



Teilzonenreglement Dorfkern

Genehmigtes Exemplar

Inhaltsverzeichnis

A	ALLGEMEINES	2
§ 1	Zweck und Geltungsbereich	2
§ 2	Zoneneinteilung	3
B	KERNZONE	4
§ 3	Gestaltung	4
§ 4	Gebäudekategorien	5
§ 5	Fassadengestaltung	7
§ 6	Dächer in der Kernzone	8
§ 7	Aussenräume	10
§ 8	Erhaltenswerte Objekte	13
§ 9	Definitionen und Berechnungsarten in der Kernzone	15
C	WEITERE ZONEN	19
§ 10	Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Dorfkern	19
§ 11	Grünzone	19
§ 12	Uferschutzzone	19
§ 13	Archäologische Schutzzone	20
§ 14	Gefahrenzone	20
D	WEITERE BESTIMMUNGEN	23
§ 15	Baugesuche in der Kernzone	23
§ 16	öffentliche Beiträge	23
§ 17	Reklamen	24
§ 18	Gestaltungsgrundlagen	24
§ 19	Lärmempfindlichkeitsstufe	24
E	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	25
§ 20	Vollzug der Vorschriften	25
F	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
	ANHANG	29

Bemerkungen

Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

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.

Im Kommentar mit als „Änderung“ oder „neu“ bezeichneten Ausführungen vergleichen die Bestimmung mit den Teilzonenvorschriften Dorfkern der Gemeinde aus dem Jahr 1995.

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

Die Einwohnergemeinde Liesberg erlässt, gestützt auf § 2, § 5 Absatz 1 sowie § 18 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Teilzonenvorschriften Dorfkern, bestehend aus dem Teilzonenplan Dorfkern und dem Teilzonenreglement.

A ALLGEMEINES

§ 1 ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

¹ Die Teilzonenvorschriften Dorfkern bestehen aus dem Teilzonenplan und dem Teilzonenreglement. Sie bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung des historischen Dorfkerns innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

² Der Geltungsbereich der Teilzonenvorschriften Dorfkern ist abgegrenzt durch den Perimeter im Teilzonenplan Siedlung "Dorfkern". Er gliedert sich in verschiedene Zonen.

Änderungen

- *keine inhaltlichen Änderungen*
- *die neue Formulierung des Zwecks basiert auf den kantonalen Musterzonenvorschriften Ortskern*

§ 2 ZONENEINTEILUNG

¹ Innerhalb des Teilzonenplans Dorfkern sind folgende Grundnutzungen festgelegt:

- a) Kernzone
- b) Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Dorfkern
- c) Grünzone
- d) Uferschutzzone

² Die Grundnutzungen sind teilweise mit folgenden Schutz- und weiteren Zonen und –Objekten überlagert:

- a) Kernzone, geschützte Bauten
- b) Kernzone, erhaltenswerte Bauten
- c) Kernzone, Bauten mit Situationswert
- d) Kernzone, Baubereich für Hauptbauten
- e) Kernzone, Vorplatzbereich
- f) Kernzone, Hofstattbereich
- g) erhaltenswerte Bäume
- h) erhaltenswerte Brunnen
- i) erhaltenswerte Mauer
- j) erhaltenswerte Vorgärten
- k) erhaltenswerte Wegkreuze / Denkmäler
- l) archäologische Schutzzone
- m) Gefahrenzonen

Änderungen

- *neu: Uferschutzzone im Gebiet Unterer Riederwald*
- *neu: Bauten mit Situationswert*
- *neu: Vorplatzbereich*
- *neu: Hofstattbereich*
- *erhaltenswerte Vorgärten*
- *neu: archäologische Schutzzone*
- *Gefahrenzonen*

B Kernzone

§ 3 GESTALTUNG

¹ In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- a) Situierung der Gebäude
- b) Kubische Erscheinung der Baukörper
- c) Dach- und Fassadengestaltung
- d) Material- und Farbwahl
- e) Umgebungsgestaltung
- f) Gestaltung des Strassenraums

² Die Bauherrschaft soll Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung frühzeitig anhand von Vorstellungen, Skizzen, Entwürfen etc. mit der Gemeinde und der kantonalen Fachstelle vorabklären.

§ 22 Abs. 1 RBG:

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

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

Um unnötige Kosten für die Bauherrschaft zu verhindern, werden frühzeitige Vorabklärungen empfohlen. Ansonsten geht die Bauherrschaft das Risiko ein, dass Kanton oder Gemeinde Einsprache gegen das Baugesuch erheben müssen.

Die Lebensräume geschützter Arten sind bei baulichen Änderungen soweit wie möglich zu berücksichtigen.

Änderungen:

- *keine inhaltlichen Änderungen*
- *Die neue Formulierung entspricht grundsätzlich den kantonalen Musterzonenvorschriften Ortskern*

§ 4 GEBÄUDEKATEGORIEN

¹ Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- a) geschützte Bauten
- b) erhaltenswerte Bauten
- c) Bauten mit Situationswert

² Lage und Umriss der Bauten sind im Teilzonenplan Dorfkern verbindlich festgelegt. Geringfügige Abweichungen von der im Teilzonenplan Dorfkern festgelegten Lage der Bauten sowie der angrenzenden Vorplatz- und Hofstattbereiche sind zulässig.

³ Innerhalb der im Plan festgelegten Gebäudegrundrisse für Ersatzneubauten gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt. Abweichungen vom vorhandenen Gebäudeprofil richten sich nach Ziffern § 4.1 – § 4.3. Sie dürfen nicht zu Einschränkungen bei der Belichtung der Nachbargebäude führen.

⁴ Das bestehende Bauvolumen kann ausgebaut und umgenutzt werden, sofern damit die Erscheinung des Hauses nicht beeinträchtigt wird. Bei Ersatzneubauten kann das ursprüngliche Bauvolumen wieder erstellt werden.

§ 4.1 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 und Umnutzungen 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.

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

Bei geringfügigen Abweichungen von der Lage der Bauten besteht bei den „Bauten mit Situationswert“ mehr Spielraum als bei den „erhaltenswerten Bauten“.

Änderungen:

- *keine inhaltlichen Änderungen*

Alle schutzwürdigen Bauteile sind zu erhalten. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen beibehalten werden. Wenn im Rahmen eines Bau- oder Umbauvorhabens grosse Teile der Bausubstanz als schlecht herausstellen und nicht zu erhalten sind, ist von einer unabhängigen Fachperson eine Untersuchung auszuführen. Diese dient dem Gemeinderat und der Baubewilligungsbehörde als Entscheidungsgrundlage dafür, welche Gebäudeteile zu erhalten sind.

