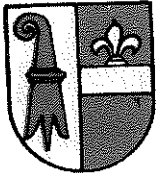


EXEMPLAR DER GEMEINDE

80/TZRS/ 4/0



Gemeinde Grellingen

ZONENREGLEMENT DORFKERN

GRELL 2025 15.12.2003 HO/BM/TU

Markus Jermann und Partner AG, Architekten und Planer, 4243 Dittingen

**RAUMPLANUNG
HOLZEMER**

Neumattstrasse 28 4103 Bottmingen Tel. 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINES	4
1	ERLASS	4
2	GELTUNGSBEREICH	4
B	KERNZONENBESTIMMUNGEN	4
3	SINN UND ZWECK DER KERNZONE	4
4	UNTERTEILUNG DER KERNZONE	4
5	NUTZUNGSART IN DER KERNZONE	4
6	ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG	5
7	GEBÄUDEKATEGORIEN	5
7.1	Geschützte Bauten	5
7.2	Erhaltenswerte Bauten	6
7.3	Übrige Bauten	6
7.4	Baulinien	6
7.5	Neubauten	6
7.6	Rückwärtige Anbauten	7
8	DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DER KERNZONE	8
8.1	Bruttogeschossfläche (BGF)	8
8.2	Sockelgeschoss	8
8.3	Fassadenhöhe	8
8.4	Gebäudehöhe	8
8.5	Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten	9
8.6	Versetzte Geschosse	9
9	DÄCHER IN DER KERNZONE	9
9.1	Dachgestaltung	9
9.2	Bauteile auf dem Dach	9
9.3	Massvorschriften für Dachaufbauten	10
10	FREIRÄUME	10
10.1	Vorplatzbereich	10
10.2	Hofstattbereich	11
10.3	Garagenrampen	11
10.4	Geschützte Bäume	11
10.5	Historischer Stundenstein	11
10.6	Brunnen	11
10.7	Wegkreuze	12
10.8	Uferschutzzone	12

11	ZONE FÜR ÖFF. WERKE UND ANLAGEN IN DER KERNZONE	12
12	ZONEN MIT QUARTIERPLANPFLICHT	12
13	BEWILLIGUNGSPFLICHT IN DER KERNZONE	12
14	BAUGESUCHE IN DER KERNZONE	13
15	ÖFFENTLICHE BEITRÄGE	13
16	ERFORDERLICHER PARKRAUM	13
17	REKLAMEN	13
18	RICHTPLÄNE DER GEMEINDE	14
19	LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFE	14
C	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	14
20	VOLLZUG DER VORSCHRIFTEN	14
20.1	Vollzugsbehörde	14
20.2	Beratende kommunale Fachkommission	15
20.3	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	15
20.4	Ausnahmen allgemeiner Art	15
20.5	Aufhebung früherer Beschlüsse	15
20.6	Inkrafttretung, Anpassung	15
D	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	16
E	ANHANG	17
	SOCKELGESCHOSS	17
	FASSADENHÖHE	17
	GEBÄUDEHÖHE	17
	FASSADEN- UND GEBÄUDEHÖHE FÜR NEBENBAUTEN	17

A ALLGEMEINES

1 ERLASS

Gestützt auf § 2 und § 5 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 erlässt die Gemeinde Grellingen Zonenvorschriften für den Dorfkern, bestehend aus dem Zonenplan Dorfkern und den nachfolgenden Bestimmungen.

2 GELTUNGSBEREICH

Diese Zonenvorschriften finden Anwendung in der Dorfkernzone.

B KERNZONENBESTIMMUNGEN

3 SINN UND ZWECK DER KERNZONE

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der vorhandenen Strukturen des alten Dorfkerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

4 UNTERTEILUNG DER KERNZONE

Die Kernzone ist unterteilt in Baubereiche mit verschiedenen Gebäudekategorien, in Vorplatzbereiche, Hofstattbereiche sowie einen überlagerten Bereich für Ergänzungsbauten.

5 NUTZUNGSART IN DER KERNZONE

Die Kernzone gilt als Wohn-Geschäftszone. Neben dem Wohnungsbau sind Geschäftsbauten und wenig störende Betriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe zugelassen.

6 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Alle Bauten haben sich in bezug auf Massstäblichkeit, Form, Material und Freiflächengestaltung in die bauliche Umgebung einzufügen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- Situierung der Gebäude
- Kubische Erscheinung der Baukörper
- Dach- und Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde vorabzuklären. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen konsultiert werden.

7 GEBÄUDEKATEGORIEN

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten
- übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan Dorfkern dargestellt.

