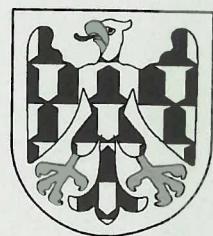


**ECHTBLATT DER GEMEINDE**

Gemeinde Waldenburg  
Kanton Basel-Landschaft



Stadt kernplanung

# Zonenreglement Stadt kern

Einwohnergemeindeversammlung (EGV) vom 11. Juni 2001

## Aufbau des Reglementes als Beispiel

Linke Spalte für:

### Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

unterliegen der Beschlussfassung der EGV und der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Rechte Spalte für:

### Kommentar

(nicht grundeigentumsverbindlich)

Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).



Beispiel



Beispiel

#### 4. Sinn und Zweck

Die Zonenvorschriften Stadtkern bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der traditionellen Bebauungs- und Außenraumstrukturen des alten Stadtkerns. Dabei dienen die Vorschriften insbesondere dem Schutz historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

Der Zielkatalog der vorliegenden, wesentlichsten Planungsziele entstand gestützt auf übergeordneten Zielsetzungen sowie aufgrund von kommunalen Zielen (bestätigt im Rahmen von öffentlichen Mitwirkungsverfahren).

S+R/GS 06.04.2001 L:\GEMEINDE\WALDENBURG\68-034\68034a17.doc

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner  
Unterdorfstrasse 38  
4415 Lausen 061 / 921 20 11

Doku-Erstellung 06.04.2001  
Waldenburg 68.034

in Zusammenarbeit mit der Bau-  
und Planungskommission Waldenburg

## Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
GwSG	Gesetz über den Gewässerschutz vom 18. April 1994 (Kanton)
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
LRV	Air pollution regulation according to USG on 16. December 1985 (Federation)
LSV	Noise protection regulation according to USG on 15. December 1986 (Federation)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. July 1966; Stand 1. July 1989
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. January 1998
RBV	Regulation according to the Raumplanungs- und Baugesetz BL on 27. October 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. June 1979
RPV	Regulation over the Raumplanung vom 2. October 1989 (Federation)
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. February 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. October 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. October 1991 (Federation)
WaV	Regulation over the Wald vom 30. November 1992 (Federation)
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. June 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. December 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZR	Zonenreglement

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

<b>I.</b>	<b>Erlass</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
2.	<b>Bestandteile und rechtliche Wirkung</b>	<b>1</b>
3.	<b>Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
4.	<b>Sinn und Zweck</b>	<b>1</b>
<b>III.</b>	<b>Allgemeine Stadtkern - Vorschriften</b>	<b>2</b>
5.	<b>Städtebauliche Einpassung und architektonische Gestaltung</b>	<b>2</b>
6.	<b>Vorinformation und Vorabklärungen</b>	<b>2</b>
7.	<b>Bewilligungspflicht innerhalb Stadtkern</b>	<b>2</b>
7.1	Baugesuch nach ordentlichem bzw. vereinfachtem Verfahren	2
7.2	Bemusterung an der Gebäudehülle	3
8.	<b>Öffentliche Beiträge</b>	<b>3</b>
9.	<b>Grenz- und Gebäudeabstände</b>	<b>3</b>
10.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>3</b>
10.1	Definition der Nutzungsarten	3
10.2	Immissionsschutz	3
10.3	Definition Haupt- und Nebenbauten	4
11.	<b>Mass der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
11.1	Massgebende Parzellenfläche für die Berechnung der baulichen Nutzung	4
11.2	Berechnung der baulichen Nutzung	4
11.3	Bebauungsziffer (BZ)	5
11.4	Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauten und Bauteile	5
11.5	Bauliche Nutzung des bestehenden Bauvolumens	5
12.	<b>Lage und Grösse der Bauten</b>	<b>6</b>
12.1	Gebäudeprofil für Wohnbauten (Kernbauten)	6
12.2.	Gebäudeprofil bei Gewerbegebäuden	7
12.3	Gebäude- und Fassadenhöhe für Nebenbauten	7
12.4	Fassadenlängen, Staffelung und Gliederung	7
13.	<b>Richtlinien der Gemeinde</b>	<b>7</b>
<b>IV.</b>	<b>Zonenspezifische Bestimmungen</b>	<b>8</b>
14.	<b>Zoneneinteilung und Zonenkriterien bei Um- und Neubauten</b>	<b>8</b>
14.1	Kernerhaltungszone KH	8
14.2	Kernerneuerungzone KN	8
14.3	Gewerbezone KG	8
14.4	Zone für öffentliche Anlagen und Werke	9
14.5	Archäologische Schutzzone	9
14.6	Gefahrenzone	9
14.7	Uferschutzzone	10

<b>15.</b>	<b>Unterteilung in verschiedene Gebäude-Kategorien</b>	<b>10</b>
15.1	Geschützte Bauten	11
15.2	Erhaltenswerte Baustuktur	11
15.3	Übrige Bauten	11
<b>16.</b>	<b>Dächer im Stadtkern</b>	<b>12</b>
16.1	Dachgestaltung	12
16.2	Bauteile auf dem Dach	12
16.3	Massvorschriften für Bauteile auf dem Dach	12
<b>17.</b>	<b>Verbindliche Gebäudeflucht</b>	<b>13</b>
17.1	Örtliche Festlegung	13
17.2	Baulinien entlang von Strassen und Gewässer	13
<b>18.</b>	<b>Freiräume</b>	<b>13</b>
18.1	Vorplatzbereiche	13
18.2	Erhaltenswerte Brunnen	14
18.3	Erhaltenswerte Bäume	14
<b>19.</b>	<b>Parkierung</b>	<b>14</b>

## **V. Schlussbestimmungen** **15**

<b>20.</b>	<b>Vollzug der Zonenvorschriften</b>	<b>15</b>
20.1	Beratende Kommission	15
20.2	Vollzugsbehörde	15
<b>21.</b>	<b>Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen</b>	<b>15</b>
<b>22.</b>	<b>Ausnahmen von den Zonenvorschriften Stadtkern</b>	<b>16</b>
<b>23.</b>	<b>Aufhebung früherer Beschlüsse</b>	<b>16</b>
<b>24.</b>	<b>Inkrafttreten, Anpassung</b>	<b>16</b>

**Anhang 1 Dachformen im Stadtkern**

**Anhang 2 Definition der Dachaufbauten**

**Anhang 3 Gebäudeprofile Wohnbauten / Gewerbegebäuden**

**Anhang 4 Abgrabungen an Gebäuden**

## **VI. Beschlüsse** **17**

## I. Erlass

### 1. Erlass

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 und insbesondere auf § 2 und § 5 Abs.1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Waldenburg das nachfolgende Zonenreglement Stadtkern. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Stadtkern die Zonenvorschriften Stadtkern.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen zum Erlass der Zonenvorschriften. Weitere planungsrelevante gesetzliche Grundlagen sind im Abkürzungsverzeichnis aufgeführt.

## II. Einleitung

### 2. Bestandteile und rechtliche Wirkung

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften Stadtkern bestehen aus:

- dem Zonenplan Stadtkern 1:1000
- dem Zonenreglement Stadtkern mit Anhang

Die Zonenvorschriften Stadtkern sind grundeigentumsverbindlich.

