



Gemeinde Wahlen

# Zonenreglement

zum

Siedlungsraum

RRB Nr. 1244 vom 15. August 2006

26.01.2006

Bearbeitung:

INGENIEUR-  
UND VERMESSUNGSBÜRO SIA

Hinterfeldstrasse 62  
Postfach 359  
4242 Laufen



PETER JÄCKLE

# VORBEMERKUNGEN

Im Zusammenhang mit dem nachfolgenden Zonenreglement Siedlung wird auf folgende übergeordnete gesetzliche Grundlagen aufmerksam gemacht:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
  - Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) vom 8. Oktober 1989
  - Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
  - Bundesverordnung über den Lärmschutz (LSV) vom 15. Dezember 1986
  - Bundesverordnung über die Luftreinhaltung (LRV) vom 16. Dezember 1985
  - Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1989
  - Bundesgesetz über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991
  - Bundesverordnung über den Wald (WaV) vom 30. November 1992
  - Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985
  - Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB)
- 
- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
  - Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
  - Kantonales Umweltschutzgesetz (USGK) vom 27. Februar 1991
  - Kantonales Gesetz über den Natur und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991
  - Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetz (EG ZGB)

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
A	ALLGEMEINES	3
	Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	3
	Art. 2 Vorbehalt anderer Vorschriften	3
B	ZONENEINTEILUNG UND ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN	3
1.	Rahmennutzungsplanung	3
	Art. 3 Bedeutung und Geltung	3
	Art. 4 Wohnzone	3
	Art. 5 Wohn- und Geschäftszone	3
	Art. 6 Kernzone	3
	Art. 7 Zone für öffentliche Werke und Anlagen	4
	Art. 8 Uferschutzzone	4
	Art. 9 Archäologische Schutzzone	5
2.	Erschliessungsplanung	5
	Art. 10 Erschliessungsprogramm	5
3.	Ausnahmeüberbauungen	5
	Art. 11 Zone mit Quartierplanpflicht	5
	Art. 12 Quartierplanung	6
C	ZONENRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
	Art. 13 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	7
	Art. 14 Bebauungsziffer	7
	Art. 15 Freiflächen für Garagen	7
	Art. 16 Freiflächen und Kinderspielplätze	8
	Art. 17 Offene Bauweise	8
	Art. 18 Gebäudestellung, Firstrichtung	9
	Art. 19 Sockelgeschosse	9
	Art. 20 Vollgeschosse	9
	Art. 21 Gebäudehöhe	9
	Art. 22 Fassadenhöhe	10
	Art. 23 Dachfirsthöhe, Kniefirsthöhe	10
	Art. 24 Gebäudelänge	10
	Art. 25 Einliegerwohnungen	10
	Art. 26 Nutzungsübertragung	11
D	GESTALTUNG DER BAUTEN UND DER UMGEBUNG	11
	Art. 27 Dachraumbau	11
	Art. 28 Dachgestaltung	11
	Art. 29 Dachaufbauten / Dacheinschnitte	12
	Art. 30 Attikageschoss in der Wohnzone und in der Wohn- und Geschäftszone	12
	Art. 31 Umgebungsgestaltung	13
	Art. 32 Eingliederung, Begrünung	13

		Seite
E	ZONENTABELLE	14
	Art. 33 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	14
F	AUSNAHMEBESTIMMUNGEN	14
	Art. 34 Ausnahmen von den Zonenvorschriften	14
G	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	15
	Art. 35 Aufhebung früherer Beschlüsse	15
	Art. 36 Inkrafttreten	15
H	GENEHMIGUNGSVERMERKE	15
	ANHANG 1 (Definition Höhen, Bemessung Dach- und Attikageschosse)	16
	ANHANG 2 (Bemessung der Dachaufbauten)	17

Die Einwohnergemeinde Wahlen erlässt gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft (nachfolgend RBG genannt) folgendes Zonenreglement (ZR):

## **A ALLGEMEINES**

- Art. 1 Zweck, Geltungsbereich**
- <sup>1</sup> Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus dem Zonenplan und dem Zonenreglement. Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.
- <sup>2</sup> Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.
- Art. 2 Vorbehalt anderer Vorschriften**
- Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen, ausser den in Art. 1 genannten Zonenvorschriften, auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts eingehalten werden