Änderungen:

- *entspricht grundsätzlich bisherigem Artikel 5 („hervorragende Bauten“) sowie den kantonalen Mustervorschriften Ortskern*

§ 4.2 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 wohngygienisch sinnvoll, zu erhalten. Die bautechnische Notwendigkeit eines allfälligen Ersatzneubaus ist mit einem fachlichen Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz zu belegen.

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

§ 4.3 Bauten mit Situationswert

¹ Bauten in dieser Schutzkategorie haben eine raumbildende Funktion. Ersatzbauten haben sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Für diese sind Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des bestehenden Gebäudes richtungswesend. Es kann davon abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt.

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

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

Änderungen:

- *entspricht grundsätzlich bisherigem Artikel 6 („erhaltenswerte Bauten“) sowie den kantonalen Mustervorschriften Ortskern*

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

Änderungen:

- *entspricht grundsätzlich bisherigem Artikel 8 („Ersatz- und Neubauten“) sowie den kantonalen Mustervorschriften Ortskern*

§ 4.4 Baubereich für Hauptbauten

¹ Neue Wohnbauten sind im Rahmen der im Plan eingezeichneten Baubereiche für Hauptbauten zulässig. Als maximale Nutzungsmasse gelten die im Baubereich eingetragene anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) und folgende Maximalmasse:

- | | |
|--------------------------------|--------|
| a) Vollgeschosszahl | 2 |
| b) (traufseitige) Fassadenhöhe | 7.5 m |
| c) Gebäudehöhe | 14.0 m |

² Die kubische Gestaltung und die Situierung muss auf die traditionellen Strukturen im Ortskern Rücksicht nehmen. Abweichungen von der maximalen Untergeschosshöhe auf Grund von Terrainunebenheiten sowie in steilen Hanglagen sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

Mit den Neubauten wird eine punktuelle Verdichtung des historischen Dorfkerns unter Wahrung des gewachsenen Ortsbildes angestrebt. Neubauten sollen architektonisch so gestaltet werden, dass sie als solche erkennbar sind. Situierung und Abmessung haben sich harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Die Maximalmasse sind nur gewährt, wenn die Gesamterscheinung gut ist.

Die Definition der baulichen Nutzung und die Messweise der Gebäudemasse richten sich nach § 9.

Änderungen:

- *Anpassung der Maximalmasse an die neuen Messweisen*
- *Festlegung einer maximalen Fassadenhöhe*

§ 5 FASSADENGESTALTUNG

¹ Die Fassaden haben hinsichtlich Massstäblichkeit, Gliederung, Struktur, Material und Farbe den Charakter der Kernzone zu wahren und müssen mit der historischen Bauweise harmonieren. Es sind Materialien und Farben zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen. Es sind bauphysikalisch richtige Materialien zu verwenden.

² Fenster müssen in ihrer Stil, Gliederung und ihren Proportionen dem baugeschichtlichen und historischen Charakter des Gebäudes entsprechen. Sie haben in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen.

Neue Interpretationen von architektonischen Eingriffen sind möglich, müssen jedoch natürliche Materialien wie Stahl, Glas, Holz, Stein etc. verwenden.

Bei energetischen Sanierungen ist dem Erscheinungsbild des Gebäudes – insbesondere den Fenster- und Türöffnungen - Achtung zu schenken.

Änderungen:

- *entspricht grundsätzlich bisherigem Artikel 10*
- *Die Maximalfläche von 0.50 m² für Fenster im Grenzabstandsreich fällt weg.*
- *neue Bestimmungen zur Befensterung (Abs. 2, 1. Satz)*

§ 6 DÄCHER IN DER KERNZONE

¹ Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 48° gestattet. Die Dächer sind mit naturfarbenen Tonziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, einzudecken. An der Giebelseite sind Dachüberstände über 20 cm nicht zulässig.

² Bei Anbauten (unabhängig deren Nutzung) sowie Kleinbauten sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und der kantonalen Fachstelle Pultdächer mit einer minimalen Neigung von 5° und begehbare Flachdächer über eingeschossigen Garagebauten zulässig, wenn dies im Interesse des Dorfbildes liegt. Nicht begehbare Flachdächer sind nicht zulässig.

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

Änderungen:

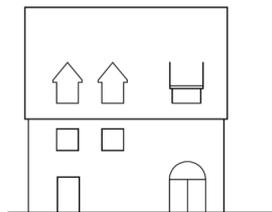
- *Einschränkung der Dachneigung (bisher: 30° - 50°)*
- *Flach- und Pultdächer sind bei Hauptbauten im Hofstattbereich neu möglich*
- *Beschränkung der maximalen Dachüberstände auf 20 cm (bisher 30 cm)*
- *Begrünungspflicht für Flachdächer > 35 m²*

§ 6.1 Bauteile auf dem Dach

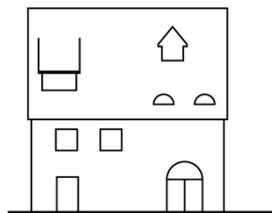
¹ Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

² Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Bei bestehenden Bauten sind Dachaufbauten auch bei kleineren Dachneigungen zulässig, wenn eine architektonisch befriedigende Lösung vorliegt.

sinnvolle mögliche Anordnung der Dachaufbauten:



schlechte Anordnung der Dachaufbauten:



Weitere Darstellungen von Dachaufbauten befinden sich im Kommentar zu Ziffer 6.2

³ Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.). 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. Bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und Ökonomie teil ist die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten ebenfalls zulässig.

⁴ Dachflächenfenster sind auf einer Höhe einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.

⁵ Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.

⁶ Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf wenig einsehbaren Rückseiten der Gebäude zulässig und mit Dächern zu versehen. Einschnitte im Bereich des Brustblechs sind nicht gestattet.

⁷ Für die Belichtung und Belüftung von Dachräumen sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und der zuständigen kantonalen Fachstelle auch unkonventionelle Aufbauten möglich, wenn dies zu einer guten Lösung führt.