2 Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile der Zonenvorschriften Stadtkern sind ergänzende Richtlinien und das Stadtkerninventar. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördelanweisend.

Die nicht grundeigentumsverbindlichen Bestandteile (Richtlinien etc.) sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen.

### 3. Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Stadtkerns. Massgebend für die Abgrenzung ist der Perimeter gemäss Zonenplan Stadtkern.

Ausserhalb des Stadtkernperimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung bzw. Zonenvorschriften Landschaft.

### 4. Sinn und Zweck

Die Zonenvorschriften Stadtkern bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der traditionellen Bebauungs- und Aussenraumstrukturen des alten Stadtkerns. Dabei dienen die Vorschriften insbesondere dem Schutz historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Umbau- und Neubauten.

Der Zielkatalog der vorliegenden, wesentlichsten Planungsziele entstand gestützt auf übergeordneten Zielsetzungen sowie aufgrund von kommunalen Zielen (bestätigt im Rahmen von öffentlichen Mitwirkungsverfahren).

## III. Allgemeine Stadtkern - Vorschriften

### 5. Städtebauliche Einpassung und architektonische Gestaltung

- <sup>1</sup> Neu-, Um- und Anbauten, Renovationen und Restaurierungen sowie deren Umgebungsgestaltung haben hinsichtlich Standort und Stellung, kubischer Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung den kleinstädtischen und ortstypischen Charakter aufzuweisen und müssen sich harmonisch ins Stadtbild und in die Umgebung einfügen.
- <sup>2</sup> Unter Berücksichtigung des Stadtbildes ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung anzustreben. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches sollen standortgerechte, einheimische Pflanzen verwendet werden und durch geeignete Belagswahl die Wasserversickerung gefördert werden.
- <sup>3</sup> Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sowie freistehende Garagen sind in der Kernzone ortsfremd und deshalb nicht gestattet.

*Zu beachten ist insbesondere auch § 104 RBG.*

### 6. Vorinformation und Vorabklärungen

- <sup>1</sup> Den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten wird empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem früheren Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit dem Gemeinderat vorzubesprechen und vorabzuklären.
- <sup>2</sup> Dem Gemeinderat steht betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen im Sinne der Ziffer 5 (Städtebauliche Einpassung) ein verbindliches Mitspracherecht zu. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne, Umgebungsplan usw.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

*Frühe Informationen und Abklärungen helfen unnötige Investitionen und Fehlplanungen sowie Planungskosten und Zeit einzusparen.*

*Weitere Baugesuchsunterlagen gemäss § 87 Abs. 4 lit.a RBV.*

### 7. Bewilligungspflicht innerhalb Stadtkern

#### 7.1 Baugesuch nach ordentlichem bzw. vereinfachtem Verfahren

- <sup>1</sup> Gebäudeabbrüche bzw. Teilabbrüche, bauliche Veränderungen innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie Aussenrenovationen (bauliche Fassaden-, Dachhautveränderungen u.a.) sind bewilligungspflichtig. Das Verfahren richtet sich nach dem Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft und der dazugehörenden Verordnung.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Erteilung einer Abbruchbewilligung von der Erteilung der Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau abhängig machen. Eine Abbruchbewilligung kann überdies mit der Auflage der Neubebauung des Grundstückes innert bestimmter Frist versehen werden. Vor Erteilung der Abbruchbewilligung kann der Gemeinderat überdies eine Bankgarantie verlangen, welche die Finanzierung des Neubaus sicherstellt.

*Ordentliches Baubewilligungsverfahren gemäss § 86 ff. RBV.*

*Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäss § 89 ff. RBV.*

## 7.2 Bemusterung an der Gebäudehülle

Neue Farbgebungen und Materialänderungen an der Gebäudehülle bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat. Dieser entscheidet aufgrund von Farb- und Materialmuster am Gebäude.

*Kleines Baubewilligungsverfahren der Gemeinde gemäss § 92 ff. RBV.*

## 8. Öffentliche Beiträge

Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Kanton im Rahmen von Bauvorhaben oder Renovationen Beiträge gewähren. Für communal geschützte Bauten liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde.

*§ 12 DHG (Beiträge an Kulturdenkmäler)*

## 9. Grenz- und Gebäudeabstände

Für bauliche Vorhaben, welche dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften Stadt kern entsprechen, jedoch zu geringe Grenz- oder Gebäudeabstände aufweisen, beantragt der Gemeinderat bei der Bewilligungsbehörde entsprechende Ausnahmen.

*§ 7 RBV in Verbindung mit § 94 RBG*

## 10. Art der baulichen Nutzung

### 10.1 Definition der Nutzungsarten

Die Definitionen der einzelnen Nutzungsarten sind in den §§ 19 ff des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8.1.1998 sowie der dazugehörenden Verordnung festgelegt.

*Siehe auch Zoneneinteilung Ziffer 14 ff des Zonenreglementes.*

*§ 10 ff der RBV definiert im wesentlichen die Schutzzwecke der einzelnen Schutzzonen.*

### 10.2 Immissionsschutz

#### Kernerhaltungs-/ Kernerneuerungszone KH / KN

In der Kernzone sind nebst der Wohnnutzung auch mässig störende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Kernbaucharakter anpassen.

Beispiele: publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Handwerks- und Gewerbebetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen, Gaststätten, Läden usw.

In den Kernzonen nicht zugelassen sind: offene Lagerplätze, Fabrikation im Freien, Abstellplätze für Altautos usw.

*Für alle Störungen bleiben die gesetzlichen Bestimmungen vorbehalten (§§ 22-23 RBG). Zu beachten sind insbesondere Art. 684 des schweizerischen Zivilgesetzbuches, § 87 RBG sowie die Lärmschutz-Verordnung (LSV) und die Luftreinhalte-Verordnung (LRV) zum Bundesgesetz über den Umweltschutz.*

**Gewerbezone KG**

Unter dem Begriff Gewerbe fallen mässig störende Betriebe. Wohnungen sind ausschliesslich für BetriebsinhaberInnen, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.

Beispiele: Gewerbebetriebe jeglicher Art, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten, Läden, Fabriken usw.

Zudem sind im Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, gestützt auf die LSV, für das gesamte Gemeindegebiet die zulässigen Belastungsgrenzwerte mittels Lärm-Empfindlichkeitsstufen festgelegt.

**10.3 Definition Haupt- und Nebenbauten**

- <sup>1</sup> Als Hauptbauten gelten Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienen.
- <sup>2</sup> Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), welche anders genutzt werden wie z.B. Garagen, Schöpfe, Velo- und Containerunterstände, Kleinbauten wie Garten- und Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze und dergleichen. Für die Bemessung der Gebäude- und Fassadenhöhen gilt Ziffer 12.3 dieses Reglementes.

ZR Ziffer 12.3: Gebäude- und Fassadenhöhe für Nebenbauten

**11. Mass der baulichen Nutzung****11.1 Massgebende Parzellenfläche für die Berechnung der baulichen Nutzung**

- <sup>1</sup> Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.
- <sup>2</sup> Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.
- <sup>3</sup> Parzellenteile, die in der Uferschutzzone liegen, können in die Nutzungs berechnung einbezogen werden.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen ab getretenem Land bei der Nutzungs berechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen.