## **B ZONENEINTEILUNG UND ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN**

### **1. Rahmennutzungsplanung**

- Art. 3 Bedeutung und Geltung**
- Die Zoneneinteilung und die zonenspezifischen Bestimmungen legen Art und Grad der einzelnen Bauzonen sowie die Bedingungen der baulichen Nutzung fest.
- Art. 4 Wohnzone**
- <sup>1</sup> Die Wohnzone umfasst Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe mit geringem Zubringerverkehr und deren Bauweise der Zone angepasst ist.
- <sup>2</sup> In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.
- Art. 5 Wohn- und Geschäftszone**
- <sup>1</sup> Die Wohn- und Geschäftszone umfasst Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.
- <sup>2</sup> Die Gebäude müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.
- Art. 6 Kernzone**
- Für den, der Kernzone zugewiesenen Dorfkern gelten die Teilzonenvorschriften „Dorfkern“.

**Art. 7 Zone für öffentliche Werke und Anlagen**

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen umfasst Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen wird in folgende Areale unterteilt:

Numerierung im Zonenplan:	Zweckbestimmung:
Areal Nr. 1	Schule
Areal Nr. 2	Kirche, Friedhof
Areal Nr. 3	Gemeindeverwaltung, Feuerwehr, Kindergarten
Areal Nr. 4	Mehrzweckhalle, Spiel- und Sportplatz

<sup>4</sup> Die Bauten und Anlagen in der Zone für öffentlich Werke und Anlagen passen sich dem Ortsbild an und nehmen Rücksicht gemäss Gebäudehöhen und Gestaltung auf die benachbarten Quartiere.

<sup>5</sup> Die Umgebungsgestaltung hat naturnah zu erfolgen und die Bepflanzung ist ausschliesslich mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

**Art. 8 Uferschutzzone**

<sup>1</sup> Die Uferschutzzone ist eine Grundnutzungszone. Sie kann gemäss § 46 Abs. 3 und 4 RBV ganz in die Nutzungsberechnung der angrenzenden Zone einbezogen werden.

<sup>2</sup> In der Uferschutzzone sind Bauten und Anlagen, welche den Schutzzweck beeinträchtigen untersagt. Vorbehalten bleiben Bauten und Anlagen des Wasserbaues und des Uferschutzes gemäss Gesetz über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer.

<sup>3</sup> In der Uferschutzzone ist die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung geschützt; sie darf weder abgeholzt noch gerodet werden. Vorbehalten bleiben pflegerische Massnahmen.

<sup>4</sup> Naturfremde Ufervegetation ist durch naturnahe Bestockung oder eine andere standortgerechte Bepflanzung zu ersetzen. Unterhalt, Pflege der Bestockung und Bepflanzung in der Uferschutzzone ist Sache der Grundeigentümer

<sup>5</sup> Der Uferunterhalt und die Pflege der Ufervegetation unterliegen der Aufsicht des Geschäftsbereiches Wasserbau des Tiefbauamtes.

<sup>6</sup> In der Uferschutzzone sind keine Garteneinrichtungen zulässig.

**Art. 9 Archäologische Schutzzone**

<sup>1</sup> In der archäologischen Schutzzone legt der Gemeinderat im Bereiche lokalisierter Fundstellen das Mass und den Umfang der zulässigen baulichen Veränderungen in Absprache mit den kantonalen Fachstellen (Bauinspektorat und kant. Denkmalpflege) fest.

<sup>2</sup> Als Schutzzone gilt:

- Das frühmittelalterliche Gräberfeld (Steinkistengräber) im Raume Kirche - Friedhof - Schulhaus.

## 2. Erschliessungsplanung

**Art. 10 Erschliessungsprogramm**

<sup>1</sup> Das Siedlungsgebiet ist zeitgerecht, nach einem Erschliessungsprogramm gemäss der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) zu erschliessen.

<sup>2</sup> Grundlage für das Erschliessungsprogramm sind der kommunale Strassennetzplan und die Bau- und Strassenlinienpläne.