7.1 Geschützte Bauten

Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz erwünscht und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Die Basis für die Beurteilung bilden das Dorfkerninventar vom Juli 1981 sowie das kantonale Bauinventar vom Sommer 2003.

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

Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

7.2 Erhaltenswerte Bauten

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind - soweit bautechnisch und wohngygienisch sinnvoll - zu erhalten.

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.

7.3 Übrige Bauten

Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

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

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten sowie von An- und Nebenbauten kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und den zuständigen kantonalen Amtsstellen von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt. Für Ersatz-Neubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang der Grenze gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

7.4 Baulinien

Die Wirkung von Baulinien richtet sich nach § 96 RBG.

7.5 Neubauten

Für zweigeschossige Ergänzungs- resp. Ersatz- Neubauten gelten folgende Maximalwerte:

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Sockelgeschosshöhe	0.5 m ¹⁾
Fassadenhöhe	6.5 m ²⁾
Gebäudehöhe	12.5 m

¹⁾ Bei Bauten mit strassenseitig hohem Sockelgeschoss (Baselstrasse) darf die Sockelgeschosshöhe maximal 3.0 m betragen. Verschiebungen zwischen der maximalen Sockelgeschoss- und Fassadenhöhe können gestattet werden, wenn die Gesamthöhe dabei nicht vergrössert wird.

²⁾ Für Bauten mit Pultdächern darf die Fassadenhöhe einseitig maximal 8.5 m betragen

Für dreigeschossige Ersatz- Neubauten nördlich der Birs gelten folgende Maximalwerte:

Vollgeschosszahl	3
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bruttogeschossfläche für Ergänzungsbauten gem. Zonenplan Dorfkern (ORL)	
Sockelgeschosshöhe	0.5 m
Fassadenhöhe	9.5 m
Gebäudehöhe	14.5 m

Für dreigeschossige Ersatz- Neubauten sowie Ergänzungsbauten südlich der Birs gelten folgende Maximalwerte:

Vollgeschosszahl	3
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bruttogeschossfläche für Ergänzungsbauten gem. Zonenplan Dorfkern	
Sockelgeschosshöhe	0.2 m
Fassadenhöhe	9.0 m
Gebäudehöhe	14.5 m

Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen. Die vorgenannten Maximalmasse können nur dann ausgeschöpft werden, wenn eine gute Integration in die Umgebung gewährleistet ist

7.6 Rückwärtige Anbauten

Auf der strassenabgewandten Rückseite der bestehenden Bauten sind Anbauten wie Lauben, Balkone, Terrassen, Wintergärten und dergleichen bis zu einer Tiefe von maximal 4 m ab der Fassade des Hauptgebäudes zugelassen. Wohn- oder Geschäftsräume sind bis zu 50% der Anbaufläche möglich.

Die Anbauten haben sich hinsichtlich ihrer Gestaltung den Hauptbauten unterzuordnen. Es werden feingliedrige Konstruktionen in Holz oder Metall bevorzugt.

Für Anbauten entlang der Grenze gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

8 DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN IN DER KERNZONE

8.1 Bruttogeschossfläche (BGF)

Die Berechnung der Bruttogeschossfläche richtet sich nach § 49 Abs. 2 RBV.

Nicht zur Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

- Keller, Estrich, Waschküchen
- Heiz-, Kohlen- und Tankräume
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
- Gemeinschaftsräume in MFH
- Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.
- Korridore, Treppen, Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- Offene Bauteile wie Erdgeschosshallen, überdeckte offene Dachterrassen, Wohnbalkone und dergl.
- Sockelgeschossflächen
- Dachgeschossflächen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.5 m

8.2 Sockelgeschoss

Die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke darf strassenseitig maximal um das unter Ziffer 7.5 angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht (siehe Anhang).

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf strassenseitig jedoch höchstens bis zu den oben erwähnten Massen in Erscheinung treten. Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

Bei der von der Strasse abgewandten Gebäudeseite darf das Sockelgeschoss voll in Erscheinung treten.

8.3 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion exkl. der Dachhaut. Bei Pultdächern darf die Fassadenhöhe um 1.0 m überschritten werden(siehe Anhang)..

8.4 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (exkl. Dachhaut)(siehe Anhang).

8.5 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

Die Fassaden- resp. die Gebäudehöhe wird jeweils an der äussersten Fassade- flucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen. In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten (siehe Anhang).

8.6 Versetzte Geschosse

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

9 DÄCHER IN DER KERNZONE

9.1 Dachgestaltung

In der Kernzone sind in der Regel nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 50° gestattet. Für bestimmte Bereich an der Birs sind gemäss Zonenplan Dorfkern Pultdächer vorgeschrieben. Die Dächer sind mit Tonziegeln, vorzugsweise gemischtfarbigen Biberschwanzziegeln, einzudecken.