Grundsatz: Bei Abtretung von Grundstückflächen an Strassen, Schutzzonen etc. soll keine bauliche Nutzung verloren gehen. Vorbehalten bleiben entsprechende Entschädigungen bzw. Abmachungen für abgetretenes Bauland.

**11.2 Berechnung der baulichen Nutzung**

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird grundsätzlich durch die Bebauungsziffer festgelegt.

Auf die Festlegung einer Nutzungsziffer wird verzichtet.

### 11.3 Bebauungsziffer (BZ)

<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.

Bestehende rechtmässig bewilligte Bauten, welche die BZ überschreiten, haben Besitzstandsgarantie und dürfen zeitgemäß erneuert werden.

### 11.4 Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauten und Bauteile

Nicht zur Berechnung der Bebauungsziffer zählen:

- a) Bauteile wie:
  - Dachvorsprünge bis 1,5 m Ausladung
  - aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
  - Pergolen
  - überdeckte offene Sitzplätze
  - offene Spielhallen bei Mehrfamilienhäusern
- b) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m<sup>2</sup> bei Mehrfamilienhäusern.
- c) Aussenisolation von bestehenden Gebäuden.
- d) Unterirdische Garagen und Einstellhallen.
- e) Unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.

Im Sinne einer Steigerung der Wohnqualität, der Verbesserung des Energiehaushaltes und der Schaffung von Anreizen für die Erstellung von Nebenbauten und Infrastrukturanlagen (offene Spielhallen bei MFH etc.) sind die aufgelisteten Bauten und Bauteile frei für die Berechnung der baulichen Nutzung.

### 11.5 Bauliche Nutzung des bestehenden Bauvolumens

Bestehendes Bauvolumen kann unter Einhaltung der Vorschriften von Ziffer 5 (Städtebauliche Einpassung) umgenutzt oder ausgebaut werden, auch wenn die maximale Bebauungsziffer, das zulässige Gebäudeprofil bzw. die Vollgeschosszahl (siehe Ziffer 14 Zonenkriterien bei Um- und Neubauten) bereits überschritten ist.

Die sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung einer bestehenden Baute tragt zur Erhaltung bzw. Verbesserung und Belebung des Stadtcores bei.

## 12. Lage und Grösse der Bauten

### 12.1 Gebäudeprofil für Wohnbauten (Kernbauten)

#### 12.1.1 Sockelgeschosshöhe

- 1 Die Oberkante der Sockelgeschossdecke (OK roher Boden Erdgeschoss) darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in den Zonenspezifischen Bestimmungen (Kapitel IV) angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.
- 2 Der Gemeinderat kann bei Auffüllung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen, bei steilen Geländevertältnissen usw. Ausnahmen von der zulässigen Sockelgeschosshöhe gestatten.

*Prinzipskizze Anhang 3.*

*Beispiel: Ein Ausnahmegrund kann sein, wenn die Sockelgeschosshöhe aufgrund der speziellen Geländevertältnisse eine Massüberschreitung erfordert, das zulässige Gebäudeprofil (Sockelgeschoss - plus Fassadenhöhe bzw. Gebäudehöhe) gesamthaft jedoch eingehalten wird.*

#### 12.1.2 Abgrabungen am Sockelgeschoss

- 1 Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges zulässig, d.h. das Sockelgeschoss darf nur bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges in Erscheinung treten.
- 2 Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in den Zonenspezifischen Bestimmungen (Kapitel IV) angegebenen Mass in Erscheinung treten.
- 3 Weitergehende Abgrabungen für Garageinfahrten und Hauseingänge auf die volle Sockelgeschosshöhe (bis maximal 2.7 m) werden vom Gemeinderat nur in Ausnahmefällen gestattet, wenn keine andere befriedigende Lösung möglich ist. Die Kronenbreite einer Abgrabung auf die volle Sockelgeschosshöhe darf maximal 7 m betragen.

*Prinzipskizze Anhang 4.*

*Gebäudeabgrabungen die entlang von Fassaden grabenartig wirken (z.B. mehrere Garageneinfahrten in Sockelgeschosse bei MFH) sollen vermieden werden*

#### 12.1.3 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke (OK roher Boden Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

*Prinzipskizze Anhang 3.*

#### 12.1.4 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke (OK roher Boden Erdgeschoss) bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).

*Prinzipskizze Anhang 3.*

#### 12.1.5 Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

## 12.2 Gebäudeprofil bei Gewerbegebäuden

## 1 Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion = OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

## <sup>2</sup> Fassadenhöhe ·

Die Fassadenhöhe der Gewerbegebäude wird ab dem selben Bezugspunkt wie die Gebäudehöhe (höchster Punkt des gewachsenen Terrains) bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut) gemessen.

### **3 Einzelne höhere Bauteile:**

Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden. Diese Bauteile müssen gegenüber den Fassaden deutlich zurückversetzt werden.

#### **4 Ausnahmen von der zulässigen Gebäude- und Fassadenhöhe:**

Ausnahmen von der zulässigen Gebäude- und Fassadenhöhe.  
Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. Ausnahmen von der zulässigen Gebäudehöhe gestatten.

Prinziskizze Anhang 3

### **12.3 Gebäude- und Fassadenhöhe für Nebenbauten**

<sup>1</sup> Es gelten folgende Maximalhöhen: Gebäudehöhe 4,50 m Fassadenhöhe 3,00 m

## *Dachform und Dachneigung von Nebenbauten gemäss ZR Ziffer 14*

Die Gebäude- und Fassadenhöhen werden an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

**2** Die Fassadenhöhe darf an der äussersten Fassadenflucht vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen maximal 5.00 m betragen.

## **12.4 Fassadenlänge, Staffelung und Gliederung**

Die Fassaden von Gebäuden in einer Gebäudezeile müssen so gestaltet werden, dass die Fassadenlängen jedes einzelnen Gebäudes optisch ablesbar sind.

## **13. Richtlinien der Gemeinde**

Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Stadtkern behördenverbindliche Richtlinien erstellen oder bestehende Planungsgrundlagen als solche verwenden.