§ 6.2 Massvorschriften für Dachaufbauten

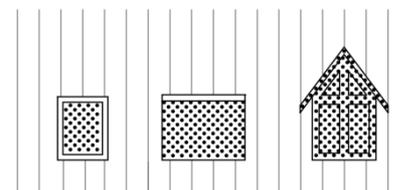
¹ Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

a) Dachaufbauten in der unteren Dachfläche Frontfläche	1.8 m ²
a) Dachaufbauten in der oberen Dachfläche Frontfläche	0.5 m ²
b) überdeckte eingeschnittene Dachterrassen Frontfläche des Dachaufbaus	2.5 m ²
c) Dachflächenfenster Lichtfläche	0.5 m ²
d) Glasziegelgruppen Lichtfläche	0.4 m ²

Änderungen:

- keine Mindeststellfläche (bisher 5 m²)
- Erhöhung der Mindestdachneigung für Dachaufbauten auf 35° (bisher 30°), neue Regelung für Bauten mit kleinerer Dachneigung
- keine abschliessende Definition von Dachaufbauten mehr
- Ermöglichung von Dacheinschnitten
- Ermöglichung von Dachaufbauten auf An- und Kleinbauten
- Festlegung von Kriterien für die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten (diese Kombination wird vom Kanton grundsätzlich abgelehnt, muss daher mit zusätzlichen Bedingungen verknüpft werden)
- bisherige Anordnung von Dachflächenfenstern bei fehlenden giebelseitigen Belichtungsmöglichkeiten fällt weg

Lichtfläche bei
Dachflächen-
fenstern



Frontfläche bei
Lukarnen

Änderungen:

- Die bisherigen Abstandsregelungen werden aufgehoben.

- e) Gesamtflächen für Dachflächenfenster
Lichtfläche pro zugehöriger Dachfläche 2 %

² Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Teilen der Dachaufbauten.

³ Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kommunalen und kantonalen Fachstellen abgewichen werden, wenn dabei eine bessere Lösung erreicht wird.

§ 7 AUSSENRÄUME

¹ Die Aussenräume sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Für neue Bepflanzungen sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu wählen. Die Pflanzung von invasiven Neophyten und immergrünen Waldbäumen wie Tannen, Föhren und dergleichen ist nicht zulässig.

- *neue Maximalmasse für Kleingärten, überdeckte Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Glaszielgruppen. Diese entsprechen den kantonalen Vorgaben.*

Zum wertvollen historisch gewachsenen Ortsbild gehört auch eine entsprechende Bepflanzung.

Informationen zur naturnahen Gartengestaltung sind unter www.basel-land.ch/Gartengestaltung.291689.0.html online erhältlich

Änderungen

- *neu „vorwiegend“ einheimische, standortgerechte Arten. Immergrüne Waldbäume und invasive Neophyten sind nicht zulässig. Bisher waren nur einheimische und standortgebundene Arten zulässig.*
- *die bisherigen Grünbereiche (vgl. Plan und Art. 20) werden aufgehoben. Die Bestimmungen hatten keine konkreten Auswirkungen und waren teilweise überflüssig. Im Hofstattbereich sind neu überall An- und Kleinbauten zulässig.*

§ 7.1 Vorplatzbereich

¹ Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkierungsplätze etc.

² Dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

³ Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen, Natursteinpflaster und dergleichen. Ortsfremd wirkende Belagsmaterialien sind nicht zulässig. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten.

⁴ Eine angemessene Fläche der Vorplätze ist als Grünfläche auszuweisen. Bei gewerblichen oder geschäftlichen Nutzungen kann von dieser Regelung abgewichen werden.

Vorplätze befinden sich überwiegend zwischen Gebäuden und Strasse oder anderen Wegen. Hier befinden sich Vorgärten, Parkierungsflächen oder Fussgängerbereiche. Sie prägen den Strassenraum wesentlich. Entsprechend ist ihrer Gestaltung die gebührende Aufmerksamkeit zu widmen. Ortsfremd wirkende Belagsmaterialien sind insbesondere Beton- und Verbundsteinpflaster.

Änderungen:

- *Festlegung des Vorplatzbereiches im Zonenplan*
- *ein Grossteil der Fläche der Vorplätze ist als Grünfläche auszuweisen*
- *die neuen Bestimmungen entsprechen weitgehend den kantonalen Musterzonenvorschriften Dorfkern.*

§ 7.2 Hofstattbereich

¹ Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist in diesem Charakter zu erhalten.

² Im Hofstattbereich sind bewohnte Anbauten bis 5 m von der Fassade des Hauptgebäudes zulässig. Es gilt eine maximale Bebauungsziffer von 5% des Hofstattbereichs. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

³ Unbewohnte Klein- und Anbauten wie Garagen, Carports, Schöpfe, auch zur Nutzung als Autoabstellplatz, sind zugelassen. Die maximalen Nutzungsmasse für unbewohnte Klein- und Anbauten sind:

a) Vollgeschosse	1
b) Anrechenbare Gebäudefläche	35 m ²
c) (traufseitige) Fassadenhöhe	3.5 m
d) Gebäudehöhe	6.5 m

Bei Parzellen, welche kleiner als 700 m² sind, können in Abweichung von der Überbauungsziffer maximal 35 m² überbaut werden.

Vorbestandene Bauten zählen nur zum Hofstattbereich wenn sie im Zonenplan transparent (mit grünem Hintergrund) dargestellt sind.

Die Gemeinde kontrolliert die zwischenzeitlich genutzten Flächen.

Änderungen:

- *Festlegung des Hofstattbereichs im Zonenplan. Die Zweckbestimmung (Abs. 1) entspricht grundsätzlich den kantonalen Musterzonenvorschriften Dorfkern.*
- *Ermöglichung von An- und Kleinbauten überall im Hofstattbereich (bisher mit wenigen Ausnahmen nur in Baufeldern für An- und Nebenbauten möglich)*
- *Abweichungen für betrieblich notwendigen Bauten und Einrichtungen von vorbestehenden Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben*

⁴ Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestandene Landwirtschafis- und Gewerbebetrieben kann die Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Ausnahmen beantragen.

In steilen Hanglagen kann die (traufseitige) Fassadenhöhe ausnahmsweise im Einvernehmen mit den kantonalen Behörden zu einem Hangzuschlag kommen.

§ 7.3 Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind mit äusserst Zurückhaltung auszuführen. Solche von mehr als 1.00 m sind nur in steilen Hanglagen zulässig.

Änderungen:

- *Präzisierung der bisherigen Regelung (Art. 17 Abs. 5)*

§ 7.4 Einfriedigungen und Geländer

¹ Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 1.00 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Solche auf Sockelmauern dürfen ebenfalls bis zu 1.00 m hoch sein, sofern die Höhe der Sockelmauer über dem fertigen Niveau nicht mehr als 20 cm beträgt.

Änderungen

- *neue Regelung*

² Einfriedigungen und Geländer sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern, Grünhecken, Trockenmauern, einfache Drahtgeflechte etc.).

