichen und der neuen Bauten.
- Ansichten der angrenzenden Bauten (First- und Traufhöhe, Gebäudemerkmale, usw.).
- Modell der Neubauten.
- Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:100.
- Materialdefinitionen.
- Energiekonzept mit Nachweisen

**Beurteilung ⇒ Bauinspektorat und Gemeinderat**

## Checkliste für Bauausschuss

Nebst der durch die Gemeinde üblichen Prüfung der Baugesuche sind folgende Punkte zu beurteilen:

### 1. **Schutzwürdigkeit Bausubstanz**

- Was ist bei einer bestehenden Baute zu erhalten:
  - erhaltenswerte Bausubstanz (geschützte Bauten, kantonaler Denkmalschutz)
  - erhaltenswertes Bauvolumen (Gebäudevolumen, Gebäudestrukturen, Gebäudeteile)
  - einzelne Elemente
  - Stellung der Baute

### 2. **Baukubus**

- Massstäblichkeit in Bezug auf Nachbarbauten (Ensemblewirkung) und als Einzelbau (kubische Erscheinung)
- Stellung in Bezug auf Strassenraum/Freiraum und anschliessende Bauten

### 3. **Fassaden**

- Fassadenteilung (Öffnungen, bauliche Gliederung)
- Material- und Farbwahl

### 4. **Dach**

- Dachneigung und -gestaltung
- Dachaufbauten und Belichtungsöffnungen
- Material- und Farbwahl

### 5. **Umgebung**

- Erhaltenswerte Aussenräume (Vorplatzbereich etc.)
- Umgebungsgestaltung (Materialwahl, Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfriedigungen, Bepflanzung)

### 6. **Parkierung**

- Pflichtparkplätze oder Ersatzabgabe zur Finanzierung von Parkplätzen, welche von der öffentlichen Hand erstellt werden

### 7. **Praxishandhabung und Vollzugshilfen**

- Für die neuste Praxishandhabung sind Vollzugshilfen für ähnliche Fälle zu schaffen (Ziel: Sicherstellung einer kontinuierlichen, rechtsgleichen Beurteilungspraxis von Baugesuchen über eine längere Zeit).

---

## Beschlüsse

### Erlass des Reglements

#### Gemeinde

Beschluss des Gemeinderats:	13. Oktober 1998
Beschluss der Gemeindeversammlung:	29. Oktober 1998
Referendumsfrist:	30. Oktober - 30. November 1998
Urnenabstimmung:	----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 50 vom	10. Dezember 1998
Planaufgabe vom	11. Dezember 1998 - 11. Januar 1999

Namens des Gemeinderats  
Der Präsident:      Der Gemeindeverwalter:  
sig. Dr. E. Peterli    sig. W. Schweighauser

---

#### Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 53 vom 4. Januar 2000.

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 1 vom 6. Januar 2000.

Der Landschreiber:  
sig. W. Mundschin

---

### 1. Teilrevision des Reglements

#### Gemeinde

Beschluss des Gemeinderats:	10. Februar 2004
Beschluss der Gemeindeversammlung:	29. März 2004
Referendumsfrist:	30. März - 29. April 2004 (nicht genutzt)
Urnenabstimmung:	----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 25 vom	10. Juni 2004
Planaufgabe vom	10. Juni - 9. Juli 2004

Namens des Gemeinderats  
Die Präsidentin:      Der Gemeindeverwalter:  
sig. A. Merkofer      sig. i. V. F. Adler Roschi

**Kanton**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2270 vom 30. November 2004.

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 49 vom 2. Dezember 2004.

Der Landschreiber:  
sig. W. Mundschin

---