Beispiele für, Richtlinien und Planungsgrundlagen sind:

- Stadtkerninventar
  - Richtlinien zur Gestaltung von Vorplatzbereich oder der Parkierung
  - Architektonische Richtlinien
  - Ergänzende Richtlinien für Projektierung und Beurteilung von Dachaufbauten im Stadtkern
  - Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern des Amtes für Raumplanung

**Stadt kerninventar beinhaltet ein Objektblatt pro Parzelle sowie eine Inventarkarte im Mst. 1:500 mit Themen Bauten/ Aus senraum und Dachland schaft.**

Doku der Gemeinde Waldeburg vom 11. Juni 2001

## *Grundlagedoku vom Okt. 1993 des Kantons BL.*

## IV. Zonenspezifische Bestimmungen

### 14. Zoneneinteilung und Zonenkriterien bei Um- und Neubauten

	14.1	14.2	14.3
Zoneneinteilung	Kernerhaltungszone KH	Kernerneuerungszone KN	Gewerbezone KG
Maximale Vollgeschosszahl	2	2	3
Maximale Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	gemäss ZR Ziffer 10.2
Maximale Bebauungsziffer	50 %	35 %	keine
Maximale Nutzungsziffer	keine	keine	keine
Maximale Sockelgeschosshöhe	1.0 m	1.0 m	--
Maximale Fassadenhöhe	7.3 m	6.8 m	9.7 m
Maximale Gebäudehöhe	15.0 m	14.0 m	15.0 m
Maximale Gebäudelänge	frei	frei	frei
Zulässige Dachform für Hauptbaukörper	Satteldach, Krüppelwalmdach	Satteldach, Krüppelwalmdach	Satteldach, Krüppelwalmdach
Dachneigung für Hauptbaukörper	mindestens 45° a.T.	mindestens 40° a.T.	mindestens 35° a.T.
Dachaufbauten	zulässig	zulässig	zulässig
Zulässige Dachform für eingeschossige Nebenbauten	Pult- oder Satteldach 1)	Pult- oder Satteldach 1)	frei
Dachneigung für eingeschossige Nebenbauten	mindestens 20° a.T. 1)	mindestens 20° a.T. 1)	frei
Dacheinschnitte	zulässig gemäss ZR Ziffer 16.2	zulässig gemäss ZR Ziffer 16.2	zulässig gemäss ZR Ziffer 16.2

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Ziffer 15 (Gebäude-Kategorien). a.T.= alte Teilung (Vollkreis=360°a.T.)

#### Ausnahmen Dachform/Dachneigung bei Nebenbauten 1)

Bei kleineren An- und Nebenbauten kann der Gemeinderat in begründeten Fällen Ausnahmen von der Dachform bzw. Dachneigung bewilligen (z.B. begrüntes Flachdach bei allseitig offenem Carport etc.).

**14.4****Zonen für öffentliche Anlagen und Werke**

- 1 Die Zonen für öffentliche Anlagen und Werke (öA+W-Zonen) umfassen alle Flächen, die von bestehenden öffentlichen Anlagen und Werken belegt sind oder für neue benötigt werden.
- 2 In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Bauten, Anlagen und Werke erstellt werden, welche die Voraussetzungen von § 24 Absatz 1 und 2 RBG erfüllen.
- 3 Die Nutzung dieser Zonen richtet sich nach der im Zonenplan vorgesehenen Zweckbestimmung.
- 4 Bauten, Anlagen und Werke müssen sich im Sinne der Bestimmungen über die städtebauliche Einpassung und architektonische Gestaltung (Ziffer 5) in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Ziffer 15 (Gebäude-Kategorien).
- 5 Die Bepflanzung der öA+W-Zonen hat grundsätzlich mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen. Für Bodenbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

*Die Bestimmung entspricht weitgehend den bisherigen Vorschriften bzw. der entsprechenden Praxishandhabung.*

*Neu ist die Selbstverpflichtung der Gemeinde, öA+W-Zonen nach ökologischem Gesichtspunkt zu bepflanzen und Bodenbefestigungen möglichst wasserdurchlässig auszuführen (Vorbildwirkung).*

**14.5****Archäologische Schutzzone**

- 1 Die Stadtmauer und das von ihr umschlossene mittelalterliche Stadtareal besitzen einen hohen kulturhistorischen Wert (römische Lesefunde, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde). Mit der Ausscheidung der überlagernden archäologischen Schutzzone soll die Erforschung und soweit möglich, die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.
- 2 Bauliche Veränderungen sowie Bodeneingriffe aller Art im Bereich und innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung dürfen nur im Einverständnis mit der Kantonsarchäologie vorgenommen werden.
- 3 Bei notwendig werdenden archäologischen Untersuchungen, verpflichtet sich die Kantonsarchäologie - in Berücksichtigung der Absichten der Bauherren - die Arbeiten speditiv durchzuführen und abzuschliessen.

*Historische Altstadt mit Befunden bis ins Römische Zeitalter.*

**14.6****Gefahrenzone**

- 1 Die Gefahrenzone überlagert Bauzonenteile, die namentlich wegen Rutsch- und Steinschlaggefahr nur unter Beachtung von sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Gefahrenzone dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten vor den voraussehbaren Naturgefahren.

*Mögliche Steinschlaggefahr aus den Gebieten "Richti" bzw. "Schlossberg".*

- <sup>2</sup> In der Gefahrenzone bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung, Zweckänderungen) der Zustimmung durch die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung. Bei Standortgefährdung umschreibt diese die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen. Im Zweifelsfall sind auch Baugesuche für Vorhaben in Gebieten, die an die Gefahrenzone angrenzen, der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung zu unterbreiten.
- <sup>3</sup> Sobald die kantonalen Grundlagen für den Erlass von Gefahrenzonen vorliegen, werden die Abgrenzungen der Gefahrenzone und die vorgenannten Bestimmungen angepasst.

**14.7****Uferschutzzone**

- <sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere, aus ökologischen Gründen sowie als Bestandteil des Landschafts- und Ortsbildes.
- <sup>2</sup> Wo die Abgrenzung der Uferschutzzone im Zonenplan nicht klar definiert (Eigentumsgrenzen) oder vermasst ist, wird sie durch Planabgriff bestimmt.
- <sup>3</sup> In dieser Zone sind alle Massnahmen untersagt, welche dem Schutzzweck widersprechen, insbesondere Bauten und Anlagen, Bodenveränderungen und standortfremde Bepflanzungen. Das Ausbringen von Düngemitteln oder Bioziden ist verboten.
- <sup>4</sup> Die Uferbereiche sind naturnah zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbioptischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- <sup>5</sup> Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenanteil miteinbezogen werden.
- <sup>6</sup> Wenn nötig erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

*Bei beengten Platzverhältnissen, vor allem im Bereich der harten Mauerbauwerke der Frenke, sind die Gartennutzungen bis an den Mauerrand zugelassen. Aus diesem Grund werden in diesem Bereich keine Uferschutz-zonen ausgeschieden.*

**15. Unterteilung in verschiedene Gebäude-Kategorien**

Die Bauten des Stadtkerns werden in drei Kategorien eingeteilt:

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Baustruktur
- Übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan Stadtkern dargestellt.

*Diese Unterteilung in Gebäudekategorien stützt sich auf das Stadtkerminventar vom November 1992 mit Nachvollzug durch kantonale Denkmalpflege vom 17. 09. 1997.*

## 15.1 Geschützte Bauten

- <sup>1</sup> Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Stadtbildes 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 Originale zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit erlaubt, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen. Sind zufolge höherer Gewalt Bauten zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Bei den im Zonenplan mit einem schwarzen Punkt bezeichneten Bauten handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.
- <sup>3</sup> Die anderen Bauten dieser Kategorie unterstehen dem kommunalen Ortsbildschutz der Gemeinde.

Höchste Schutzkategorie der bestehenden Kernbauten (architektonische/historische Bedeutung).