³ Abweichungen von dieser Regelung sind nur in begründeten Spezialfällen (z.B. Kleintierhaltung oder aufgrund eines öffentlichen Interesses) möglich.

§ 7.5 Garagenrampen und Garagen

¹ Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

Änderungen

- *Abs. 1 und 2: Präzisierung der bisherigen Regelung*
- *neu: Verbot von im Strassenbild sichtbaren, frei stehenden Garagen (bestehende Bauten genießen Besitzstandsgarantie).*

² Offene, im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

³ Im Strassenbild sichtbare, frei stehende Garagen sind nicht zulässig. Abweichungen von dieser Regelung sind möglich für Garagen, die in Form, Materialisierung und Konstruktion auf die traditionelle dörfliche Architektur Rücksicht nehmen.

§ 7.6 Antennen und Parabolspiegel

Antennen und Parabolspiegel sind unauffällig an der Fassade oder auf dem Boden zu montieren. Sie können auf dem Dach nur montiert werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird und wenn keine andere Möglichkeit besteht.

Änderungen

- *Präzisierung der bisherigen Regelung (Art. 25)*

§ 8 ERHALTENSWERTE OBJEKTE

§ 8.1 Erhaltenswerte Bäume

¹ Diese Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum gefällt werden müssen, so ist an geeigneter Stelle ein gleichwertiger einheimischer Ersatzbaum zu pflanzen.

² Vor dem Fällen ist der Gemeinderat rechtzeitig zu orientieren. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

Änderungen

- *entspricht bisherigem Artikel 18 Abs .2*
- *neu: Meldepflicht vor dem Fällen eines Baumes*
- *neu: Möglichkeit von finanziellen Beiträgen durch die Gemeinde (vgl. § 16)*

§ 8.2 Erhaltenswerte Brunnen

Die im Plan bezeichneten Brunnen sind geschützt. Der Gemeinderat entscheidet über allfällige Veränderungen.

Änderungen

- *entspricht bisherigem Artikel 18 Abs .2*
- *neu: Möglichkeit von finanziellen Beiträgen durch die Gemeinde (vgl. § 16)*

§ 8.3 Erhaltenswerte Mauern

Die im Plan bezeichneten Mauern sind geschützt. Materialisierung und Farbgebung haben auf die örtlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Stützmauern entlang des Hangs sind prägend für das Ortsbild, werden jedoch oft unnötigerweise geopfert. Die Unterschutzstellung der erhaltenswerten Mauer dient dazu, ein Mitspracherecht des Gemeinderats sicherzustellen.

Änderungen

- *Einschränkung der erhaltenswerten Mauer auf die aus Sicht des Ortsbilds wertvollsten Mauern (bisher alle Mauern im Dorfkern)*

- *entspricht bisherigem Artikel 18 Abs .2*
- *neu: Möglichkeit von finanziellen Beiträgen durch die Gemeinde (vgl. § 16)*

§ 8.4 Erhaltenswerte Vorgärten

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

Die Vorgärten sind ein wichtiger Bestandteil des Ortsbilds, müssen jedoch oft dem Bedarf nach zusätzlichen Parkplätzen abweichen. Mit geschickter Gestaltung lässt sich dem Verlust der Vorgärten oft Einhalt gebieten, ohne dass die Erstellung von Parkplätzen verunmöglicht wird. Die Unterschutzstellung der Vorgärten dient dazu, ein Mitspracherecht bei der Gestaltung der Vorplätze sicherzustellen.

Änderungen

- *neue Bestimmung*
- *neu: Möglichkeit von finanziellen Beiträgen durch die Gemeinde (vgl. § 16)*

§ 8.5 erhaltenswerte Wegkreuze / Denkmäler

Die im Plan bezeichneten Wegkreuze / Denkmäler sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Änderungen

- *entspricht bisherigem Artikel 18 Abs .2*

§ 9 DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DER KERNZONE

Folgende Definitionen entsprechen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welcher der Kanton Basel-Landschaft 2009 beigetreten ist. Neu sollen die Definitionen und Berechnungsarten nicht mehr im kommunalen Zonenreglement sondern im kantonalen Raumplanung- und Baugesetz bzw. in der dazugehörigen Verordnung festgelegt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass Begriffe wie die Gebäudehöhe überall im Kanton gleich definiert und berechnet werden. Da die gesetzlichen Anpassungen auf Kantonsstufe allerdings noch nicht in Kraft getreten sind, werden die vorgesehenen Definitionen hier im Zonenreglement festgelegt.

§ 9.1 Überbauungsziffer / anrechenbare Gebäudefläche

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche: anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF : aGSF).

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Änderungen:

- *neue Bestimmung*
- *Abs. 1 und 2 entsprechen IVHB (siehe Kommentar § 9)*
- *Abs. 3 ist nicht IVHB-konform, soll aber verhindern, dass beispielsweise Tiefgaragen zur Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten zählen*

§ 9.2 Vollgeschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter- und Dachgeschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Änderungen:

- *neue Bestimmung*
- *entspricht IVHB (siehe Kommentar § 9)*
- *siehe Skizzen im Anhang*

§ 9.3 Untergeschoss / Untergeschosshöhe

¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.

² Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten bis zu 6.0 m Breite werden nicht angerechnet.

Änderungen:

- *neue Bestimmung*
- *entspricht IVHB (siehe Kommentar § 9)*
- *Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten bis zu 6.0 m Breite werden weiterhin nicht angerechnet (zulässige Abweichung von IVHB)*
- *siehe Skizzen im Anhang*

§ 9.4 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1 m 20 cm nicht überschreiten.

Änderungen:

- *neue Bestimmung*
- *entspricht IVHB (siehe Kommentar § 9)*
- *siehe Skizzen im Anhang*

§ 9.5 Kniestockhöhe

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

Änderungen:

- *neue Bestimmung*
- *Entspricht IVHB (siehe Kommentar § 9)*
- *siehe Skizzen im Anhang*

§ 9.6 Fassadenhöhe

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

² Abweichungen von der zulässigen Maximalmasse sind bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. möglich, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

Änderungen:

- *neue Bestimmung*
- *Der erste Absatz entspricht IVHB (siehe Kommentar § 9)*
- *Der zweite Absatz ist eine Ergänzung, um Ausnahmen bei speziellen Situationen zu ermöglichen.*
- *siehe Skizzen im Anhang*

§ 9.7 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:

- *neue Bestimmung*
- *entspricht IVHB (siehe Kommentar § 9)*
- *siehe Skizzen im Anhang*

Folgende Gebäudeteile dürfen gem. § 53 RBV die Fassadenflucht überragen:

- Haupt- und Vordächer bis 1 m,
- offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen, bis 1.00 m,
- andere Bauteile bis 0.50 m

§ 9.8 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Änderungen:

- *neue Bestimmung. Die Fassadenlinie muss definiert werden, da sie beispielsweise für die Fassadenhöhe eine Rolle spielt.*
- *entspricht IVHB (siehe Kommentar § 9)*
- *siehe Skizzen im Anhang*

§ 9.9 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. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Änderungen:

- *bisher „gewachsenes Terrain“*
- *entspricht IVHB (siehe Kommentar § 9)*

² Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

§ 9.10 Gebäudehöhe

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

² Bei Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Fassadenhöhe. Einseitig darf sie um maximal 1.0 m erhöht werden.

Änderungen:

- *Der erste Absatz entspricht IVHB (siehe Kommentar § 9)*
- *keine inhaltlichen Unterschiede zur bisherigen Definition*
- *Der zweite Absatz ist eine Ergänzung, welche überdimensionierte Pultdächer verhindern soll.*
- *siehe Skizzen im Anhang*

§ 9.11 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.

Änderungen:

- *entspricht IVHB (siehe Kommentar § 9)*
- *Klein- und Anbauten werden neu explizit definiert. Sie dürfen nur Nebennutzflächen enthalten. Gebäudeteile, welche architektonisch gesehen Anbauten sind, zählen neu als Hauptbauten, wenn sie Hauptnutzflächen wie Wohnraum enthalten.*
- *siehe Skizzen im Anhang*

C WEITERE ZONEN

§ 10 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN IM DORFKERN

Für die im Dorfkern ausgewiesene Zone für öffentliche Werke und Anlagen gelten ebenfalls die Gestaltungsvorschriften und die allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone.

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

§ 11 GRÜNZONE

Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zonen widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Das Entfernen einzelner Bäume und Sträucher ist nur im Einverständnis mit dem Gemeinderat möglich. Dieser bestimmt auch die notwendige Ersatzbepflanzung. Die Anwendung von Bioziden und Düngemitteln ist untersagt.

§ 27 RBG:

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.

§ 12 UFERSCHUTZZONE

¹ Pflege- und Nutzungsmassnahmen müssen mit der Zweckbestimmung der Uferschutzzone übereinstimmen.

Änderungen:

- *neue Bestimmung*

Unzulässig sind insbesondere:

- Bauten aller Art,
- Terrainveränderungen
- Garten- und Erschliessungsanlagen
- die Beeinträchtigung der Wasserqualität durch unsachgemässe Bewirtschaftung des angrenzenden Landes und alle anderen Gefährdungen
- das Ausbringen von Dünger oder Bioziden
- das Pflügen der Flächen
- die Nutzung als Lagerplatz oder für Materialablagerungen aller Art

² Zugelassen sind nur ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.

³ Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Zur Umsetzung der Schutzziele erarbeitet der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen und den Grundeigentümern Pflegepläne. Darin werden Pflegemassnahmen, Zuständigkeit, Finanzierung und Controlling festgelegt.

§ 13 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE

Vor Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

Änderungen:

- *neue Bestimmung*

§ 14 GEFAHRENZONE

§ 14.1 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.

Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. (RBG § 30)

² Gefahrenzonen erheblicher Gefährdung sind von Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstellen sowie der Gemeinde eine Baubewilligung für Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen erheblicher Gefährdung erteilen, sofern die Gewährung der Ausnahme sachlich begründet und die Sicherheit der Bauten und Anlagen sowie der sie nutzenden Menschen und Tiere gewährleistet ist.

³ Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

⁴ 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.

§ 14.2 Gefahrenzone Überschwemmung

¹ Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 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 Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

³ Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.

⁴ Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

§ 14.3 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.

² 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.

³ Bei Neubauten sind auf dem Grundstück Steinschlaggefahr mindernde Massnahmen wie stabile Mauern und dergleichen vorzusehen.

D WEITERE BESTIMMUNGEN

§ 15 BAUGESUCHE IN DER KERNZONE

Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, ein Umgebungsplan, Farb- und Materialmuster usw. einzureichen sind. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, ist mit diesen ein Umgebungsplan einzureichen. Farb- und Materialmuster sind zum gegebenen Zeitpunkt vorzulegen.

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

Der Umgebungsplan beinhaltet Informationen zur Bepflanzung, zu Terrainveränderungen und zur Materialisierung der Bodenbeläge, Stützmauern und Einfriedigungen. Die Gemeinde empfiehlt das Einreichen eines Umgebungsplans beim Baugesuch, um unnötige Verzögerungen zu vermeiden.

Änderungen:

- entspricht grundsätzlich bisherrigem Artikel 24

§ 16 ÖFFENTLICHE BEITRÄGE

¹ Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes, dem Mehrwert für das Ortsbild und den entstehenden Mehrkosten.

² Beiträge an gute Gestaltungen werden vorzugsweise bei geschützten und erhaltenswerten Bauten, ausnahmsweise auch bei Bauten mit Situationswert und erhaltenswerten Objekten geleistet. Sie sind möglich für Dach- und Fassadengestaltungen, Vorplatzgestaltungen, Aussenraumgestaltungen, Verwendung traditioneller Baumaterialien, Renovierung kunsthistorischer oder architektonischer Besonderheiten etc.

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

Änderungen:

- entspricht grundsätzlich bisherrigem Artikel 26
- neu: Möglichkeit von finanziellen Beiträgen durch die Gemeinde für erhaltenswerte Bäume, Brunnen, Mauern und Vorgärten (vgl. § 16)

§ 17 REKLAMEN

¹ Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonieren und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.

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

Änderungen

- *Präzisierung der bisherigen Art. 16 Abs. 6*

§ 18 GESTALTUNGSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Ortskern Richtlinien und Inventare erlassen.

Solche Richtlinien sind für den entsprechenden Bereich richtungweisend.

Beispiele solcher Richtlinien und Inventare sind:

- Inventarisierung Ortskern
- Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungskonzept
- Richtlinien zum Vollzug der Teilzonenvorschriften Dorfkern

Änderungen

- *neue Bestimmung*

§ 19 LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFE

¹ Der Dorfkern wird unterteilt in folgende Grundnutzungen. Diese sind einer Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 zugeordnet:

<i>Zone</i>	<i>LES</i>
Kernzone	III
Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Dorfkern	II
Uferschutzzone	-

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 20 VOLLZUG DER VORSCHRIFTEN

§ 20.1 Zuständigkeit

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

Verstösse gegen das Teilzonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes geahndet.