Bei Eckgebäuden, welche den Abschluss einer Reihe bilden, sind auch Krüppelwalmdächer zugelassen.

Widerkehre sind zulässig, wenn der First des Widerkehrs mindestens ein Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegt und die Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge beträgt.

Für An- und Nebenbauten bis 40 m² Grundfläche sind auch andere Dachformen und Bedachungsmaterialien zulässig.

An der Giebelseite sind grössere Dachüberstände unzulässig.

9.2 Bauteile auf dem Dach

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 harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° a.T. zulässig. Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).

Giebellukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.

Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit seitlich offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.

Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und

Ökonomieteil. Pro Gebäudeteil dürfen Dachflächenfenster jedoch nicht mit anderen Dachaufbauten kombiniert werden.

Sonnenkollektoren, Parabolantennen etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

9.3 Massvorschriften für Dachaufbauten

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

Lukarnen in der unteren Dachfläche	Frontfläche	1.8 m ²
Kleingauben	Frontfläche	0.5 m ²
überdeckte Dacheinschnitte	Frontfläche	2.5 m ²
Glasziegelgruppen	Lichtfläche	0.4 m ²
Dachflächenfenster auf der Strassenseite	Lichtfläche	0.3 m ²
Dachflächenfenster auf der strassenabgewandte Seite	Lichtfläche	0.5 m ²
Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen	Lichtfläche	2% der zugehörigen Dachfläche

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten. Das Zusammenfassen einzelner Dachaufbauten ist bei guter Gestaltung möglich.

Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

10 FREIRÄUME

Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Für die Rahmenbepflanzung sollen einheimische, standortgerechte Arten gewählt werden.

10.1 Vorplatzbereich

Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkplätze etc.

Dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten.

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Eine angemessene Fläche der Vorplätze ist als Grünfläche auszuweisen.

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

10.2 Hofstattbereich

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

Im Hofstattbereich sind folgende Bauten und Einrichtungen zugelassen:

- eingeschossige Nebenbauten wie Gartenhäuser, Garagen, Schöpfe etc.
- Abstellplätze, Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen- Cheminées und dergleichen

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

Vollgeschosszahl	1
Wohnungszahl pro Baukörper	keine
Bebauungsziffer	10 %
Nutzungsziffer	-
Fassadenhöhe	3.0 m
Gebäudehöhe	6.0 m

Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestehenden Gewerbebetrieben kann die Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Ausnahmen gestatten.

10.3 Garagenrampen

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

Offene Rampen sind nicht zulässig.

10.4 Geschützte Bäume

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

10.5 Historischer Stundenstein

Der historische Stundenstein ist geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

10.6 Brunnen

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

10.7 Wegkreuze

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

10.8 Uferschutzzone

Diese Zone dient dem Schutz des Birsufers. Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten. Verbaute Flussabschnitte sind soweit sinnvoll zu renaturieren. Alle Massnahmen, welche dem Schutzziel widersprechen sind untersagt. Verboten sind insbesondere Bauten aller Art, Terrainveränderungen soweit sie nicht der naturnahen Ufergestaltung dienen sowie neue Garten und Erschliessungsanlagen. Ausgenommen hiervon sind einfache, mit Mergelbelag befestigte öffentliche Fusswege entlang der Birsufer. Die Anwendung von Bioziden und Düngemitteln ist untersagt.

Für die Gestaltung und den Unterhalt der Uferschutzzone erlässt der Gemeinderat im Einvernehmen mit den Grundeigentümern Gestaltungs- und Pflegepläne.

11 ZONE FÜR ÖFF. WERKE UND ANLAGEN IN DER KERNZONE

Die im Dorfkern ausgewiesene Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist mit den Vorschriften der Kernzone überlagert und hat sich den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu unterziehen.

12 ZONEN MIT QUARTIERPLANPFLICHT

Innerhalb dieser Zonen dürfen Überbauungen nur auf der Basis eines rechtskräftigen Quartierplanes erstellt werden. Für Quartierplanungen nach dem vereinfachten Quartierplanverfahren gelten folgende Grundsätze:

Areal COOP:	max. Geschosshöhe	4	
		max. Ausnützung	70 %
Areal Limergraben	max. Geschosshöhe	2	
		max. Ausnützung	55 %

13 BEWILLIGUNGSPFLICHT IN DER KERNZONE

Neue Farbgebungen und -änderungen an allen Bauten der Kernzone sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei kantonal geschützten Bauten ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen.

Gebäudeabbrüche, Zweckänderungen, bauliche Veränderungen und Aussenrenovierungen von allen Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.

Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt.