## 15.2 Erhaltenswerte Baustruktur

- <sup>1</sup> Die Lage und das Volumen dieser Bauten sowie teilweise bauliche Strukturen am Gebäude (Fassadenteilungen, Öffnungen an Fassaden, Brandmauern, Dachgestaltung etc.) sind für das Stadtbild von Bedeutung. Sie sind - soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll - zu erhalten.
- <sup>2</sup> 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. Das Stadtkinventar gibt entsprechende Hinweise.

Wichtige Gebäudeensemble oder Einzelbauten bzw. Gebäudevolumen, welche jedoch nicht den gleichen Stellenwert für den Stadtkern besitzen, wie die geschützten Bauten.

## 15.3 Übrige Bauten

- <sup>1</sup> Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Stadtbild einzufügen.
- <sup>2</sup> Bei Renovationen und Umbauten ist - soweit erforderlich - eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.
- <sup>3</sup> Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäude-Umriss bzw. den -Abmessungen abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Stadtbildes liegt.

Bauten von untergeordneter Bedeutung für den Ortskern.

Zu beachten sind jedoch bei allfälligen Verschiebungen von Gebäudeteilen die Festlegungen der verbindlichen Baufluchten.

### Begriffserläuterung zu Ziffer 15

Neubau: Erstellen einer neuen Baute (Altbau wurde vorgängig abgebrochen bzw. Neubauerstellung auf unbebauter Parzelle) oder Erweiterung einer bestehenden Baute.

Umbau: Bauliche Änderung bei bestehender Baute (innerhalb bestehendem Bauvolumen).

Renovation: Werterhaltende Unterhaltsarbeiten an bestehender Baute.

## 16. Dächer im Stadtkern

## 16.1 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind im ZR Ziffer 14 sowie im Anhang 1 definiert. Bei Hauptbauten sind in der Regel Satteldächer zu erstellen. Bei Eckgebäuden, welche den Abschluss einer Gebäuderiehe bilden, sind auch Krüppelwalmdächer möglich.

<sup>2</sup> Die Dächer sind mit stadtkernüblichen Ziegeln einzudecken, angepasst an die nachbarliche Dachlandschaft. Für kleinere An- und Nebenbauten sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig.

## *Dachformen gemäss Skizzen im Anhang 1.*

## **16.2 Bauteile auf dem Dach**

- 1 Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzurichten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonieren. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von 35° a.T. und mehr zulässig. Bedachungen sowie Einfassungen von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern sind bezüglich Material und Farbe den Hauptdächern anzupassen.
  - 2 Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc. werden nicht mitgerechnet). Eine Mischung von liegenden Dachfenstern und Dachaufbauten auf derselben Dachfläche ist zu vermeiden.
  - 3 Zulässige Bauteile auf dem Dach sind:
    - Satteldachgaube (Lukarne) oder Schleppgaube.
    - Kleingauben wie Dreiecksgaube, Halbmondgaube (Ochsenauge) und dergleichen.
    - Überdeckte Dacheinschnitte auf der weniger einsehbaren Dachfläche (Überdachung als Schlepp- oder Giebdächer, seitlich offen).
    - Liegende Dachfenster, wenn Lösungen mit Kleingauben nicht möglich sind.  
Liegende Dachfenster sind wenn möglich auf die weniger einsehbare Dachfläche zu beschränken.
  - 4 Der Gemeinderat erlässt als Projektierungshilfe und für die Beurteilung von Dachaufbauten im Stadtzentrum ergänzende Richtlinien.

*Definition der Dachaufbauten gemäss Skizzen im Anhang 2.*

## **16.3 Massvorschriften für Bauteile auf dem Dach**

- 1 Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmassen:

  - Satteldach- oder Schleppgaube in der unteren Dachfläche Frontfläche
  - Satteldach- oder Schleppgaube in der oberen Dachfläche Frontfläche
  - Kleingauben (Dreiecksgauben, Ochsenaugen etc.) Frontfläche
  - überdeckte Dacheinschnitte Frontfläche
  - Dachflächenfenster Lichtfläche
  - Glasziegelgruppen Lichtfläche

## Anhang 2: Definition der Dachaufbauten

Für die Bemessung der Frontflächen sind die äussersten Bauteile der Dachaufbauten massgebend (Anhang 2). Bei der Bemessung der Frontflächen von Satteldachgauben und überdeckten Dacheinschnitten werden die Giebeldreiecke ebenfalls mitgerechnet.

Anhang 2: Definition der Dachaufbauten

<sup>2</sup> Von diesen Massvorschriften oder den Dachaufbautenformen kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat abgewichen werden, wenn dabei eine architektonisch und städtebaulich gute Lösung erreicht wird.

## 17. Verbindliche Gebäudeflucht

### 17.1 Örtliche Festlegung

Die verbindliche Gebäudeflucht bezweckt die Erhaltung des stadtkerntypischen Strassen- bzw. Aussenraumes im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG. Bei der Neuerstellung von Bauten im Bereich dieser Linie muss ein Gebäudeteil (Fassade) verbindlich auf die im Zonenplan Stadt kern festgelegte Gebäudeflucht gestellt werden. Holzlauben, Erker und dergleichen können diese überragen, wenn dadurch das Erscheinungsbild der Hauptfassade dominant bleibt.

Die Festlegung einer durchgehenden Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 entlang von Strassen erfolgt im Anschluss an die Inkraftsetzung der Stadt kemp lanaung.

### 17.2 Baulinien entlang von Strassen und Gewässer

Bei der Festlegung von durchgehenden Baulinien (Gestaltungsbaulinien etc.) entlang von Strassen und Gewässern sind die verbindlichen Gebäudefluchten in die Baulinienfestlegungen zu integrieren.

Mit Schreiben vom 19. Januar 2000 verzichtet der Kanton auf die Festlegung von Baulinien entlang der Kantonstrasse und überlässt die Kompetenz zur Ausscheidung von Gestaltungsbaulinien der Gemeinde.

## 18. Freiräume

### 18.1 Vorplatzbereiche

<sup>1</sup> Als Vorplatzbereiche werden im Zonenplan wichtige Aussenräume bezeichnet, welche aus Stadtbild-Gründen dauernd zu erhalten sind.

Die Vorplatzbereiche bilden einen wichtigen Aussenraum zwischen Strasse und Gebäude fassaden der wertvollen Kernbebauung.

<sup>2</sup> Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Vorbehalten bleibt das Erstellen von überragenden Bauteilen im Sinne von Ziffer 17.1 dieses Reglementes. Rechtmässig bewilligte Bauten im Vorplatzbereich können weiterbestehen.

<sup>3</sup> Mögliche Nutzungsarten der Vorplatzbereiche sind:

Private Hauserschliessungs- und Parkierungsflächen, Grünanlagen und Vorgärten.

<sup>4</sup> Die Vorplätze sind in Berücksichtigung der kleinstädtischen Bebauung ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden möglichst wasser durchlässige Beläge wie: In Sand eingelegte Pflasterung, Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Im übrigen sind die Vorschriften und Randbedingungen des Generellen Entwurfskonzeptes (GEP) Waldenburg zu beachten.

5 Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 0.90 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketens, Sockelmauern etc.).