## 3. Ausnahmeüberbauungen

~~**Art. 11 Zone mit Quartierplanpflicht**~~

~~<sup>1</sup> Die Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines rechtsgültigen Quartierplanes gemäss § 41 RBG (ordentliches Verfahren) oder § 42 RBG (vereinfachtes Verfahren) gebaut werden darf.~~

~~<sup>2</sup> Gestützt auf § 37 Abs. 2 und § 43 Abs. 2 lit. b RBG kann der Gemeinderat in Zonen mit Quartierplanpflicht einen Quartierplan im ordentlichen Verfahren (§ 41 RBG) verlangen.~~

~~<sup>3</sup> Pflicht zur Quartierplanung besteht in den im Zonenplan dargestellten Gebieten:~~

- ~~— I der Spitzzi;~~
- ~~— Bifang;~~
- ~~— Wolfgalge.~~

~~<sup>4</sup> Bei Quartierplanungen gemäss § 42 RBG (vereinfachtes Verfahren) kann der Gemeinderat Abweichungen zur Grundnutzung gewähren: Die Bebauungsziffer kann die maximale zonengemässe Ausnützung um höchstens 10 % überschreiten.~~

~~<sup>5</sup> Die Abweichungen gemäss Abs. 4 können gewährt werden, wenn:~~

- ~~a. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,~~
- ~~b. es sich um eine siedlungstechnische, architektonische und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt,~~
- ~~c. grössere zusammenhängende Grünflächen vorgesehen sind und abseits des Verkehrs gelegene Freizeitanlagen in genügender Grösse erstellt werden.~~

~~Im übrigen gelten die Kriterien gemäss Art. 12 Abs. 4.~~

aufgehoben mit Beschluss  
des Regierungsrates  
Nr. 0408 vom 12.03.2013

## **Art. 12 Quartierplanung**

<sup>1</sup> Das Aufstellen von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu.

<sup>2</sup> Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

<sup>3</sup> Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplänen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

<sup>4</sup> Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- die häusliche Nutzung des Bodens
- die Wohnqualität
- die Einpassung in die Nachbarschaft
- die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild
- die Verkehrs- und Fusswegerschliessung
- die Parkierungsanordnung
- die Lärmimmissionen
- die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes mit konkreten, für den Quartierplan verbindlichen Vorgaben
- die Freiflächen und Kinderspielplätze (gemäss Art. 16)
- die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich



## C ZONENRECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Art. 13 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

<sup>1</sup> Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

<sup>2</sup> Liegen Parzellenteile nicht in einer Bauzone, so dürfen diese Teile nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.

<sup>3</sup> Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen. Für die Baute gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone gelten, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Verkehrsflächen, Anlagen oder andere öffentliche Aufgaben bei der Nutzungsberechnung, sofern die Landabtretung an die Gemeinde kostenlos erfolgt.

### Art. 14 Bebauungsziffer

<sup>1</sup> Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

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

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende Nebenbauten wie Unterstände, gedeckte Sitzplätze und Schöpfe bis zu 8% der massgebenden Parzellenfläche;
- b. vorspringende Dächer bis 1 m Ausladung;
- c. Aussentreppen ohne Haupteerschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.;
- d. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.
- e. in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen.
- f. Mehrstärken von Aussenwänden über 25 cm.

### Art. 15 Freiflächen für Garagen

Nicht zur überbauten Fläche bzw. nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- a. bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Garagen und Autounterstände (Carports) bis 36 m<sup>2</sup> Grundfläche. Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfreifläche, dividiert durch die projektierte Vollgeschosshöhe;
- b. bei Mehrfamilienhäusern pro 220 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie eine allfällige Restfläche je eine Garage bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, sofern die Garage in einem Vollgeschoss integriert ist und sich deren Unterbringung unterhalb eines Vollgeschosses aus ästhetischen oder topographischen Gründen nicht rechtfertigen lässt. Die überbaubare Fläche erhöht sich um die Garagenfreifläche, dividiert durch die projektierte Vollgeschosshöhe.

**Art. 16 Freiflächen und Kinderspielplätze**

<sup>1</sup> Bei der Errichtung von Wohnbauten und Überbauungen ab fünf Wohneinheiten sowie bei Ausnahmeüberbauungen nach Quartierplan (Art. 11) sind folgende Anlagen mitzuerstellen und dauernd zu unterhalten:

- zweckmässige Kompostierstellen;
- zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen;
- genügende Einstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte, u.a.m.;
- zweckmässige Standorte für Abfallstellen von Altstoffen und Kehrricht.
- auf Grünanlagen eine standortgerechte Bepflanzung

<sup>2</sup> Kinderspielplätze von Mehrfamilienhäuser ab fünf Wohneinheiten sowie von Ausnahmeüberbauungen müssen mindestens 15 % der Vollgeschossfläche der Familienwohnungen aufweisen.

<sup>3</sup> Als Kinderspielplätze gelten wenigstens mit einfachen Mitteln zum Verweilen, im Freien eingerichtete Spielflächen für Kleinkinder sowie schulpflichtige Kinder.

<sup>4</sup> Kinderspielplätze sollen an möglichst sonnigen, dem Verkehr abgewandten Flächen angelegt werden. Es sind genügend Schattenplätze vorzusehen.

<sup>5</sup> Bei Wohnbauten ab fünf Wohneinheiten hat im halböffentlichen Raum die Bepflanzung vorwiegend aus einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen. Die Art der Bepflanzung ist in einem Umgebungsplan auszuweisen.

<sup>6</sup> Öffentliche Freiräume (Strassenraum, Parkanlagen) sind naturnah zu gestalten und zu durchgrünen. Womöglich sind sickerungsfähige Beläge zu verwenden.

**Art. 17 Offene Bauweise**

<sup>1</sup> Im ganzen Siedlungsgebiet gilt die offene Bauweise.

<sup>2</sup> Die maximal zulässige Gesamtlänge von Gebäuden oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 33 festgelegte Masse beschränkt. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

**Art. 18 Gebäudestellung,  
Firstrichtung**

<sup>1</sup> Neubauten längs von Strassen sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu erstellen.

<sup>2</sup> An Hängen sind Neubauten in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Falllinie zu stellen

<sup>3</sup> Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in Bezug auf Stellung und Firstrichtung nach Möglichkeit der überlieferten Bauweise anzupassen.

<sup>4</sup> Wo es architektonisch oder vom Ortsbild her begründet ist, die Nutzung von Sonnenenergie durch die Fenster begünstigt, oder zur rationellen Nutzung des Baugrundes als unerlässlich erscheint, kann der Gemeinderat für Neubauten die Bewilligung anderer Gebäudestellungen bei der Bewilligungsbehörde beantragen

**Art. 19 Sockelgeschosse**

Das Sockelgeschoss darf maximal 1.00 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains hinausragen.

**Art. 20 Vollgeschosse**

<sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

a. die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 50% der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht, oder

b. das Sockelgeschoss das fertige Terrain im Mittel aller Fassaden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und für Garageneinfahrten bis zu 5.00 m Breite werden nicht angerechnet.

<sup>2</sup> Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen Anforderungen gemäss kantonaler Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vorbehalten.

<sup>3</sup> Die für jede Bauzone maximal zulässige Geschosshöhe ist in Art. 36 festgelegt.

<sup>4</sup> Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn die Kniestockhöhe in der Fassadenflucht gemessen, 1.0 Meter überschreitet.

**Art. 21 Gebäudehöhe**

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (Oberkant Sparren).

<sup>2</sup> Bei Bauten, deren Schnittlinie der Fassadenflucht mit dem höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (Oberkant Sparren) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen.

**Art. 22 Fassadenhöhe**

<sup>1</sup> Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der rohen Dachkonstruktion (Oberkant Sparren). Bei Flachdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes. Baupolizeilich bedingte Brüstungen werden nicht anrechnet.

<sup>2</sup> Bei Bauten, deren Schnittlinie der Fassadenflucht mit der rohen Dachkonstruktion (Oberkant Sparren) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen.

**Art. 23 Dachfirsthöhe, Kniestockhöhe**

<sup>1</sup> Die Dachfirsthöhe wird ab Oberkante des Dachgeschoßbodens bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (Oberkant Sparren) gemessen.

<sup>2</sup> Die Kniestockhöhe wird ab Oberkante des Dachgeschoßbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der rohen Dachkonstruktion (Oberkant Sparren) gemessen.

**Art. 24 Gebäudelänge**

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge bildet die längste Aussenseite eines Baukörpers.

<sup>2</sup> Die maximal zulässige Gesamtlänge von Gebäuden oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 33 festgelegten Masse beschränkt.

**Art. 25 Einliegerwohnungen**

<sup>1</sup> Für die Realisierung einer Einliegerwohnung (Kleinwohnung) bei Ein- oder Zweifamilienhäusern kann der Gemeinderat bei der Bewilligungsbehörde Ausnahmen von der baulichen Nutzung beantragen.

<sup>2</sup> Folgende Abweichungen von den Zonenvorschriften sind möglich:

Zone W2 (25%):	Bebauungsziffer bis	max. 28 %
Zone WG2 (25%):	Bebauungsziffer bis	max. 28 %

Die Berechnung erfolgt gemäss Art. 14 und darf für die Einliegerwohnung jedoch max. 55 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Die vorstehend festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung über einen separaten Hauseingang verfügt und nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt wird.

- Art. 26 Nutzungsübertragung** <sup>1</sup> Die Übertragung nicht beanspruchter baulicher Nutzung auf benachbarte Grundstücke ist gestattet, wenn die beiden in der gleichen Bauzone liegen und der Zonencharakter gewahrt bleibt.
- <sup>2</sup> Im Bereich der Grundstücksgrenze liegende Privatstrassen, Wege und kleinere Gewässer hindern eine Nutzungsübertragung nicht.
- <sup>3</sup> Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, die vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen. Eine Änderung oder Löschung der Dienstbarkeit bedarf der Bewilligung des Gemeinderates.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat legt einen nach Grundstücken geführten Ausnützungskataster an, der Auskunft über die grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene Ausnützung gibt.

## **D GESTALTUNG DER BAUTEN UND DER UMGEBUNG**

- Art. 27 Dachraumausbau** Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist bei ein- und zweigeschossigen Bauten über der ganzen Grundrissfläche zulässig. Vorbehalten bleiben die besonderen Anforderungen gemäss der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).
- Art. 28 Dachgestaltung** <sup>1</sup> Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.
- <sup>2</sup> Die für jede Bauzone zulässige Dachgestaltung (Dachform und Dachneigung) ist in Art. 33 festgelegt.
- <sup>3</sup> In Gebieten ausserhalb der Kernzone ist bei Sattel- und Walmdächern nur eine Neigung zwischen 25 ° und 45 ° a.T. zulässig.

**Art. 29 Dachaufbauten /  
Dacheinschnitte**

<sup>1</sup> Bei geneigten Dächern sind Aufbauten nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° a.T. gestattet. Dacheinschnitte und liegende Fenster von mehr als 1.10 m<sup>2</sup> Fläche sind Dachaufbauten gleichgestellt.

<sup>2</sup> Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf pro Fassade nicht mehr als 40 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Der Abstand der Aufbauten von den Fassadenenden muss mindestens 2.0 Meter betragen.

Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60 Meter betragen. Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 1.00 Meter tiefer liegen als der First des Hauptdaches. Die Front der Aufbauten muss mindestens 0.50 Meter hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden. Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

<sup>3</sup> In der Wohnzone und der Wohn-/Geschäftszone sind auf den eingeschossigen Flachdachbauten nur Rauch- und Lüftungskamine sowie Oblichter zulässig.

<sup>4</sup> Auf- und Einbauten von Anlagen für erneuerbare Energien müssen von der Fassadenflucht allseitig mindestens 0.50 zurückversetzt sein.

<sup>5</sup> Die Höhe der Aufbauten von Anlagen für erneuerbare Energien dürfen ab Oberkante Flachdach max. 0.60 m betragen.

**Art. 30 Attikageschosse in der  
Wohnzone und in der  
Wohn- und  
Geschäftszone**

<sup>1</sup> Attikageschosse sind zugelassen sofern sie das Ortsbild in ihrer Umgebung nicht stören.

<sup>2</sup> Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.00 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.

<sup>3</sup> Die Fläche der Attikageschosse inklusive technischer Anlagen darf maximal 50% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 3.00 m betragen.

<sup>5</sup> Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12.0 m<sup>2</sup> überdacht werden.

**Art. 31 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind soweit als möglich zu vermeiden und auf das Notwendigste zu beschränken. Sie sind so anzulegen, dass sie sich einwandfrei in das Gelände einfügen und ein nicht störender Übergang zu den Nachbarparzellen entsteht.

<sup>2</sup> Terrainabgrabungen und -aufschüttungen über 1.3 m Höhe sind zu terrassieren.

<sup>3</sup> Böschungen dürfen nicht höher als 1.3 m und nicht steiler als im Verhältnis 2:3 (Höhe zu Tiefe) angelegt werden und eine geeignete, einheimische, standortgerechte Bepflanzung anzulegen.

<sup>4</sup> Die Sichtfläche von Stützmauern darf eine Höhe von 1.3 m, eine Länge von 30.0 m nicht überschreiten und ist durch eine geeignete, einheimische, standortgerechte Bepflanzung abzuschirmen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann bei besonderen Terrainverhältnissen oder auf Grund technischer Erfordernisse bei Kellereingängen, Garage-einfahrten und dergleichen, Abweichungen bei der Bewilligungsbehörde beantragen, sofern die in Art. 32 aufgeführten Bedingungen betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen erfüllt sind.

**Art. 32 Eingliederung, Begrünung**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist, sind Bauten und Anlagen zu begrünen.

<sup>3</sup> Die Begrünung von Bauten und Anlagen hat mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen.

## E ZONENTABELLE

### Art. 33 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Für die einzelnen Bauzonen gelten die in der nachfolgenden Tabelle festgelegten zonenspezifischen Masse und Bestimmungen:

	<b>W2</b>	<b>WG2</b>
<b>max. Geschosszahl</b>	2	2
<b>max. Fassadenhöhe</b>	6.5 m	6.5 m
<b>max. Gebäudehöhe</b>	11.0 m	11.0 m
<b>max. Dachfirsthöhe</b>	4.5 m	4.5 m
<b>max. Gebäudelänge</b>	30.0 m	30.0 m
<b>zulässige Dachform</b>	Sattel-Dach, Walm-Dach, Flach-Dach Pult-Dach	Sattel-Dach, Walm-Dach, Flach-Dach Pult-Dach
<b>Dachaufbauten</b>	zulässig	zulässig
<b>Dachneigungen</b>	zw. 25° und 45° a.T.	zw. 25° und 45° a.T.
<b>max. Bebauungsziffer</b>	25 %	25 %
<b>Lärmempfindlichkeitsstufe</b>	LES II	LES II

## F AUSNAHMEBESTIMMUNGEN

### Art. 34 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen.



## **G SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 35 Aufhebung früherer Beschlüsse**

<sup>1</sup> Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere

- a. Gemeindebaureglement vom 25.01.1978
- b. Bauzonenplan der Gemeinde vom 25.01.1978
- c. Nutzungsrichtplan der Gemeinde vom 25.01.1978
- d. Strassennetzplan Siedlung vom

<sup>2</sup> Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

### **Art. 36 Inkrafttreten**

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

## **H GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Beschluss des Gemeinderates:	23. Mai 2005
Beschluss der Gemeindeversammlung:	22. August 2005
Referendumsfrist:	23. August bis 22. September 2005
Publikation der Planaufgaben im Amtsblatt Nr. 38 vom:	22. September 2005
Planaufgabe:	22. September bis 21. Oktober 2005

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Meinrad Probst

Urs Halbeisen

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit  
Beschluss Nr. 1244 vom 15. August 2006

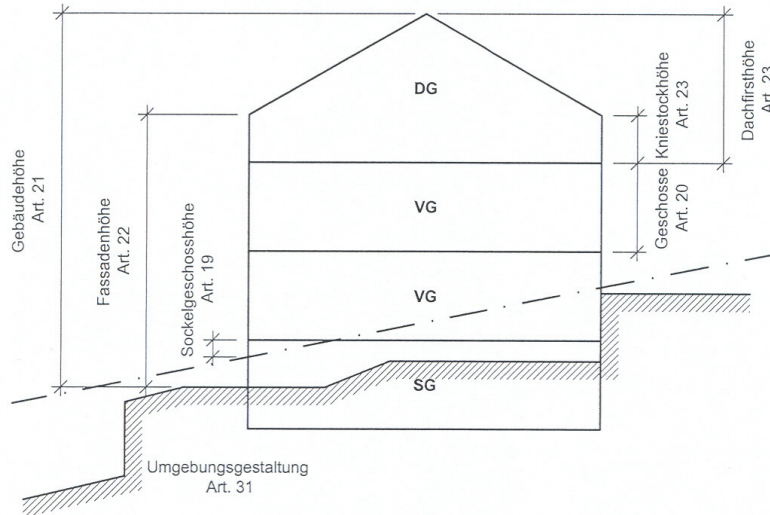
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 17. August 2006

Der Landschreiber

Walther Mundschin

# Anhang

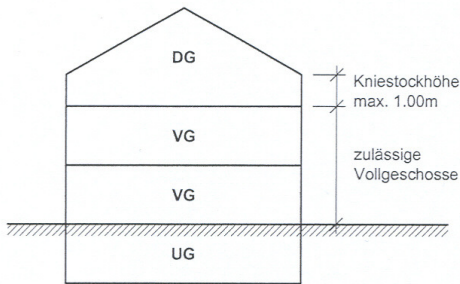
## Definition Höhen



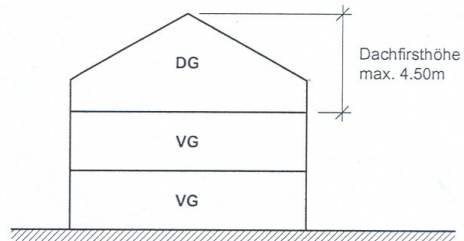
## Bemessung Dach- und Attikageschosse

Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten ausserhalb der Kernzone für die Dach- und Attikageschosse folgende Masse:

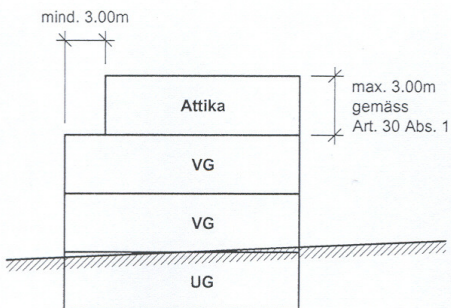
GENERELL:



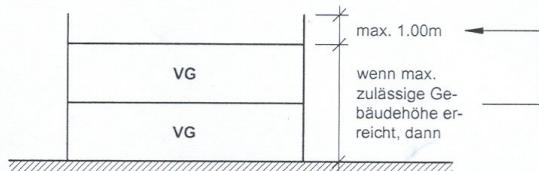
W2 / W2G :



GENERELL:

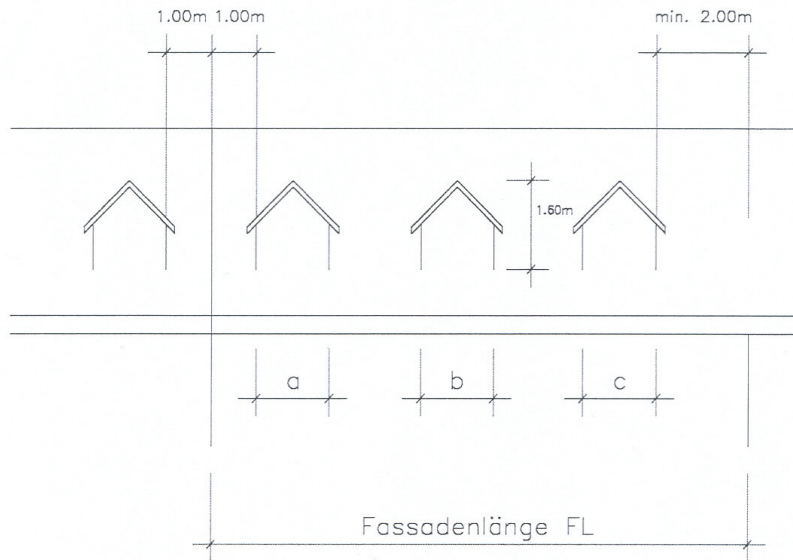


GENERELL:



## Anhang

### Bemessung der Dachaufbauten



$$a + b + c + \dots < 40\% \text{ Fassadenlänge}$$