14 BAUGESUCHE IN DER KERNZONE

Nebst den üblichen Unterlagen sind den Baugesuchen - je nach Bauabsicht - die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. beizulegen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:100 einzureichen.

15 ÖFFENTLICHE BEITRÄGE

Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Kanton Beiträge gewähren.

Für kommunal geschützte Bauten liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes. Beiträge an gute Gestaltungen sind möglich für Dach- und Fassadengestaltungen, Aussenraumgestaltungen, Verwendung traditioneller Baumaterialien, Renovierung kunsthistorischer oder architektonischer Besonderheiten etc. Die Gemeinde nimmt hierzu einen Betrag als Gestaltungsbeitrag ins Budget auf.

16 ERFORDERLICHER PARKRAUM

Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach Anhang 11 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27 Oktober 1998.

In besonderen Fällen (Restaurants, Hotels, Versammlungsräume, Gewerbebauten etc.) kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates die nach der kantonalen Verordnung vorgeschriebene Anzahl der Abstellplätze erhöhen oder herabsetzen.

Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so hat sich der Gesuchsteller in die von der Öffentlichkeit als Ersatz zur Verfügung gestellten Parkplätze einzukaufen.

17 REKLAMEN

Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonisieren.

Sie dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.

Alle Reklamen, mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m², sind bewilligungspflichtig.

18 RICHTPLÄNE DER GEMEINDE

Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Dorfkern behördenverbindliche Richtpläne oder Richtlinien erstellen oder bestehende Grundlagen als solche verwenden.

Beispiele für solche Richtpläne und Grundlagen sind:

- Inventarisierung Dorfkern
- Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungskonzept
- Richtlinien zur Gestaltung von Vorplatzbereich, Hofstattbereich oder der Parkierung
- Architektonische Richtlinien

19 LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFE

Der Kernzone wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung zugewiesen.

C SCHLUSSBESTIMMUNGEN

20 VOLLZUG DER VORSCHRIFTEN

20.1 Vollzugsbehörde

Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er kann zur Sicherstellung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

Der Gemeinderat hat bei der Beurteilung von Baugesuchen ein Mitspracherecht. Er kann im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestatten.

Die Beurteilung der Einpassung und Gestaltung der Bauvorhaben gemäss Ziffer 6. liegt im Kompetenzbereich des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Behörde.

Für den Vollzug einzelner Vorschriften kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen. Diese haben begleitenden Charakter.

20.2 Beratende kommunale Fachkommission

Zur Beurteilung von Bauvorhaben setzt der Gemeinderat eine beratende Fachkommission ein, die mehrheitlich aus auswärtigen unabhängigen Architektur- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Kommission.

20.3 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

Zonenfremde Bauten und Anlagen, die rechtmässig bewilligt wurden, können weiterbestehen und angemessen erweitert werden, sofern die betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse kann bei solchen Erweiterungsbauten auf Antrag des Gemeinderates von den Zonenvorschriften abgewichen werden.

20.4 Ausnahmen allgemeiner Art

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 gestatten. Dies gilt insbesondere

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

20.5 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse sind aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Zonenvorschriften aus dem Jahr 1991

20.6 Inkrafttretung, Anpassung

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

Spätestens nach 15 Jahren sind die Vorschriften gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

D BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Gemeinderates 16. Juni 2003

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung 26. Juni 2003

Der Präsident

Referendumsfrist 27. Juni – 16. Juli 2003

Urnenabstimmung ---



Publikation der Planaufgabe

Der Gemeindeverwalter

im Amtsblatt Nr. 30 vom 31. Juli 2003

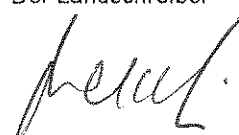


Planaufgabe 1. August – 1. September 2003

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

Der Landschreiber

mit Beschluss Nr. 1707 vom 31. Aug. 2004

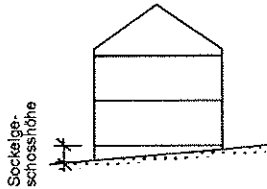


Publikation des Regierungsratsbeschlusses

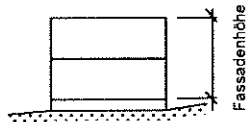
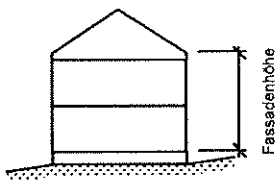
im Amtsblatt Nr. 36 vom 2. 9. 2004

E ANHANG

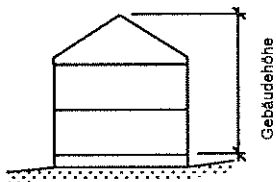
Sockelgeschoss



Fassadenhöhe



Gebäudehöhe



Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