## 18.2 Erhaltenswerte Brunnen

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

*Brunnen sind wichtige Elemente und Zeugen des historischen Dorfkernes.*

## 18.3 Erhaltenswerte Bäume

Die im Zonenplan Stadtteil bezeichneten Bäume sind sachgemäß zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

*Bäume bilden wichtige Elemente für eine ökologische Vernetzung im Siedlungsraum, sind historische Zeugen oder werten Außenräume auf.*

## 19. Parkierung

1 Im Rahmen von Baugesuchen erfolgt die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze nach dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 und der dazugehörigen Verordnung.

*Abstellplätze: § 106 RBG und § 70 RBV inkl. Anhänge 11/1 und 11/2.*

2 Wo die Erstellung der erforderlichen Zahl von Abstellplätzen auf privatem Areal nicht möglich ist oder einen unverhältnismässig hohen Kostenaufwand erfordert würde, kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen gestatten, wenn die Bauherrschaft Ersatzabgaben für fehlende Pflichtparkplätze leistet.

*Es wird empfohlen, dass gemäss "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für PW und Velos/Mofas" des ARP auch Parkraum für Velos und Mofas im Rahmen von Baugesuchen nachgewiesen werden.*

3 Grundlage für die Ersatzabgabepflicht bildet das von der Gemeinde erlassene Reglement über Ersatzabgaben für fehlende Parkplätze vom 6.6.1994 (RRB Nr. 2369 vom 27.9.1994). Dieses regelt auch die zweckgebundene Verwendung der Ersatzabgaben.

*Ein Parkierungskonzept mit verkehrspolizeilich angeordneten Wohnschutzmassnahmen existiert bereits seit 1990. Dieses Konzept wird laufend unterhalten und verbessert.*

4 Zur Erreichung einer stadtteilverträglichen Parkierungsordnung bzw. zur Förderung der Außenraum- und Wohnqualität, erlässt der Gemeinderat ein Parkierungskonzept in den öffentlichen Straßenräumen des Stadtteils.

## V. Schlussbestimmungen

### 20. Vollzug der Zonenvorschriften

#### 20.1 Beratende Kommission

Zur Beurteilung von Baugesuchen kann der Gemeinderat eine beratende Fachkommission einsetzen, die aus Vertretern der Gemeinde und aus unabhängigen Bau- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Fachkommission.

*Die Prüfung der Baugesuche durch eine Kommission stellt eine Beurteilungspraxis mit einer guten Kontinuität dar. Nötig sind auch noch zu erarbeitende Beurteilungshilfen, Entscheidungsrichtlinien u.ä.*

#### 20.2 Vollzugsbehörde

- 1 Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften; insbesondere die Bedingungen bezüglich der städtebaulichen Einpassung (gemäß ZR Ziffer 5).
- 2 Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.
- 3 Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.

*Baubewilligungsbehörde ist, mit Ausnahme des gemäss § 92 RBV aufgeführten kleinen Baubewilligungsverfahrens (Zuständigkeit Gemeinde), das kantonale Bauinspektorat.*

### 21. Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

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.

*Siehe auch § 110 RBG, Bestehende bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen.*

## 22. Ausnahmen von den Zonenvorschriften Stadtkern

<sup>1</sup> In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen.

<sup>2</sup> Ausnahmen sind insbesondere möglich:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht;
- wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird;
- wenn die Wohnhygiene von Bauten wesentlich verbessert werden kann;
- wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht wird;
- wenn damit in weitgehend überbauten Wohnquartieren bei bestehenden Bauten der Einbau zusätzlicher Wohnungen ermöglicht wird.
- wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann;
- wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann;
- wenn der für die Bemessung der Sockelgeschoss Höhe massgebende natürliche Terrainverlauf infolge Straßenbauten wesentlich verändert wurde;
- bei der Aufschüttung grösserer Geländewannen oder aus kanalisationstechnischen Gründen;
- bei der Sockelgeschoss Höhe, wenn besondere topographische Verhältnissen vorliegen und die Gebäudehöhe eingehalten wird;
- für ausgesprochene Härtefälle.

*Die Erteilung der Ausnahme erfolgt durch die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates. Sie erfordert eine entsprechende Begründung.*

*Der Ausnahmeantrag der Gesuchsteller muss zuhanden des Gemeinderates klar formuliert und nachvollziehbar begründet sein. Ausnahmen werden vom Gemeinderat bzw. von der Kant. Bewilligungsbehörde zurückhaltend erteilt.*

## 23. Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse sind aufgehoben.

## 24. Inkrafttreten, Anpassung

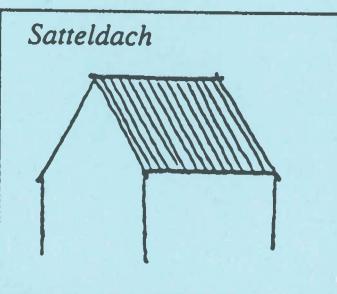
<sup>1</sup> Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Spätestens nach 15 Jahren sind die Vorschriften zu überprüfen und nötigenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

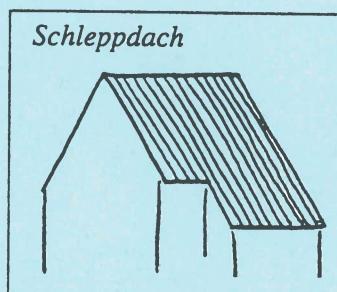
*Der Planungshorizont der Zonenvorschriften beträgt gestützt auf das RPG ca. 15 Jahre.*

## Dachformen im Stadtkern

### Hauptbauten



Zwei gegeneinander ansteigende Dachflächen, die sich im gemeinsamen First treffen



Bei Erweiterungsbauten werden die Dachflächen der Hauptdächer aus der Würge heruntergezogen (verlängert)



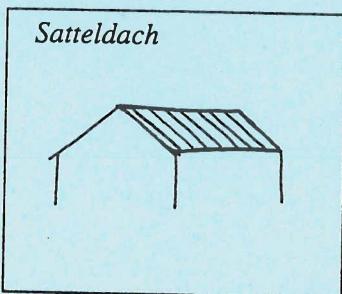
Querfirst höhenmäßig deutlich abgesetzt vom Hauptfirst



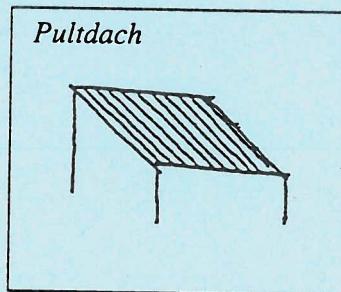
Satteldach, bei dem nur der obere Teil des Giebels abgewalmt ist

Dachneigungen gemäss Ziffer 14. des Zonenreglementes

### Nebenbauten



Freistehende Nebenbauten werden in der Regel mit Satteldach versehen



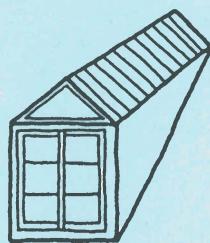
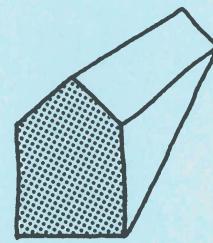
Pultdächer in der Regel bei Anbauten an Hauptbauten

Nebenbaute in der Regel mit flacheren Dachneigungen (mindestens jedoch 20°a.T.)

