

EINWOHNERGEMEINDE OBERDORF

Teilzonenreglement Ortskern

Verwendete Gesetzesabkürzungen

RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998	SGS 400
RBV	Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998	SGS 400.11
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986	SR 814.41
EG ZGB	Kantonales Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 16. November 2006	SGS 211
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992	SGS 791

Die Einwohnergemeinde erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 RBG das Teilzonenreglement Ortskern.

Sämtliche in Kursivschrift und unterstrichene Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) und der dazugehörigen Verordnung vom 27. Oktober 1998 (RBV). Diese unterstrichenen Gesetzeszitate sind nicht Beschlussinhalt des vorliegenden Zonenreglements. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ des RBG bzw. RBV verwiesen.

Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der zitierten Gesetzesvorschriften wird auf den aktuell gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

A) Einleitung**§ 1 Zweck, Geltungsbereich**

¹ Die Teilzonenvorschriften Ortskern bestehen aus: Teilzonenplan Ortskern, Massstab 1:1'000, Teilzonenreglement Ortskern.

² Sie bezwecken die sinnvolle Erhaltung und behutsame Erneuerung des Ortskernes innerhalb der vorhandenen Strukturen.

³ Die Teilzonenvorschriften Ortskern gelten innerhalb des Perimeters Teilzonenplan Ortskern.

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

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

1* § 46 Abs. 1 RBV

2* § 46 Abs. 2 RBV

3* § 47 Abs. 1 RBV

4* § 8 Abs. 1 RBV

5* § 8 Abs. 2 RBV

6* § Abs. 1 RBG

7* § 27 RBG

8* § 10 Abs. 1 RBV

9* § 19 RBV

10* § 109 RBG

11* § 110 RBG

B) Allgemeine Vorschriften

I. Verfahrensvorschriften

§ 2 Gestaltungsgrundsätze

In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen (Umbauten, Neubauten, Renovationen, Strassenbauten und Umgebungsgestaltungen) müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung, die Material- und Farbwahl sowie für eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischer, standortgerechten Bepflanzung.

§ 3 Gestaltungsrichtlinien

¹ Für die Erhaltung und Gestaltung des Dorfkernes kann der Gemeinderat Gestaltungsrichtlinien erlassen. Diese haben keine Rechtswirkung, sondern dienen als Leitbild und Empfehlung für bauliche und gestalterische Massnahmen auf den öffentlichen Flächen (Strassenraum, Verkehrs- und Parkieranlagen, Plätze, Grünflächen etc.) und dem Privatreal (Vorplätze, Gärten, Hofstattbereich, Gebäude- und Fassadengestaltung etc.).

² Die bestehende Datenkartei Ortskernplanung stellt eine entsprechende Gestaltungsrichtlinie dar. Sie ist bei allen Baugesuchen zu konsultieren, zu beachten und ggf. nachzuführen.

§ 4 Vorabklärung bei Bauvorhaben

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen abzuklären.

II. Bauliche Nutzung

§ 5 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche oder Teilparzellenfläche innerhalb des Ortskernperimeters massgebend.¹

² Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.²

³ Parzellenflächen im Bereich der überlagernden Vorplatz- und Hofstattbereiche dürfen in die Berechnung der Bebauungsziffer einbezogen werden.

1* § 46 Abs. 1 RBV

2* § 46 Abs. 2 RBV

3* § 47 Abs. 1 RBV

4* § 8 Abs. 1 RBV

5* § 8 Abs. 2 RBV

6* § Abs. 1 RBG

7* § 27 RBG

8* § 10 Abs. 1 RBV

9* § 19 RBV

10* § 109 RBG

11* § 110 RBG

⁴ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

§ 6 Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.³

² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a) nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute Nebenbauten und Gebäudeteile wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Balkone, Lauben, Schöpfe etc. bis zu 8 % der massgebenden Parzellenfläche;
- b) innerhalb des oberirdischen Hauptbaukörpers untergebrachte Garagen im Umfang deren Flächen dividiert durch die projektierte Geschosszahl;
- c) vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- d) Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte etc.;
- e) Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten;
- f) in den Hang gebaute, nicht Wohnzwecken dienende Nebenbauten, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen;
- g) nachträgliche Aussenisolation an bestehenden Gebäuden.

III. Bau- und Gestaltungsvorschriften

§ 7 Gewachsenes Terrain

¹ Als gewachsenes Terrain gilt:

- a) der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder
- b) der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.⁴

² Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.⁵

§ 8 Haupt- und Nebenbauten

¹ Als Hauptbauten gelten alle dem Wohnen und Gewerbe dienenden Gebäude.

² Als Nebenbauten gelten nicht dem Wohnzweck dienende, freistehende oder am Hauptbau angebaute, unbeheizte Bauten und Gebäudeteile wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe etc. Nebenbauten haben sich gemäss Art. 2 in die bauliche Umgebung einzu-fügen.

1* § 46 Abs. 1 RBV

2* § 46 Abs. 2 RBV

3* § 47 Abs. 1 RBV

4* § 8 Abs. 1 RBV

5* § 8 Abs. 2 RBV

6* § Abs. 1 RBG

7* § 27 RBG

8* § 10 Abs. 1 RBV

9* § 19 RBV

10* § 109 RBG

11* § 110 RBG

§ 9 Geschosszahl

¹ Die zulässige Vollgeschosszahl ergibt sich aus den spezifischen Zonenvorschriften (Kapitel 3.1).

² Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1 m in Erscheinung treten.

§ 10 Fassadenhöhe

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

¹ Die Fassadenhöhe bei Hauptbauten und mehrgeschossigen Lauben wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite.

² Die Fassadenhöhe für Nebenbauten wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite.

§ 11 Höhere Bauteile

Sind mit Ausnahme von Liftanlagen einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie das zulässige Gebäudeprofil überschreiten.

§ 12 Garagerampen, Terrainveränderungen

Veränderungen des gewachsenen Terrains sowie Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Rampen sind nicht zulässig.

§ 13 Naturnahe Gestaltung

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

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

1* § 46 Abs. 1 RBV

2* § 46 Abs. 2 RBV

3* § 47 Abs. 1 RBV

4* § 8 Abs. 1 RBV

5* § 8 Abs. 2 RBV

6* § Abs. 1 RBG

7* § 27 RBG

8* § 10 Abs. 1 RBV

9* § 19 RBV

10* § 109 RBG

11* § 110 RBG

§ 14 Umgebungsplan

Sofern im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan verlangt wird, muss dieser Aussagen treffen über Terraingestaltungen, Mauern, Garteneinrichtungen, Bepflanzungen, die Art der Beläge und die interne Erschliessung.

C) Bestimmungen zu Zonen und Objekten

I. Kernzone

§ 15 Nutzungsart

¹ Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.⁶

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

§ 16 Nutzungsmasse und Gebäudeprofilvorschriften

¹ Für Neu- und Ersatzbauten in der Kernzone gelten die folgenden Nutzungsmasse und Gebäudeprofilvorschriften:

Zone	K2	K3
Vollgeschosszahl	2	3
Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei
Bebauungsziffer	45 %	45 %
Fassadenhöhe Hauptbauten und mehrgeschossige Lauben (ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains)	7.5 m	10.5 m
Fassadenhöhe Nebenbauten (ab höchstem Punkt des gewachsenen Terrains)	3.5 m	3.5 m
Dachformen	siehe Art. 21	siehe Art. 21
Dachaufbauten	zulässig gemäss Festsetzungen Art. 22	zulässig gemäss Festsetzungen Art. 22
Dachneigung Hauptbauten	38° - 48°	38° - 48°
Dachneigung angebaute Nebenbauten	min. 20°	min. 20°

1* § 46 Abs. 1 RBV

2* § 46 Abs. 2 RBV

3* § 47 Abs. 1 RBV

4* § 8 Abs. 1 RBV

5* § 8 Abs. 2 RBV

6* § Abs. 1 RBG

7* § 27 RBG

8* § 10 Abs. 1 RBV

9* § 19 RBV

10* § 109 RBG

11* § 110 RBG

² Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen.

³ Bei Umbauten und Ersatzbauten von bestehenden, ortstypischen Gebäuden können Abweichungen von Nutzungsmass und den Gebäudeprofilvorschriften zugelassen werden, wenn der bisherige Gebäudekubus beibehalten wird und damit wichtige Merkmale des gewachsenen Dorfbildes erhalten bleiben.

§ 17 Gebäudekategorien

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

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten
- übrige Bauten

² Bei den im Zonenplan mit einem Stern bezeichneten Gebäuden handelt es sich um geschützte Kulturdenkmäler, welche unabhängig von diesen Zonenvorschriften unter kantonalem Schutz stehen. Für diese Objekte gelten die Bestimmungen für kantonal geschützte Kulturdenkmäler (§§ 8 und 9 DHG). Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege zulässig.

§ 18 Geschützte Bauten

¹ Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

² Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

§ 19 Erhaltenswerte Bauten

¹ Die Lage, das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind, soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll, zu erhalten.

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

§ 20 Übrige Bauten

¹ Den übrigen Bauten kommt keine historische Bedeutung zu. Diese haben sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

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

1* § 46 Abs. 1 RBV

2* § 46 Abs. 2 RBV

3* § 47 Abs. 1 RBV

4* § 8 Abs. 1 RBV

5* § 8 Abs. 2 RBV

6* § Abs. 1 RBG

7* § 27 RBG

8* § 10 Abs. 1 RBV

9* § 19 RBV

10* § 109 RBG

11* § 110 RBG

³ Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.

§ 21 Dachform

(siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage)

¹ Innerhalb geschlossener Bauzeilen sind nur Satteldächer (einschliesslich der Spezialformen Satteldach mit Wiederkehr, kreuzgiebelartige Dachformen und asymmetrische Satteldachformen) zulässig. Auf Eckbauten und freistehenden Hauptbauten sind auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

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

³ Bei eingeschossigen Nebenbauten ist eine Abschleppung der Hauptdächer zulässig. Bei mehrgeschossigen offenen Lauben sind zusätzlich auch Flachdächer und deren Nutzung als Balkone zulässig.

⁴ Bei frei stehenden Nebengebäuden sind alle Dachformen zulässig.

⁵ In die Umgebungsgestaltung einbezogene, begehbare und begrünte Gebäudeabdeckungen werden nicht als Flachdach bezeichnet und unterliegen keinen Vorschriften bezüglich Form und Neigung.

§ 22 Dachgestaltung

¹ Bezüglich Dachgestaltung (Material, Farbe, Firstrichtung etc.) sowie Zulässigkeit, Gestaltung und Abmessungen der Dachelemente (Aufbauten, Gauben, Dachflächenfenster, Sonnenenergieanlagen, Dacheinschnitte etc.) sind die entsprechenden kantonalen Wegleitungen massgebend.

² Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonieren und sich dem Dorfbild anpassen. Die Dächer der Hauptbauten sind mit Tonziegeln einzudecken, die sich in Struktur und Farbe den bestehenden Ziegeldächern anpassen. Für Nebenbauten, mehrgeschossige Lauben und Wintergärten sind neben Ziegeln auch Glas und Kupfer zulässig.

³ Bauteile auf dem Dach müssen folgende Vorschriften erfüllen:

- Harmonie mit der darunter liegenden Fassade, ansprechendes Gesamtbild
- feingliederige Konstruktion wählen
- pro Dachfläche sind nur zwei Arten von Dachaufbauten zugelassen
- Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen
- Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.
- Parabolantennen usw. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

1* § 46 Abs. 1 RBV

2* § 46 Abs. 2 RBV

3* § 47 Abs. 1 RBV

4* § 8 Abs. 1 RBV

5* § 8 Abs. 2 RBV

6* § Abs. 1 RBG

7* § 27 RBG

8* § 10 Abs. 1 RBV

9* § 19 RBV

10* § 109 RBG

11* § 110 RBG

- Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig.
- Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit einer Neigung von mehr als 35° a.T. zulässig.

⁴ Massvorschriften für die einzelnen Dachbauteile:

- Lukarnen in der unteren Dachfläche; Frontfläche: max. 1.8 m²
- Kleingauben; Frontfläche: max. 0.5 m²
- überdeckte Dacheinschnitte; Frontfläche: max. 2.5 m²
- Dachflächenfenstern sind unter den gleichen Bedingungen wie Sonnenenergieanlagen zulässig
- Glasfläche der Dachflächenfenster: max. 0.3 m²

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

⁵ Wenn zur Erreichung einer guten Lösung von den Massvorschriften abgewichen werden muss, kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründete Ausnahmen von den Massvorschriften im Sinne § 7 RBV beantragen.

§ 23 Fassadengliederung

¹ Bei Fassaden von Hauptbauten ist in Anlehnung an das im Ortskern vorherrschende Gestaltmuster die vertikale Fassadenteilung zu betonen.

² Die Anordnung und Teilung von Schaufenstern ist mit der Fassadenteilung der Obergeschosse abzustimmen. Zwischen den Schaufenstern und Türen sowie Gebäudeecken oder Brandmauern sind Mauerpfeiler oder in der Fassadenflucht liegende Stützen vorzusehen.

³ Die Schaufenster haben eine Leibung aufzuweisen. Verglaste Flächen dürfen nicht bündig zur Fassadenflucht liegen. Schaufenster sind von den Vorgaben der Absätze 4 und 5 ausgenommen.

⁴ Die Fensterformate sind quadratisch bis hochrechteckig zu gestalten. Die Zusammenfassung von Öffnungen zu horizontalen Fensterbändern ist nicht zulässig.

⁵ Die Fenster sind mit aussenliegenden Holzsprossen zu teilen.

§ 24 Fassadengestaltung

Die Ausbildung ganzer Mauerflächen in Beton, Glas oder Metall sowie Fassadenverkleidungen (z.B. Kunststoffe, Metallschindeln, geschliffene oder polierte Steine, Mosaik, Keramikplatten, Schiefer, Faserzementplatten usw.) sind nicht gestattet.

II. Vorplatzbereiche, Gärten und Grünanlagen

§ 25 Zweck

Die Vorplatzbereiche, Gärten und Grünanlagen sind als Elemente des Strassenraumes für das Ortsbild von Bedeutung. Die im Teilzonenplan entsprechend bezeichneten Flächen überlagern die Kernzone und sind als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten.

§ 26 Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften

¹ In Vorplatzbereichen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie Gärten zulässig. Sie sind ansprechend zu gestalten. Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

² Die Gärten und Grünanlagen sind in ihrem Umfang zu erhalten und zu pflegen. Sie sind mit ortskerntypischen Elementen, Pflanzen- und Baumarten unversiegelt zu gestalten.

³ Einfriedungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen.

⁴ Als Bestandteile der Kernzone können die Flächen in die Nutzungsberechnung (Ermittlung der überbaubaren Fläche) einbezogen werden.

III. Hofstattbereich

§ 27 Zweck

Der Hofstattbereich bildet als Freifläche einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist in diesem Charakter als Freiraum zu erhalten und darf durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.

§ 28 Nutzungsvorschriften

¹ Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen, Garteneinrichtungen, eingeschossige Klein- und Nebenbauten sowie mehrgeschossige offene Lauben mit einer Tiefe von maximal 2.50 m gemessen ab Gebäudefassade.

² Die Parzellenteile des Hofstattbereiches sind Bestandteile der Kernzone und können in die Nutzungsberechnung (Ermittlung der überbaubaren Fläche) einbezogen werden.

IV. Grünzonen

§ 29 Zweck

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.⁷

1* § 46 Abs. 1 RBV

2* § 46 Abs. 2 RBV

3* § 47 Abs. 1 RBV

4* § 8 Abs. 1 RBV

5* § 8 Abs. 2 RBV

6* § Abs. 1 RBG

7* § 27 RBG

8* § 10 Abs. 1 RBV

9* § 19 RBV

10* § 109 RBG

11* § 110 RBG

§ 30 Schutzvorschriften

¹ Zugelassen sind ökologisch bedingte Pflege- und Unterhaltmassnahmen sowie dem Zweck der Grünzone nicht widersprechende Verkehrsanlagen und öffentliche Einrichtungen. Bei fehlender oder ungenügender Bepflanzung ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen anzustreben.

² Parzellenteile, die in der Grünzone liegen, können nicht in die Nutzungsberechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

V. Naturschutzeinzelobjekte und Dorfbrunnen

§ 31 Schutzziel, Zweck

Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte bezwecken:

- a) die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.
- b) die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.⁸

§ 32 Schutzvorschriften

¹ Schützenswerte Einzelbäume, Baumgruppen und Dorfbrunnen sind an ihrem Standort sowie in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wo sinnvoll aufzuwerten. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen.

² Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden.

VI. Archäologische Schutzzonen

§ 33 Schutzziel, Beschreibung

¹ Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.⁹

² Archäologische Schutzobjekte kennzeichnen Fundstellen von Siedlungsresten früherer Kulturen. Im Umfeld dieser Stellen sind weitere Funde zu erwarten. Im Umkreis der Schutzobjekte werden Archäologische Schutzzonen ausgeschieden, deren jeweilige Grösse nachstehend festgelegt ist.

Pos. 1: Römische Siedlung Badmatte, Koordinaten 623480/248780, Schutzzone mit einem Radius von 200 m um die Fundstätte.

1* § 46 Abs. 1 RBV

2* § 46 Abs. 2 RBV

3* § 47 Abs. 1 RBV

4* § 8 Abs. 1 RBV

5* § 8 Abs. 2 RBV

6* § Abs. 1 RBG

7* § 27 RBG

8* § 10 Abs. 1 RBV

9* § 19 RBV

10* § 109 RBG

11* § 110 RBG

§ 34 Schutzvorschriften

In der im Teilzonenplan ausgeschiedenen archäologischen Schutzzone ist bei Bodeneingriffen, die über die bisherige Nutzung hinausgehen, eine Bewilligung der Kantonsarchäologie einzuholen. Sie ordnet bei Bedarf eine archäologische Untersuchung an.

D) Schlussbestimmungen

§ 35 Vollzug

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

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

§ 36 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 RBV.

§ 37 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

¹ Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.¹⁰

² Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.¹¹

§ 38 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle den Teilzonenvorschriften Ortskern gemäss diesem Reglement und zugehörigem Teilzonenplan Ortskern widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben.

§ 39 Inkrafttreten

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

Beschluss an der Einwohnergemeindeversammlung vom 28. März 2011.

1* § 46 Abs. 1 RBV

2* § 46 Abs. 2 RBV

3* § 47 Abs. 1 RBV

4* § 8 Abs. 1 RBV

5* § 8 Abs. 2 RBV

6* § Abs. 1 RBG

7* § 27 RBG

8* § 10 Abs. 1 RBV

9* § 19 RBV

10* § 109 RBG

11* § 110 RBG

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1369 vom 28. August 2012.

GV-Beschluss	Genehm. RR	In Kraft seit	Bemerkungen
28.03.2011	28.08.2012	01.01.2012	

IM NAMEN DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident:

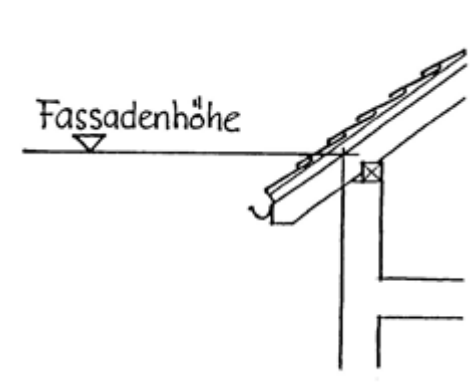
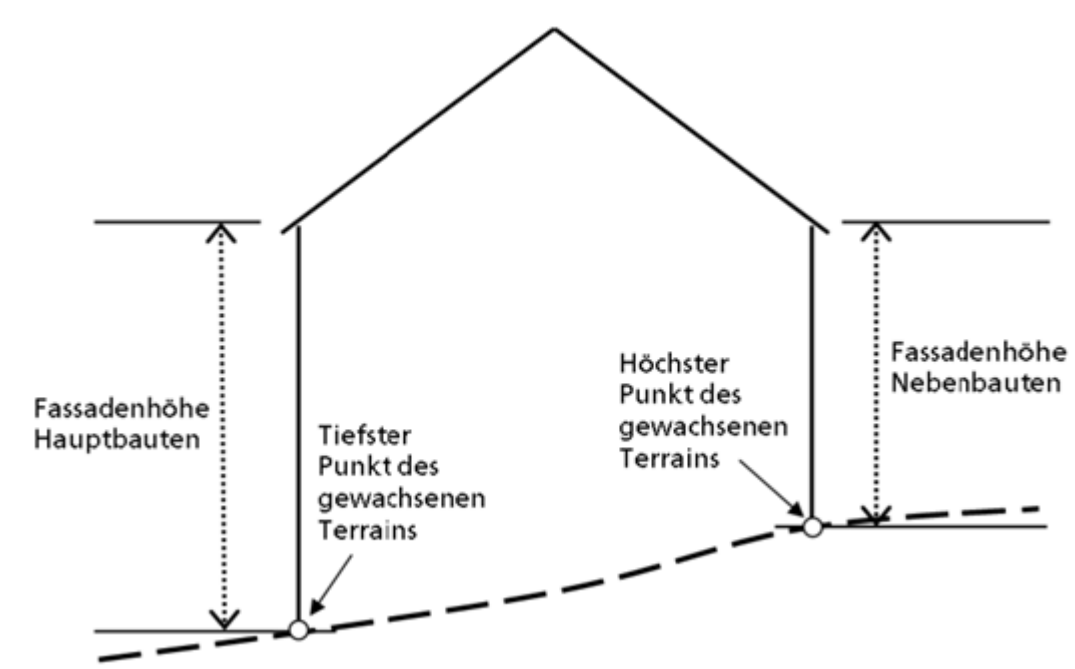
Der Verwalter:

Ewald Fartek

Beat Ermel

H) Anhang zum Teilzonenreglement Ortskern

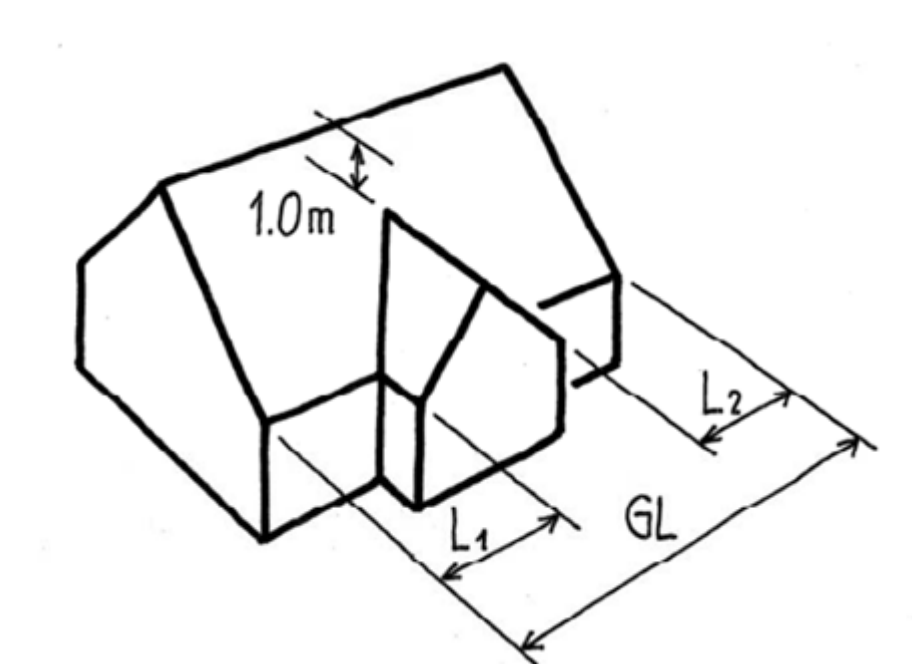
Erläuterungsskizze Fassadenhöhe (§ 10)



1* § 46 Abs. 1 RBV
 2* § 46 Abs. 2 RBV
 3* § 47 Abs. 1 RBV
 4* § 8 Abs. 1 RBV

5* § 8 Abs. 2 RBV
 6* § Abs. 1 RBG
 7* § 27 RBG
 8* § 10 Abs. 1 RBV

9* § 19 RBV
 10* § 109 RBG
 11* § 110 RBG

Erläuterungsskizze Dachform Kernzone (§ 21)

Trauflänge ($L_1 + L_2$) = min. $\frac{1}{2}$ Gebäudelänge GL Wiederkehrfirst min. 1.0 m tiefer als Hauptfirst