Änderungen

- *neue Bestimmung*

§ 20.2 Fachberatung

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

Änderungen:

- *neue Bestimmung*

§ 20.3 Ausnahmen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen (§ 111 RBG). Dies gilt insbesondere:

Ausnahmebewilligungen richten sich nach § 7 RBV.

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen, sofern dies in den Zonenvorschriften vorgeesehen ist.

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebauliche vernünftige Lösung verunmöglicht
- für ausgesprochene Härtefälle und
- für vorbestandene Betriebe

Änderungen:

- *Aktualisierung der Ausnahmeregelung auf die neue Gesetzgebung*

§ 20.4 Aufhebung des bisherigen Rechts

Alle im Widerspruch zu diesen Vorschriften stehenden Bestimmungen der Gemeinde Liesberg sind aufgehoben - insbesondere die Überbauungsordnung Kernzone vom 24. Mai 1994 sowie alle Baulinien innerhalb des Perimeters der Kernzone.

§ 20.5 Anpassung der Teilzonenvorschriften

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

15 Jahre ist der in den Gesetzen vorgesehene Planungshorizont.

§ 20.6 Rechtskraft

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

F Beschlüsse und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 20. April 2015

Beschluss der Gemeindeversammlung: 01. Juni 2015

Referendumsfrist: 02. Juni – 01. Juli 2015

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 34 vom 20. August 2015

Planaufgabe vom 20. August bis 18. September 2015

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin



Der Gemeindeverwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

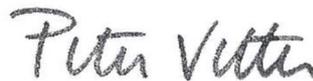
mit Beschluss Nr. 74 vom 30. Mai 2017

Publikation der Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 22 vom 1.6.2017

Der Landschreiber:

Der Landschreiber:

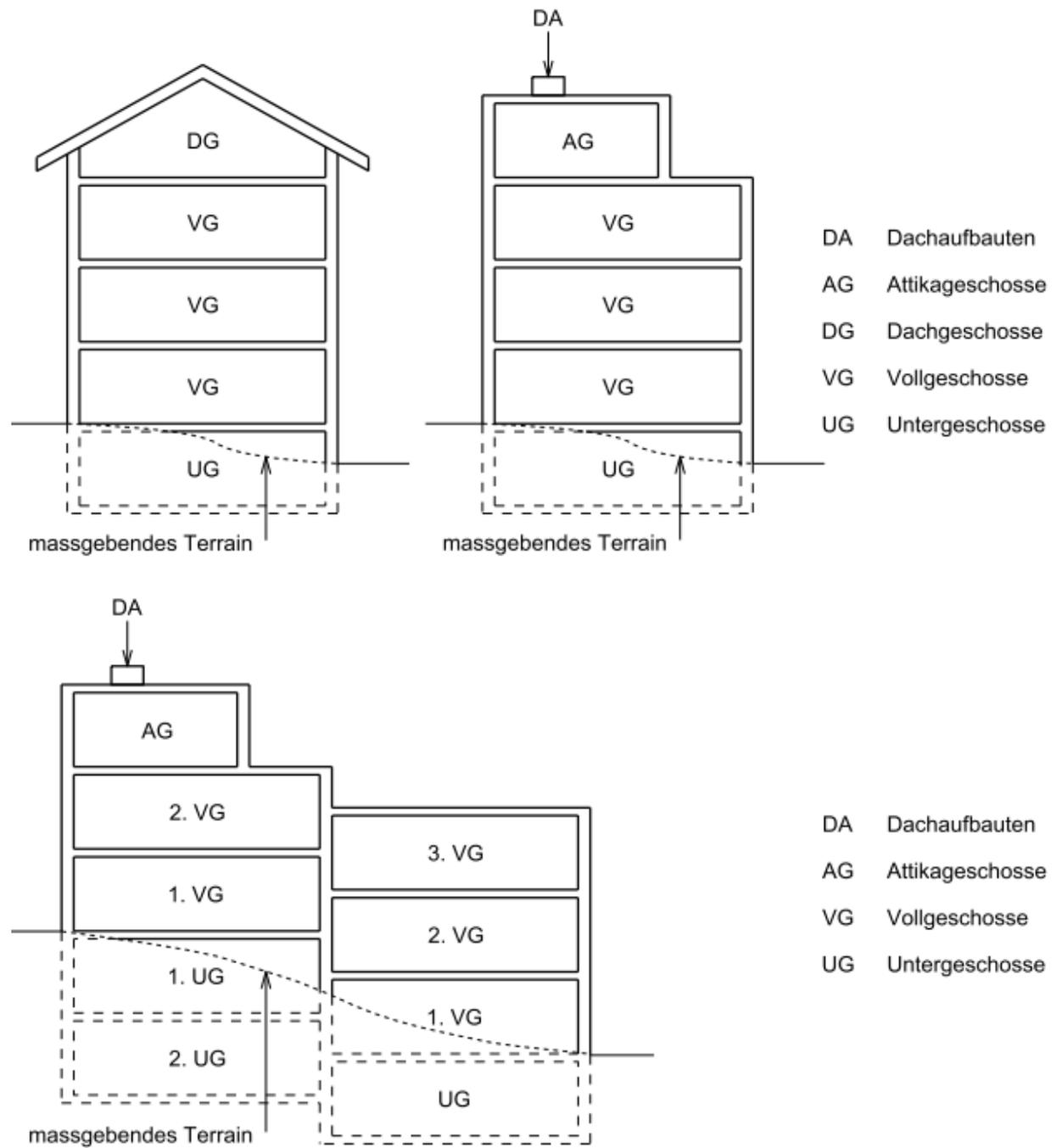


LISTE DER FÜR PLANUNG UND BAUWESEN WICHTIGEN GESETZESGRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN UND GEMEINDEERLASSE

RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
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
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung zum WaG

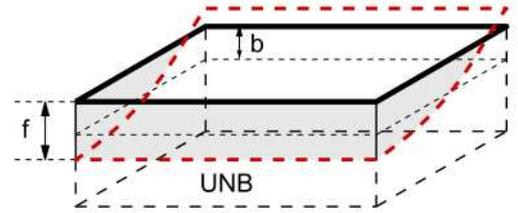
Anhang

Geschosse

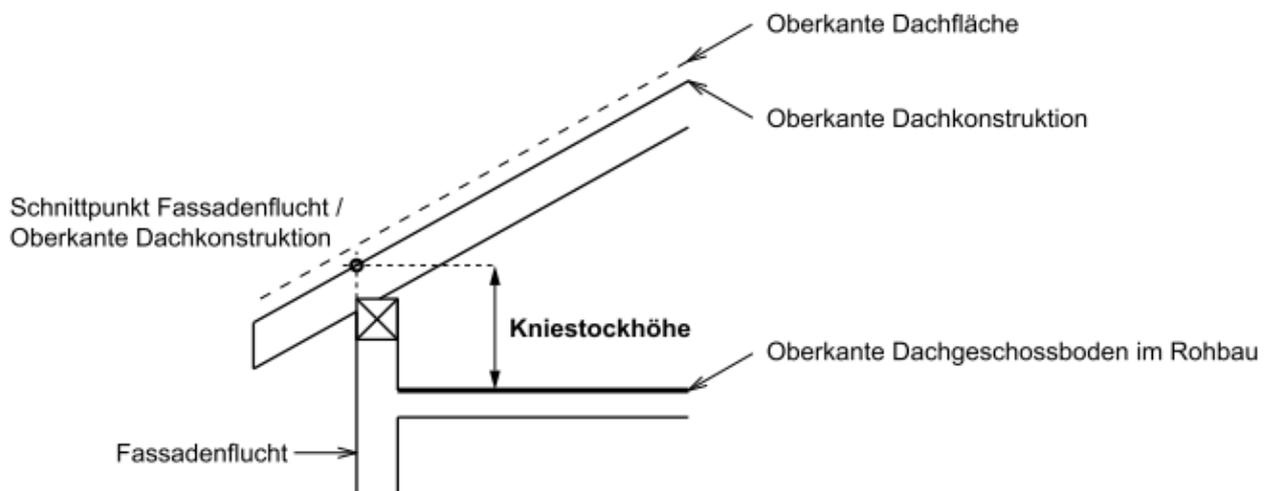


Untergeschosse / Untergeschosshöhe

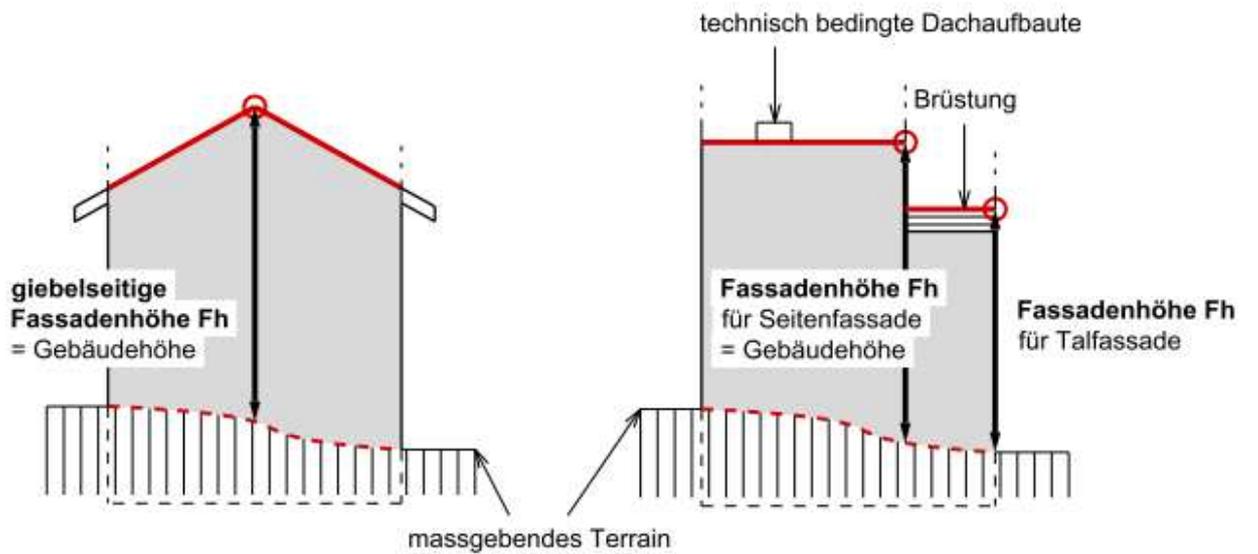
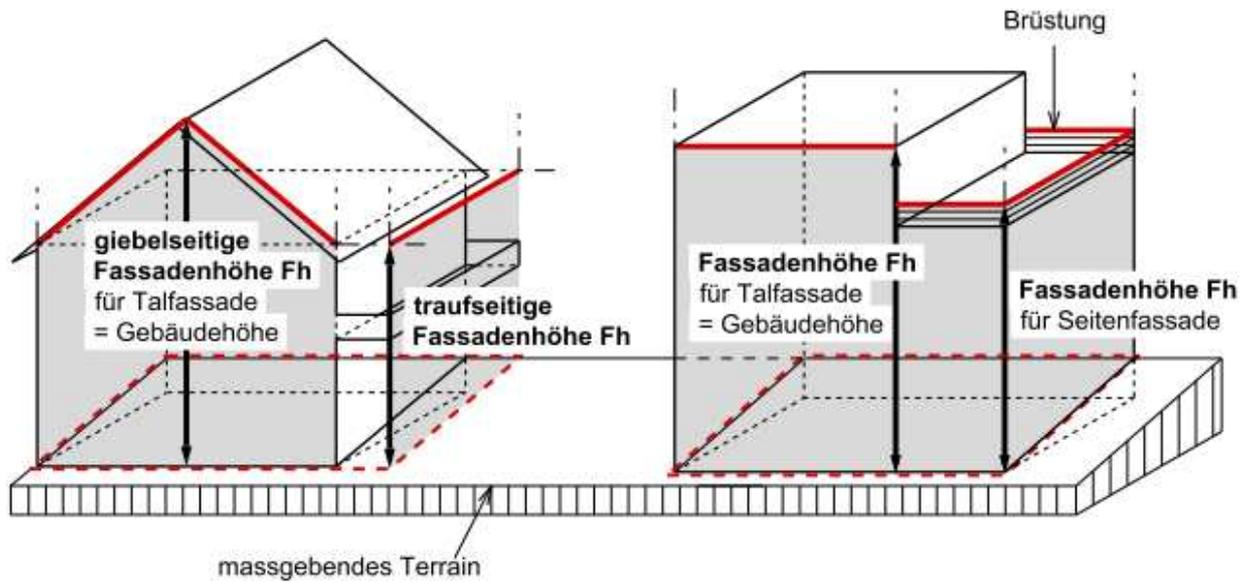
-  Fassadenlinie
-  Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen der UNB
-  Anteil über der Fassadenlinie



Kniestockhöhe



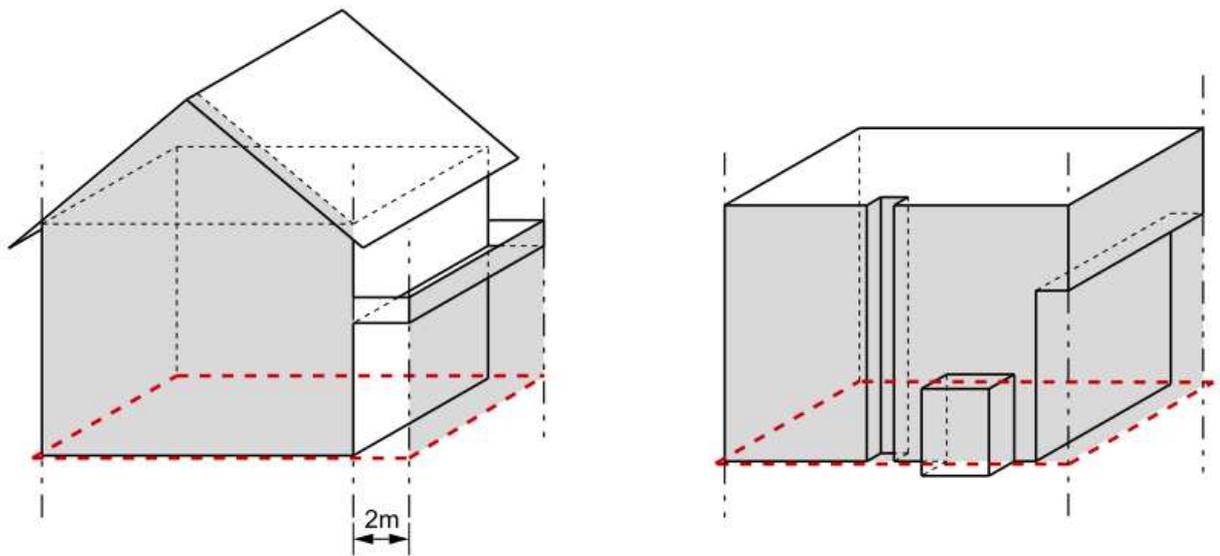
Fassadenhöhe / Gebäudehöhe



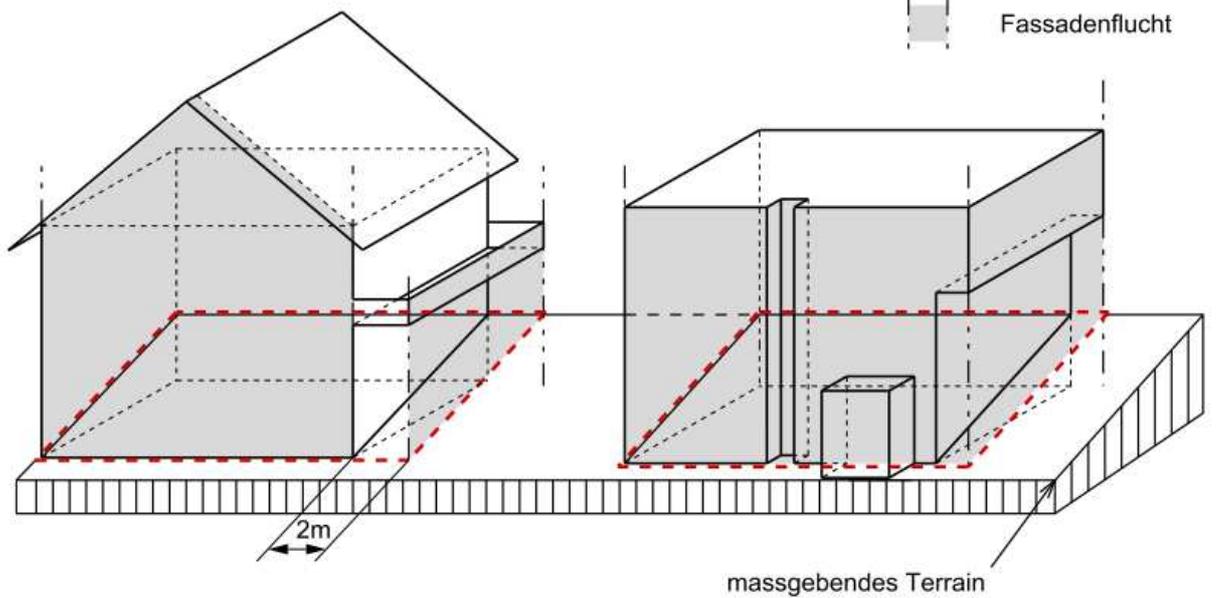
-  Fassadenlinie
-  Fassadenflucht
-  Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion

Fassadenlinie / projizierte Fassadenlinie / Fassadenflucht

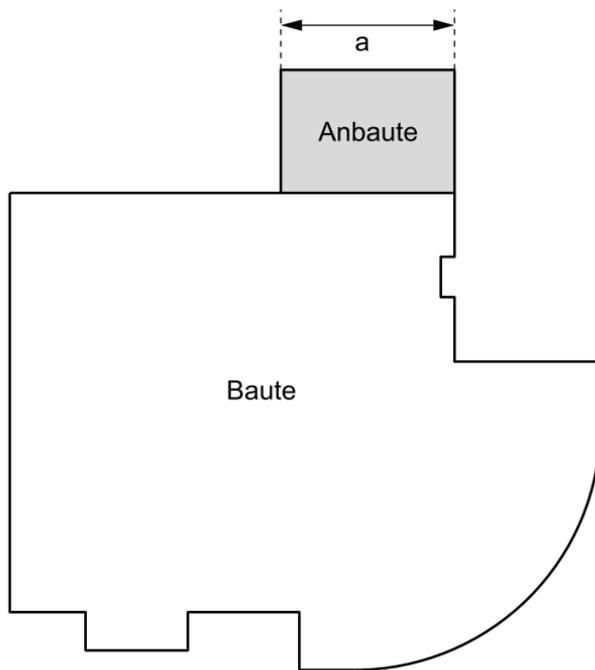
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



Anbauten und Kleinbauten



-  nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt
- a Länge der Anbaute bzw. Kleinbaute