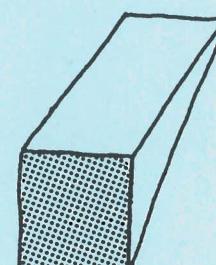
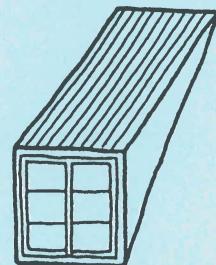
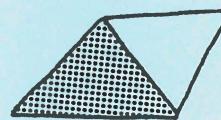
## Definition der Dachaufbauten

Prinzipskizze

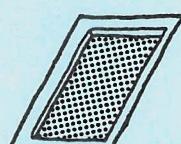
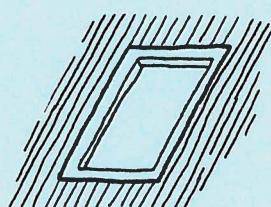
Satteldachgaube

Definition der Frontfläche  
gem. Ziffer 16.3

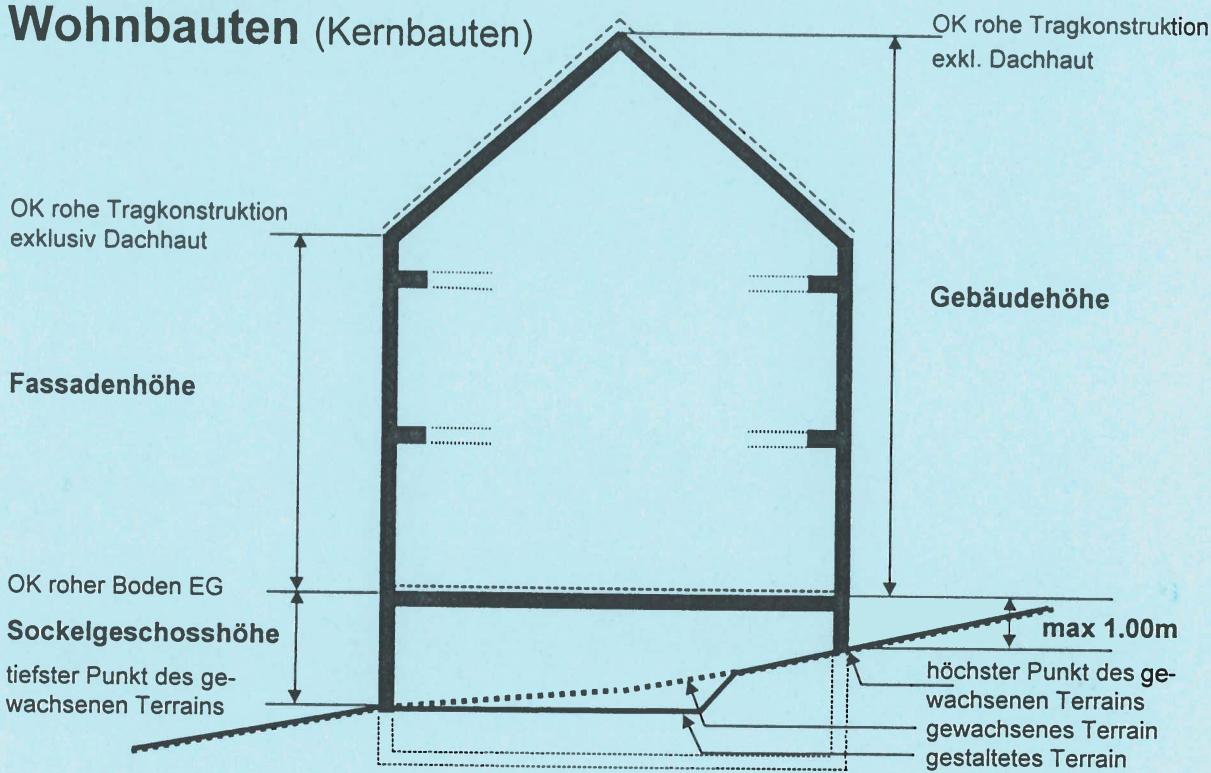
Schleppgaube

Dreiecksgaube  
(Kleingaube)Halbmondfgaube  
(Kleingaube)Definition der Lichtfläche  
gem. Ziffer 16.3

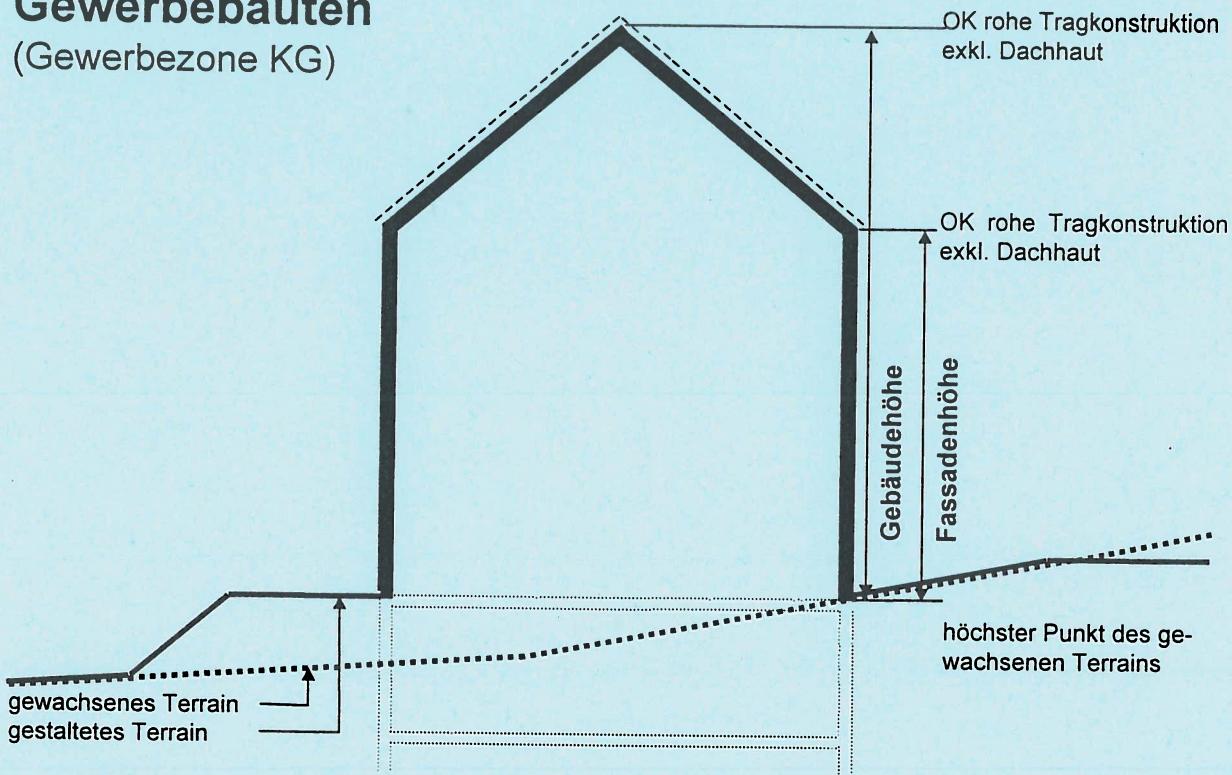
Liegendes Dachfenster



## Gebäudeprofil Wohnbauten (Kernbauten)

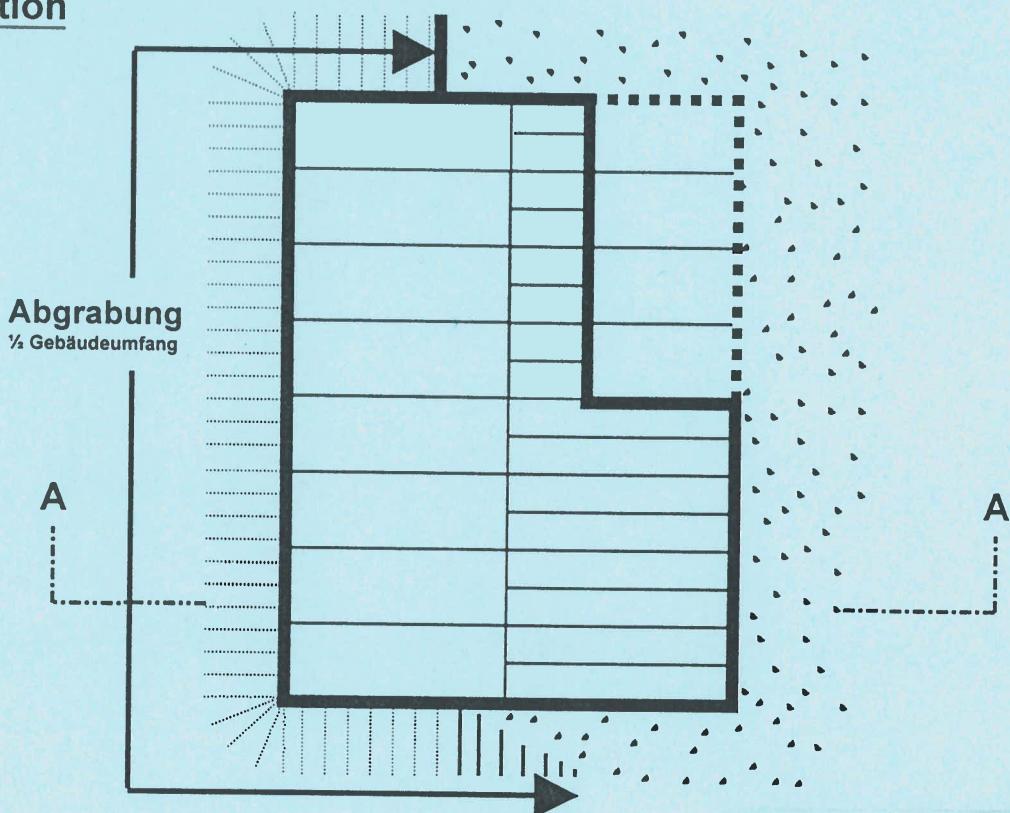


## Gebäudeprofil Gewerbegebäuden (Gewerbezone KG)



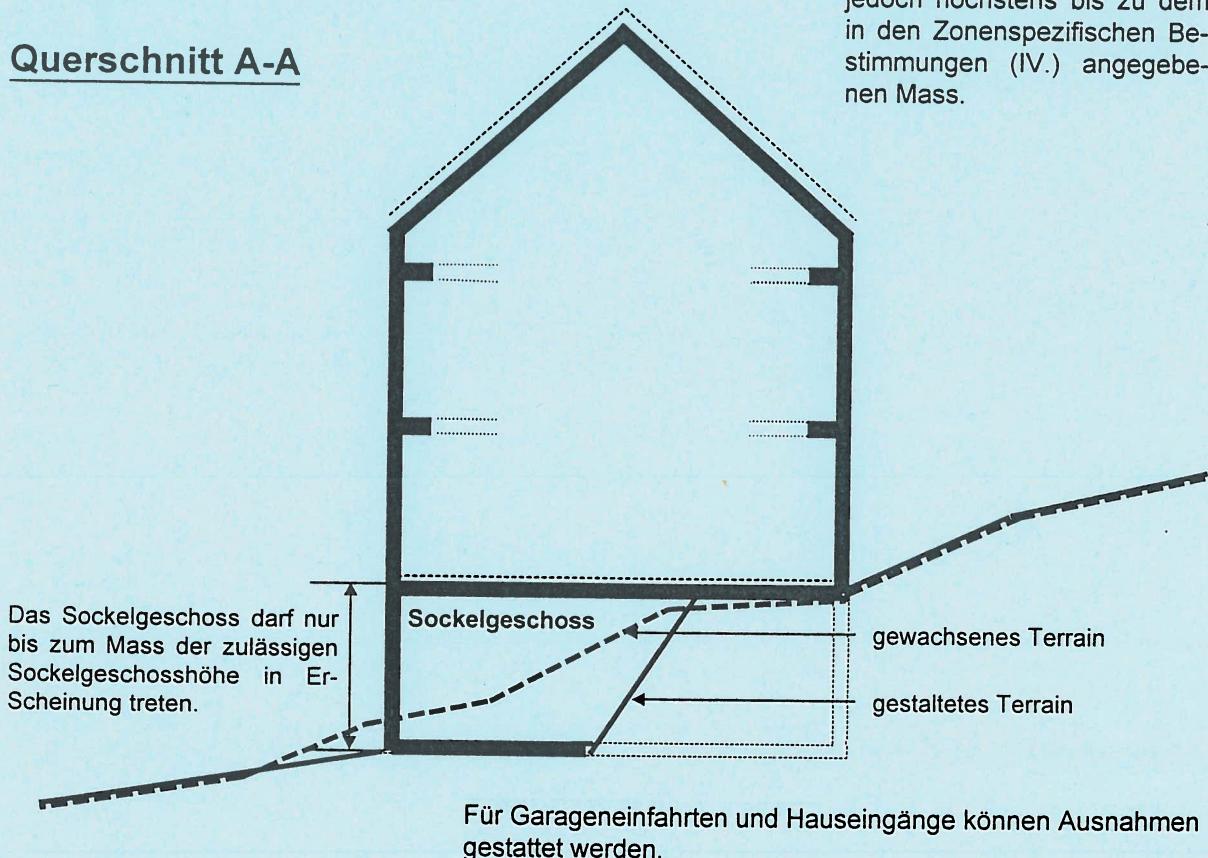
## Abgrabungen an Gebäuden

### Situation



Abgrabung bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs zulässig, jedoch höchstens bis zu dem in den Zonenspezifischen Bestimmungen (IV.) angegebenen Mass.

### Querschnitt A-A



## VI. Beschlüsse

### Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 17. April 2001  
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 11. Juni 2001  
Referendumsfrist: 12. Juni 2001 – 11. Juli 2001 (nicht genutzt)  
Urnенabstimmung: -----  
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 29 vom 19. Juli 2001  
Planauflage: 20. Juli 2001 – 20. August 2001

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:  Der Gemeindevorsteher: 

### Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. 1281 vom 13. Aug. 2002  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 15. 8. 02

Der Landschreiber:



