

**Gemeinde Buus**  
Kanton Basel-Landschaft



Zonenreglement

**Siedlung**

Revision

**Planungsstand**

Beschlussfassung & Genehmigung

**Auftrag**

41.00057

**Datum**

27. August 2024

## Impressum

Auftraggeber Gemeinde Buus  
Hemmikerstrasse 7 | 4463 Buus

Auftragnehmer

**jermann**  
Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung

**Jermann Ingenieure + Geometer AG**

Altenmattweg 1  
4144 Arlesheim  
info@jermann-ag.ch  
+41 61 709 93 93  
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Joël Suhr

# Inhalt

<b>Reglements-Bestimmungen (orientierend)</b> .....	<b>7</b>
<b>Revision (rechtsverbindlich)</b> .....	<b>8</b>
<b>A. Erlass</b> .....	<b>8</b>
<b>B. Einleitung</b> .....	<b>8</b>
§ 1 Zweck .....	8
§ 2 Geltungsbereich .....	9
§ 3 Zoneneinteilung .....	9
§ 4 Maximale Nutzungsmasse für Hauptbauten .....	10
§ 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (LES) .....	10
<b>C. Wohnzone und Wohn-/Geschäftszone</b> .....	<b>12</b>
§ 6 Nutzungsart in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen .....	12
§ 6.1 Zulässige Nutzungen in der W2-Zone .....	12
§ 6.2 Zulässige Nutzungen in den WG-Zonen .....	12
§ 7 Maximale Nutzungsmasse für Klein- und Anbauten .....	13
§ 8 Dächer in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen .....	13
§ 8.1 Dachgestaltung .....	13
§ 8.2 Bauteile an und auf dem Dach .....	14
§ 8.3 Dachaufbauten .....	14
§ 8.4 Dachflächenfenster .....	15
§ 8.5 Dacheinschnitte .....	15
§ 8.6 Aussen-Antennen .....	15
§ 9 Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen .....	16
§ 9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen .....	16
§ 9.2 Terraineinschnitte am Haus .....	16
<b>D. Kernzone</b> .....	<b>17</b>
§ 10 Zweck der Kernzone .....	17
§ 11 Nutzungsart in der Kernzone .....	17
§ 12 Architektonische Gestaltung .....	18
§ 13 Gebäudekategorien in der Kernzone .....	18
§ 13.1 Schützenswerte / geschützte Gebäude(-teile) .....	19
§ 13.2 Erhaltenswerte Gebäude(-teile) .....	19
§ 13.3 Gebäude(-teile) mit Situationswert .....	20

§ 13.4	Übrige Bauten der Kernzone .....	20
§ 13.5	Neubauten.....	20
§ 14	Dächer in der Kernzone .....	21
§ 14.1	Dachgestaltung .....	21
§ 14.2	Bauteile auf dem Dach .....	21
§ 14.3	Massvorschriften für Dachaufbauten .....	22
§ 15	Freiräume in der Kernzone.....	23
§ 15.1	Vorplatzbereich.....	23
§ 15.2	Geschützte Vorgärten .....	24
§ 15.3	Hofstattbereich.....	24
§ 15.4	Freihaltebereich Hofstatt .....	24
§ 15.5	Garagen und Garagenrampen .....	25
§ 15.6	Neue Bäume .....	25
§ 15.7	Geschützte Brunnen.....	25
§ 15.8	Geschützte Stützmauern .....	26
§ 16	Denkmalschutzzone .....	26
§ 17	Bewilligungspflicht in der Kernzone.....	26
§ 18	Reklamen.....	27
§ 19	Gestaltungsgrundlagen .....	27
<b>E.</b>	<b>Gewerbezone .....</b>	<b>28</b>
§ 20	Nutzungsart in der Gewerbezone.....	28
§ 21	Fassaden- und Dachgestaltung.....	28
§ 22	Stützmauern .....	28
<b>F.</b>	<b>Übrige Zonen und Objekte .....</b>	<b>29</b>
§ 23	Zone für öffentliche Werke und Anlagen.....	29
§ 24	Archäologische Schutzzonen .....	29
§ 25	Uferschutzzone .....	30
§ 26	Naturschutzobjekte.....	30
§ 26.1	Geschützte/r Einzelbaum oder Baumgruppe .....	30
§ 26.2	Geschützte Hecke .....	31
§ 26.3	Geschützter Garten .....	31
§ 26.4	Geschütztes Biotop .....	31
§ 27	Geschützte Gebäude(-teile) ausserhalb des Dorfkerns .....	31
§ 28	Gefahrenzonen .....	31

§ 28.1	Allgemeine Bestimmungen.....	31
§ 28.2	Gefahrenzone Überschwemmung.....	32
§ 28.3	Gefahrenzone Steinschlag.....	32
§ 29	Mobilfunkanlagen.....	33
<b>G.</b>	<b>Definitionen und Berechnungsarten.....</b>	<b>34</b>
§ 30	Überbauungsziffer.....	34
§ 31	Anrechenbare Grundstücksfläche.....	34
§ 32	Bauparzellen in verschiedenen Zonen.....	35
§ 33	Grünziffer.....	35
§ 34	Vollgeschosse.....	36
§ 35	Untergeschosse.....	36
§ 36	Dachgeschosse.....	37
§ 37	Attikageschosse.....	37
§ 38	Kniestockhöhe.....	38
§ 39	Fassadenhöhe.....	38
§ 40	Fassadenflucht.....	38
§ 41	Fassadenlinie.....	39
§ 42	Projizierte Fassadenlinie.....	39
§ 43	Massgebendes Terrain.....	39
§ 44	Gebäudehöhe.....	40
§ 45	Gebäuelänge.....	40
§ 46	Klein- und Anbauten.....	40
<b>H.</b>	<b>Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften.....</b>	<b>41</b>
§ 47	Eingliederung der Bauten in die Umgebung.....	41
§ 48	Umgebungsgestaltung.....	41
§ 49	Einfriedungen.....	42
§ 50	Strassen- und Aussenraumbeleuchtung.....	42
§ 51	Vogelschutz.....	43
§ 52	Pflichtparkplätze.....	43
§ 53	Kompostier- und Sammelstellen.....	43
§ 54	Quartierplanungen.....	43
§ 55	Ausnahmebewilligungen.....	44
§ 56	Schlussbestimmungen.....	44
§ 56.1	Zuständigkeit.....	44

---

§ 56.2	Kleinbaugesuche .....	45
§ 56.3	Ergänzende Planungsgrundlagen.....	45
§ 56.4	Fachberatung .....	45
§ 56.5	Zuwiderhandlungen .....	45
§ 56.6	Aufhebung des bisherigen Rechts.....	45
§ 56.7	Anpassung der Zonenvorschriften .....	46
§ 56.8	Rechtskraft .....	46
	<b>Beschlussfassung.....</b>	<b>47</b>
	Anhang I: Gesetzesgrundlagen .....	48
	Anhang II: Skizzen .....	49
	Anhang III: RBV-Anhang 11/1 .....	57
	Anhang IV: Naturschutzobjekte   Objektspezifische Schutz- und Pflegemassnahmen.....	58

## Reglements-Bestimmungen (orientierend)

### Reglementstext

Der Reglementstext sowie die dazugehörigen Fussnoten sind verbindlich und unterliegen dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

### Kommentar

*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.*

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

## Revision (rechtsverbindlich)

Reglementstext

Kommentar

### A. Erlass

- 1 Die Einwohnergemeinde Buus erlässt – gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 – die Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung, dem Zonenplan Dorfkern und den nachfolgenden Zonenbestimmungen.

*Änderung: Die Zonenvorschriften Siedlung und die Teilzonenvorschriften Dorfkern werden zusammengeführt. Das Zonenreglement Siedlung ist neu massgebend für das gesamte Siedlungsgebiet.*

### B. Einleitung

#### § 1 Zweck

- 1 Die Zonenvorschriften bezwecken eine geordnete Entwicklung der Gemeinde und regeln Nutzung und Bebauung des Siedlungsgebietes.

Die Zonenvorschriften basieren auf folgender Zielsetzung:

- Schaffung und Erhaltung eines wohnlichen Siedlungsgebietes
- Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
- Haushälterische Nutzung des Bodens
- Verhinderung der Streubauweise
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Immissionen
- Ökologisch sinnvolle Begrünung und Strukturierung des Siedlungsgebietes sowie Vernetzung dieser Flächen und Elemente untereinander
- Zweckmässige Anordnung der Flächen für öffentliche Werke und Anlagen
- Sinnvolle Erhaltung und Erneuerung des historischen Dorfkerns
- Nachhaltige Energienutzung

*Der Zweckartikel zeigt, auf welcher Zielsetzung die Zonenvorschriften basieren. Die Zonenvorschriften Siedlung gelten nicht für Landwirtschafts- und Waldflächen.*



## § 2 Geltungsbereich

- 1 Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung sowie innerhalb des Perimeter des Zonenplans Dorfkern.  
Ausgenommen hiervon ist der Geltungsbereich rechtskräftiger Sondernutzungsplanungen.

## § 3 Zoneneinteilung

- 1 Innerhalb des Siedlungsgebiets sind folgende Grundnutzungen festgelegt:
  - Wohnzone 2-geschossig W2
  - Wohn- und Geschäftszone WG2a
  - Wohn- und Geschäftszone WG2b
  - Gewerbezone G1
  - Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA
  - Uferschutzzone USZ
  - Kernzone Hofstattbereich
  - Kernzone Vorplatzbereich
  
- 2 Die Grundnutzungen sind teilweise mit folgenden Zonen und Objekten überlagert:
  - Gewässerraum nach Art. 36a GschG
  - Gefahrenzonen
  - Archäologische Schutzzone
  - Schützenswerte / geschützte Gebäude(-teile)
  - Erhaltenswerte Gebäude(-teile)
  - Gebäude(-teile) mit Situationswert
  - Übrige Bauten der Kernzone
  - Geschützte Gebäude(-teile) ausserhalb des Dorfkerns
  - Naturschutzzone
    - Geschützte/r Einzelbaum oder Baumgruppe
    - Geschützte Hecke
    - Geschützter Garten
    - Geschütztes Biotop
  - Geschützte Brunnen
  - Geschützte Stützmauern
  - Erhaltenswerte Vorgärten
  - Denkmalschutzzone
  - Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA in der Kernzone

*Änderung: Die Wohnzone W1 wird aufgrund der Einführung der IVHB in die Wohnzone W2 umgewandelt. Die WG2-Zone wird in zwei separate Zonen WG2a und WG2b aufgeteilt. Die Liste und diejenige in Abs. 2 werden durch Inhalte des TZR Dorfkern ergänzt.*

*Änderung: Die überlagernden Objekte werden neu einzeln gelistet. Neu sind die Einträge zum Gewässerraum, zu den geschützten Stützmauern sowie zu den aus dem Naturschutzinventar übernommenen Naturschutzzonen.*

## § 4 Maximale Nutzungsmasse für Hauptbauten

- 1 In den Wohnzonen, den Wohn- und Geschäfts- sowie den Gewerbebezonen gelten folgende Nutzungsmasse:

Zone	W2	WG2a	WG2b	G1
Vollgeschosszahl (max.)	2	2	2	frei
Wohnungszahl pro Baukörper (max.)	frei	frei	frei	frei
Überbauungsziffer (max.)	25 %	25 %	25 %	frei
Grünziffer (min.)	40 %	40 %	30 %	15 %
Fassadenhöhe (traufseitig, max.)	7.0 m	7.5 m	7.5 m	frei
Gebäudehöhe (max.)	11.0 m	11.5 m	11.5 m	12.0 m
Gebäuelänge (max.)	24.0 m	30.0 m	30.0 m	frei

Änderung: Die W1 wird aufgrund der Einführung der IVHB in die W2 umgewandelt. Die WG2 wird in zwei separate Zonen WG2a und WG2b aufgeteilt. Die Bebauungsziffer sowie die Sockelgeschosshöhe werden aufgehoben.

Die Wohnungszahl pro Baukörper bleibt frei. So bleiben in den Wohn- und Mischzonen Einlegerwohnungen und Mehrfamilienhäuser möglich.

Änderung: Neu aufgrund Umsetzung IVHB, ersetzt bisherige Bebauungsziffer.

Änderung: Die Grünziffer ist neu.

Änderung: Anpassung Fassadenhöhe aufgrund Umsetzung IVHB.

Änderung: Anpassung Gebäudehöhe aufgrund Umsetzung IVHB.

- 2 Ausnahmen von der maximalen Fassaden- und Gebäudehöhe sind bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen etc. möglich, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu.

## § 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (LES)

- |                                                        |         |
|--------------------------------------------------------|---------|
| 1 Wohnzone W2                                          | LES II  |
| Wohn- und Geschäftszone WG2a                           | LES II  |
| Wohn- und Geschäftszone WG2b                           | LES III |
| Gewerbezone G1                                         | LES III |
| Kernzone                                               | LES III |
| Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA            |         |
| Schule, Sport, Turnhalle, Zivilschutzanlage, Parkplatz | LES II  |
| Schwimmbad                                             | LES III |

Änderungen: Bisherige Zonen bleiben gleich eingeteilt. Die WG2b wird gemäss der geplanten Nutzung wie die G1 eingeteilt. Die LES für die WG2b-Zone (ehem. G-Zone) wird von derjenigen der G-Zone übernommen. Somit wird die Nutzung bezüglich der Lärmstufe nicht eingeschränkt.

---

Kläranlage, Parkplatz Schwimm- bad	LES III
Werkhof, Recycling, Parkplatz	LES III
Sammelstelle, Recycling	LES III
Bildung, Verwaltung, Feuerwehr, Werkhof, Parkplatz	LES III
Kirche, Friedhof	LES III
Friedhof	LES III

## C. Wohnzone und Wohn-/Geschäftszone

### § 6 Nutzungsart in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

#### § 6.1 Zulässige Nutzungen in der W2-Zone

- 1 Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 1 RBG.  
Zugelassen sind neben der Wohnnutzung insbesondere kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.
- 2 Nicht zugelassen sind insbesondere:
  - offene Lagerplätze
  - Fabrikation im Freien
  - Abstellplätze für Altfahrzeuge etc.

*RBG § 21 Abs. 1: Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen:*

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

*Weitere für die Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen massgebende Bestimmungen finden sich u.a. in § 4 Maximale Nutzungsmasse für Hauptbauten; § 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (LES); § 24 Archäologische Schutzzonen; § 26 Naturschutzobjekte; § 27 Geschützte Gebäude(-teile) ausserhalb des Dorfkerns; § 28 Gefahrenzonen und § 33 Grünziffer. Für die Definitionen und Berechnungsarten sind die Bestimmungen unter Buchstaben G zu beachten. Für die allgemeine Pflicht zur Eingliederung der Bauten und des Aussenraumes in die Umgebung sowie für weitere Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften sind die Bestimmungen unter Buchstaben O zu beachten.*

#### § 6.2 Zulässige Nutzungen in den WG-Zonen

- 1 Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 2 RBG.  
Zugelassen sind neben der Wohnnutzung insbesondere Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen und Landwirtschaftsbetriebe.  
  
In den Wohn- und Geschäftszonen WG2b sind zusätzlich auch mässig störende Betriebe wie insbesondere publikumsintensive Geschäftsbetriebe sowie Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen zugelassen.

*RBG § 21 Abs. 2: Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen:*

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.

- 2 Nicht zugelassen sind insbesondere:
- offene Lagerplätze
  - Fabrikation im Freien
  - Abstellplätze für Altfahrzeuge etc.

## § 7 Maximale Nutzungsmasse für Klein- und Anbauten

- 1 Für Klein- und Anbauten gelten folgende Maximalwerte:
- |                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Überbauungsziffer           | 7 %   |
| (traufseitige) Fassadenhöhe | 3.5 m |
| Gebäudehöhe                 | 5.5 m |
- 2 Bei Parzellen, welche kleiner als 515 m<sup>2</sup> sind, können in Abweichung von der Überbauungsziffer maximal 36 m<sup>2</sup> überbaut werden.
- 3 Nur wenig in Erscheinung tretende Klein- und Anbauten (< 50 % der Dachfläche liegt über dem gewachsenen Terrain) werden mit dem Anteil der oberirdischen Dachfläche zur Überbauungsziffer gerechnet.

*Änderung: Neu gilt die Überbauungsziffer anstatt die Bebauungsziffer. Flächen von Klein- und Anbauten, welche über den Anteil der zulässigen Überbauungsziffer hinausgehen, müssen bei der Berechnung der Hauptbauten berücksichtigt werden (vgl. Buchstabe G).*

*Änderung: Diese Bestimmung ist neu.*

## § 8 Dächer in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

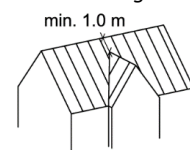
### § 8.1 Dachgestaltung

- 1 In den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Tonnen- und Mansardendächer sind nicht zulässig.
- 2 Bei Steildächern sind Widerkehre nur zulässig, wenn der First des Widerkehrs mindestens ein Meter (Schrägmass) tiefer als der First des Hauptdaches liegt und die Breite nicht mehr als 60 % der zugehörigen Fassadenlänge beträgt.
- 3 Für Klein- und Anbauten ist die Dachform frei wählbar.
- 4 Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken.
- 5 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbbare Dachflächen (z.B. Terrassen).

*Änderung: Bisher durften Widerkehre nicht mehr als 80 % der Breite der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Die Ausnahmen für Flachdachbegrünungen sind ebenfalls neu.*

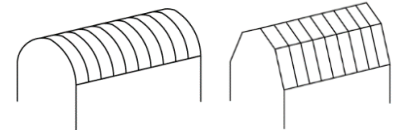
*Unterschiedliche Dachformen werden ermöglicht. Nur Tonnen- und Mansardendächer sind verboten um zu vermeiden, dass das Dach als eigenes Vollgeschoss in Erscheinung tritt.*

*Widerkehre sind zulässig:*



Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach sind Attikageschosse möglich (vgl. § 37).

Nicht zulässig sind Tonnen- und Mansardendächer:



## § 8.2 Bauteile an und auf dem Dach

- 1 Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.

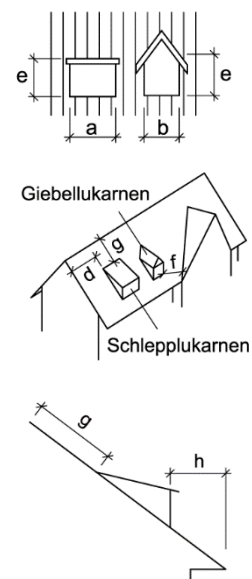
Die vermehrte Nutzung und dazu notwendige Belichtung der Dachräume sollen ermöglicht werden. Wichtig ist eine ansprechende Gesamtwirkung.

## § 8.3 Dachaufbauten

- 1 Dachaufbauten (z.B. Schlepplukarnen oder Giebellukarnen) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet. Ausnahmen von dieser Regelung sind bei bestehenden Bauten möglich, wenn eine gute architektonische Lösung vorliegt.
- 2 Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:
  - Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 50 % der Fassadenlänge ( $a+b$ )
  - Abstand des Dachaufbaues von Giebelfassade oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge oder mind. 2.5 m bei Fassadenlängen über 10.0 m ( $d$ )
  - Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 1.0 m ( $f$ )
  - Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m (exkl. Giebeldreieck) ( $e$ )
  - Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m ( $g$ )
  - Abstand der Dachaufbauten zur Traufe 0.5 m (Horizontalmass) ( $h$ ) Der Dachaufbau darf nicht über die Fassade hinausragen.

Siehe Skizze Abbildung 1 in Anhang II

Die bisherige Ziffer zu Dachaufbauten bei Flachdächern wird durch die IVHB-Definition ersetzt (vgl. § 37). Attikageschosse sind neu nicht mehr nur in der WG2 erlaubt.



- 3 Von diesen Vorschriften kann bei einer guten Lösung ausnahmsweise abgewichen werden.
- 4 Für technisch bedingte Aufbauten wie Liftbauten, Kamine usw. sind Abweichungen von den Massen zulässig.

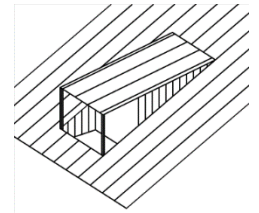
Änderung: Diese Bestimmung ist neu.

#### § 8.4 Dachflächenfenster

- 1 Die maximale Lichtfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m<sup>2</sup>. Die Summe solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5 % der zugehörigen Dachfläche (Schrägmass) ausmachen. Ausgenommen von dieser Flächenbeschränkung sind in die Dachfläche integrierte Wintergärten.
- 2 Für gute architektonische Lösungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen gestatten.

#### § 8.5 Dacheinschnitte

- 1 Für überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten. Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig.



#### § 8.6 Aussen-Antennen

- 1 Antennen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie nicht störend auf das Dach-, Fassaden- und Ortsbild wirken.

RBV § 92:

Der Gemeinderat erteilt Baubewilligungen für (...) Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang (§ 92 RBV).

Für Antennen werden Gestaltungsaufgaben gemacht. Ein generelles Verbot ist nicht zulässig.

## § 9 Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

### § 9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 1 Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m und Abgrabungen eine solche von 2.0 m nicht übersteigen.
- 2 Der Gemeinderat kann für den Strassenbau, für die Anpassung an bestehende Aufschüttungen sowie im Bereich von Geländewannen und aus entwässerungstechnischen Gründen Ausnahmen gestatten.

*Siehe Skizze Abbildung 2 in Anhang II*

### § 9.2 Terraineinschnitte am Haus

- 1 Zur Erschliessung von Garagen im Untergeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 6.5 m zulässig. Bei Doppelfamilienhäusern darf ein gemeinsamer Terraineinschnitt 9.0 m Kronenbreite aufweisen.
- 2 Für Hauseingänge im Untergeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 3.5 m zulässig.

*Terraineinschnitte am Haus dienen der Erschliessung von Untergeschossen. Damit die Fassaden solcher Geschosse nicht als zusätzliche Geschosse in Erscheinung treten, werden die Abgrabungslängen limitiert.*

*Siehe Skizze Abbildung 3 in Anhang II*



## D. Kernzone

### § 10 Zweck der Kernzone

- 1 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.
- 2 Der Geltungsbereich der Kernzone ist durch den Perimeter Zonenplan Dorfkern festgelegt.

*Diese Bestimmung gilt als Richtschnur für die gesamte Kernzone.*

*Änderung: Die Ziffer Zoneneinteilung (Kernzone) ist in die allgemeine Bestimmung Zoneneinteilung (§ 3) integriert.*

*Die Kernzone besteht aus den Grundzonen Vorplatz- und Hofstattbereich.*

### § 11 Nutzungsart in der Kernzone

- 1 Die Nutzung in der Kernzone richtet sich nach § 22 Abs. 1 RBG.
- 2 Zugelassen sind insbesondere publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, kleinere Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen sowie Landwirtschaftsbetriebe.
- 3 Nicht zugelassen sind insbesondere:
  - offene Lagerplätze
  - Fabrikation im Freien
  - Abstellplätze für Altautos etc.

*RBG § 22 Abs. 1: Kernzonen und Zentrumszonen*

*<sup>1</sup> 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.*

*Änderung: die Bestimmungen zur Lärmempfindlichkeitsstufe (Kernzone) sind in die allgemeinen Bestimmungen zu den LES verschoben (§ 5).*

*Weitere für die Kernzone massgebende Bestimmungen finden sich u.a. in § 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (LES); § 24 Archäologische Schutzzonen und § 28 Gefahrenzonen. Für die Definitionen und Berechnungsarten sind die Bestimmungen unter Buchstabe G zu beachten. Für die allgemeine Pflicht zur Eingliederung der Bauten und des Aussenraumes in die Umgebung sowie für weitere Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften sind die Bestimmungen unter Buchstaben H zu beachten.*

## § 12 Architektonische Gestaltung

- 1 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
  - und dergleichen
- 2 Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Bauinteressierten 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. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen konsultiert werden.

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

*DHG § 9: Kantonal geschützte Bauten (...) dürfen durch bauliche oder technische Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Kulturdenkmals.*

*Bei Bauvorhaben in der Kernzone ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu beachten.*

*Der Beizug von kantonalen Fachstellen wird v.a. bei Vorhaben im Umfeld von geschützten Bauten empfohlen.*

## § 13 Gebäudekategorien in der Kernzone

- 1 Die bestehenden Bauten der Kernzone sind in folgende Kategorien eingeteilt:
  - Schützenswerte / geschützte Gebäude(-teile)
  - Erhaltenswerte Gebäude(-teile)
  - Gebäude(-teile) mit Situationswert
  - Übrige Bauten der KernzoneLage und Umriss der geschützten und erhaltenswerten Gebäude(-teile) sowie der Gebäude(-teile) mit Situationswert sind im Zonenplan Dorfkern festgelegt. Lage und Umriss der übrigen Bauten der Kernzone werden im Zonenplan Dorfkern dargestellt.

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

*Bei kantonal geschützten Bauten ist die kantonale Denkmalpflege zuständig (DHG § 8).*

*Änderung: Die Bestimmung zur Zuständigkeit des Kantons bei kantonal geschützten Gebäuden wurde gestrichen und wird neu lediglich im Kommentar erwähnt.*

- 2 Innerhalb der im Zonenplan Dorfkern festgelegten Gebäudegrundrisse gilt gegenüber privaten Nachbargrundstücken für Ersatz-Neubauten das Näher- und Grenzbaurecht als erteilt. Bei den übrigen Bauten der Kernzone gilt dies nur, wenn Lage und Umriss der bestehenden Bauten übernommen werden. Abweichungen vom vorhandenen Gebäudeprofil richten sich nach § 13.1 bis § 13.5. Sie dürfen nicht zu Einschränkungen bei der Belichtung der Nachbargebäude führen.

*Das Näher- und Grenzbaurecht gilt auch für Bauten die geringfügig von den festgelegten und dargestellten Lagen und Umrissen abweichen, sofern hierbei die nachbarrechtlichen Interessen gewahrt werden.*

### § 13.1 Schützenswerte / geschützte Gebäude(-teile)

- 1 Diesen Gebäuden oder Gebäudeteilen 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 unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

*Alle schutzwürdigen Teile sind zu erhalten. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen beibehalten werden.*

### § 13.2 Erhaltenswerte Gebäude(-teile)

- 1 Diese Gebäude oder Gebäudeteile 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 wohnhygienisch möglich, zu erhalten.
- 2 Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschoszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

*Alle schutzwürdigen Bauteile sind zu erhalten. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen nach Möglichkeit beibehalten werden. Bei der Beurteilung ob ein Erhalt sinnvoll ist, muss auch beurteilt werden, ob dies aus wirtschaftlicher Sicht tragbar ist. Es ist das revidierte Denkmal- und Heimatschutzgesetz zu berücksichtigen, wonach auch die Denkmal- und Heimatschutzkommission bei ihrer Beratungstätigkeit die Finanzierbarkeit zu berücksichtigen hat.*

*Generell sind Ersatzneubauten nur dann möglich, wenn diese bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich sind.*

### § 13.3 Gebäude(-teile) mit Situationswert

- 1 Die im Zonenplan Dorfkern festgelegten Gebäude oder Gebäudeteile sind städtebaulich bedeutend fürs Ortsbild. Bei der Platzierung von Ersatz-Neubauten ist die Stellung im Raum des ursprünglichen Gebäudes massgebend.

*Auch diese Gebäude (sowie die übrigen Bauten) sind für das Ortsbild von Bedeutung. Umbauten oder Ersatz-Neubauten sollen eine Verbesserung für das Ortsbild bringen. Diese Bauten besitzen in der Regel keine historisch wertvolle Bausubstanz.*

### § 13.4 Übrige Bauten der Kernzone

- 1 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 kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und den zuständigen kantonalen Stellen von der im Zonenplan Dorfkern dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.

### § 13.5 Neubauten

- 1 Neubauten sind überall möglich, wo die Überbauungsziffer durch bestehende Gebäude noch nicht ausgenutzt wird.
- 2 Für Neubauten gelten folgende Maximalwerte.
- |                            |        |
|----------------------------|--------|
| Vollgeschosszahl           | 2      |
| Wohnungszahl pro Baukörper | frei   |
| Überbauungsziffer          | 30 %   |
| Fassadenhöhe               | 6.5 m  |
| Gebäudehöhe                | 14.0 m |
| Gebäuelänge                | frei   |
- 3 Klein- und Anbauten gemäss § 46 sowie Ergänzungsbauten gemäss Abs. 4 dürfen nur im Hofstattbereich erstellt werden. Für diese Bauten gilt eine maximale Überbauungsziffer von 5 %, wobei die Gesamtfläche der einzelnen Kleinbaute 36 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Für Ergänzungsbauten gilt diese Flächenbeschränkung nicht.

*Neubauten sind generell im Hofstattbereich gemäss § 15.3 zu erstellen. Ausgenommen sind Flächen, welche mit einem Freihaltebereich gemäss § 15.4 überlagert sind.*

*Mit den Neubauten wird eine Verdichtung des historischen Dorfkerns unter Wahrung der Qualitäten des gewachsenen Ortsbildes angestrebt.*

*Die Überbauungsziffer wird über die ganze Parzelle gerechnet (Vorplatz und Hofstatt).*

*Die Überbauungsziffer von 5 % für Klein-, An- und Ergänzungsbauten gilt zusätzlich zu den 30 % Überbauungsziffer für Hauptbauten.*

- 4 Ergänzungsbauten sind Anbauten im Sinne von § 46 Abs. 2. In Abweichung dazu dürfen Ergänzungsbauten nicht nur Nebennutzflächen sondern auch Hauptnutzflächen wie Wohnen oder Gewerbe enthalten.  
*Bestehende Kleinbauten mit einer Fläche von mehr als 36 m<sup>2</sup> haben Bestandesgarantie. Diese gilt auch für alle bestehenden Bauten, wenn die Überbauungsziffer überschritten wird.*
- 5 Klein- und Anbauten sowie Ergänzungsbauten sind mit einer minimalen Dachneigung von 10° auszuführen. Klein- und Anbauten dürfen zusätzlich die maximale Fassadenhöhe von 3.0 m nicht überschreiten.
- 6 Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen.
- 7 Muss ein Gebäude, welches einer Schutzkategorie gemäss § 13.1, § 13.2 oder § 13.3 zugeteilt ist, abgeändert oder ersetzt werden, darf dies auch bei Überschreitung der Überbauungsziffer geschehen. Der Schutzstatus ist höher zu gewichten als die Überbauungsziffer.

## § 14 Dächer in der Kernzone

### § 14.1 Dachgestaltung

- 1 In der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 45° gestattet. Bestehende steilere Dächer können erhalten werden. Die Dächer sind mit naturfarbenen Ziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, einzudecken. Ortgänge sind mit Ziegelrechen zu versehen.  
*Siehe Skizze Abbildung 4 in Anhang II*  
*Die Dachlandschaft des Dorfkerns bildet ein wesentliches Merkmal des charakteristischen Erscheinungsbildes und ist daher in ihrer Grundstruktur zu bewahren. Die vermehrte Nutzung und dazu notwendige Belichtung der Dachräume soll jedoch ermöglicht werden.*
- 2 Für Klein- und Anbauten bis 50 m<sup>2</sup> sind auch andere Dachformen und nicht glänzende Bedachungsmaterialien zulässig.
- 3 An der Giebelseite sind Dachüberstände nur zulässig, wenn sie höchstens 20 cm über die Fassade hinausragen.  
*Kleine Giebelüberstände sind in Buus und Umgebung typisch. Ebenso sind an speziellen Standorten Krüppelwalm-dächer typisch.*

### § 14.2 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 darunterliegenden Fassade harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

- 2 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Ausnahmen von dieser Regelung sind bei bestehenden Bauten möglich, wenn eine gute architektonische Lösung vorliegt.
- 3 Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.
- 4 Dacheinschnitte sind nur auf der Rückseite oder strassenabgewandten Seite der Gebäude zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.
- 5 Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. 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.
- 6 Antennen-Anlagen sind nur auf untergeordneten Klein- und Anbauten zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

*Für Solaranlagen sind die nationalen und kantonalen Gesetzgebungen – insbesondere Art. 18a RPG, Art. 32a und 32b RPV sowie § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit e und § 94a RBV – massgebend.*

*Änderung: Bestimmung wird durch die Ausnahme für bestehende Dächer ergänzt.*

*Änderung: Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten wird neu unter Auflagen erlaubt.*

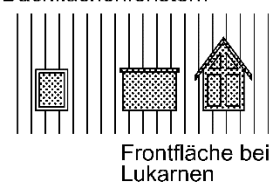
### § 14.3 Massvorschriften für Dachaufbauten

- 1 Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse.

Lukarnen in der unteren Dachfläche Frontfläche	1.8 m <sup>2</sup>
Kleingauben Frontfläche	0.5 m <sup>2</sup>
überdeckte Dacheinschnitte Frontfläche	3.6 m <sup>2</sup>
Dachflächenfenster Lichtfläche	0.4 m <sup>2</sup>
seitliches Mass	0.6 m
Gesamtflächen für Dachflächenfenster Lichtfläche pro zugehöriger Dachfläche	2.0 %

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

Lichtfläche bei  
Dachflächenfenstern



Frontfläche bei  
Lukarnen

*Änderung: Frontfläche für überdeckte Dacheinschnitte war bisher auf 2.5 m<sup>2</sup>, diejenige der Dachflächenfenster auf 0.3 m<sup>2</sup> beschränkt.*

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

## § 15 Freiräume in der Kernzone

- 1 Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten.
- 2 Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäss der Artenlisten der im Kanton Basel-Landschaft einheimischen Gehölzen und Stauden zu wählen. Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist nicht zulässig.

*Änderung: Die Pflanzung von Neophyten wird verboten.*

*Die Bepflanzung soll sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung richten. Diese ist über die Website des Kantons einsehbar.*

### § 15.1 Vorplatzbereich

- 1 Mögliche Nutzungsarten sind:
  - Gärten und Grünanlagen
  - private Parkierungsplätze und dergleichen
  - Kleininfrastrukturen von HoflädenDauernde Lagerung von zweckfremden Gütern ist nicht gestattet.
- 2 Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Ausgenommen sind Unterstände für Velos, Kinderwagen etc., wenn sie gut gestaltet sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 3 Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Ortsuntypische Materialien wie Verbundsteine und Pflastersteine aus Beton sind nicht zulässig. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Eine angemessene Fläche der Vorplätze ist wenn möglich als Grünfläche auszuweisen.
- 4 Schottergärten sind in den Vorplatzbereichen der Kernzone nicht erlaubt.
- 5 Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 1.0 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern etc.). Doppelstabmattenzäune sind nicht zulässig.

*Die Vorplätze umfassen das durch Gärten, Abstellplätze und Fussgängerbereiche belegte Areal zwischen den Hausfronten und der Strasse. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil des Strassenraums. Feste oder dauernde Bauten aller Art wie z.B. Carports sind auf den Vorplätzen verboten. Ebenso ist die dauernde Lagerung von gewerblichen oder zweckfremden Gütern verboten.*

*Änderungen: Neu sind Veloabstellplätze und dergleichen bei guter Gestaltung im Vorplatzbereich möglich. Schottergärten werden im Vorplatzbereich verboten.*

*Steingärten sind magere mergelige Gartenanlagen, in welchen Pflanzenwachstum möglich ist. Mit Schottergärten sind in der Regel jene mit darunterliegender Folie gemeint, in welchen keine Pflanzen mehr wachsen.*

*Änderung: Neu sind Doppelstabmattenzäune explizit verboten.*

## § 15.2 Geschützte Vorgärten

- 1 Die im Zonenplan Dorfkern bezeichneten Vorgärten sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

*Änderung: Diese Bestimmung ist aufgrund der Festlegung von zu schützenden Vorgärten im TZP Dorfkern neu.*

## § 15.3 Hofstattbereich

- 1 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.
- 2 Im Hofstattbereich sind folgende Bauten und Einrichtungen zugelassen:
  - Hautbauten gemäss § 13.5 Abs. 2
  - Garagen, Schöpfe, überdachte Sitzplätze u.a. gemäss § 13.5 Abs. 3
  - Abstellplätze
  - Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen
  - Kleininfrastrukturen von Hofläden
- 3 Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestandene Landwirtschafis- und Gewerbebetrieben kann die Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Ausnahmen gestatten.
- 4 Einfriedungen sind ortstypisch auszuführen.

*Der Hofstattbereich soll ansprechend gestaltet werden. Es sind im Rahmen der Überbauungsziffer Neubauten möglich. Diese haben sich den Vorgaben zum Schutz des historischen Ortskerns unterzuordnen.*

*Für Hauptbauten gilt gemäss § 13.5 eine Überbauungsziffer von 30 %, für Klein- und Anbauten sowie Ergänzungsbauten eine Überbauungsziffer von 5 %.*

*Änderung: Abs. 2 bis 4 sind neu und präzisieren die in der Hofstatt zugelassenen Bauformen.*

## § 15.4 Freihaltebereich Hofstatt

- 1 Diesen Bereichen kommt eine besondere raumstrukturierende Funktion innerhalb der Hofstatt zu. Durch deren erweiterten Erhalt bleibt die historische Entwicklung von Buus ablesbar.
- 2 In Abweichung zum Hofstattbereich gemäss § 15.3 ist dieser Bereich von Hautbauten gemäss § 13.5 Abs. 2 sowie von Klein-, An- und Ergänzungsbauten gemäss § 13.5 Abs. 3 freizuhalten. Ausnahmen bilden Kleinstrukturen wie Schöpfe, Hühnerhäuser, Bienenhäuser oder ähnliche hofstatttypische Bauten bis 12 m<sup>2</sup>.
- 3 Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von Landwirtschaftsbetrieben kann die Gemeinde in Absprache

*Die Bestimmung entspricht den Zielen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, welches Buus als Ortsbild von nationaler Bedeutung listet.*



mit den zuständigen kantonalen Behörden Ausnahmen gestatten.

*Die in den Zonenvorschriften festgelegte Bebauungsziffer soll generell ausgenützt werden können. Ist dies in den nicht von dem Freihaltebereich überlagernden Teilen der Parzelle nicht vollständig möglich, können gemäss Abs. 4 einzelne Bauteile unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze im Freihaltebereich erstellt werden.*

*Die im Freihaltebereich Hofstatt erstellten Kleinstrukturen zählen zu der in § 13.5 Abs. 3 definierten Überbauungsziffer für Klein-, An- und Ergänzungsbauten.*

- 4 Von der im Zonenplan Dorfkern festgelegten Lage darf abgewichen werden, wenn dies den in § 15.3 Abs. 1 festgelegten Zielen nicht widerspricht.

#### § 15.5 Garagen und Garagenrampen

- 1 Im Strassenbild sichtbare, freistehende Garagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat eine Bewilligung für Garagen beantragen, die in Form, Materialisierung und Konstruktion auf die traditionelle dörfliche Architektur Rücksicht nehmen.
- 2 Zufahrtsrampen zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

#### § 15.6 Neue Bäume

- 1 Wird innerhalb der Kernzone neuer Wohnraum realisiert, ist pro neue Wohneinheit wo möglich ein einheimischer und standortgerechter Obst- oder Laubbaum in unmittelbarer Umgebung zu pflanzen.

*Änderung: Die Bestimmung ist neu.*

#### § 15.7 Geschützte Brunnen

- 1 Die im Zonenplan Dorfkern bezeichneten Brunnen sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

## § 15.8 Geschützte Stützmauern

- 1 Die im Zonenplan Dorfkern bezeichneten Stützmauern sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

*Änderung: Die Bestimmung ist aufgrund der Festlegung von zu schützenden Stützmauern neu.*

## § 16 Denkmalschutzzone

- 1 Die Denkmalschutzzone dient dem Erhalt des äusserst wertvollen Ortsbildes im Bereich der Kirche. Es darf nichts unternommen werden, was das Ortsbild beeinträchtigt. Veränderungen an den Bauten und der Umgebung dürfen nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

*RBV § 18 lit. 1: Denkmalschutzzonen dienen der Erhaltung von Schutzobjekten und ihrer Umgebung.*

*Die Kirche und das Pfarrhaus mit Umgebung stehen unter kantonalem Schutz. Dem wird mit der Denkmalschutzzone Rechnung getragen.*

*Änderung: Die ehem. Ziffer 10 TZR zur OeWA wurde in die allgemeinen Bestimmungen zu den Zonen für Öffentliche Werke und Anlagen (§ 23) verschoben. Die Einpassung von Bauten in dieser Zone in der Kernzone ergibt sich durch die allgemeinen Bestimmungen zur Kernzone.*

## § 17 Bewilligungspflicht in der Kernzone

- 1 Die Bewilligungspflicht in der Kernzone richtet sich grundsätzlich nach dem Raumplanungs- und Baugesetz und dessen Verordnung. Baubewilligungsbehörde ist der Kanton.
- 2 Für Kleinbaugesuche sowie für Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen ist der Gemeinderat zuständig.
- 3 Neue Farbgebungen und -änderungen an allen Bauten der Kernzone sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei geschützten Bauten ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen. Bei erhaltenswerten Bauten entscheidet die Gemeinde von Fall zu Fall über den Bezug der kantonalen Denkmalpflege.

*vgl. § 120 RBG sowie § 89 RBV*

*Änderung: Abs. 1 und 2 sind neu und verweisen auf allgemeine Gesetzesbestimmungen zum Baubewilligungsverfahren.*

*vgl. § 92 RBV*

- 4 Gebäudeabbrüche, Zweckänderungen, bauliche Veränderungen und Aussenrenovationen 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.

- 5 Den Bauwilligen wird empfohlen, vor der Baueingabe die Gemeinde sowie die Kantonale Denkmalpflege zu konsultieren.

- 6 Falls es für die Beurteilung von Bauvorhaben notwendig ist, kann die Gemeinde nebst den üblichen Unterlagen eines Baugesuchs gemäss der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz zum gegebenen Zeitpunkt Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. verlangen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

*vgl. § 87 RBV*

## § 18 Reklamen

- 1 Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonieren. Sie dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.
- 2 Alle Reklamen, mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m<sup>2</sup>, sind bewilligungspflichtig.

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

## § 19 Gestaltungsgrundlagen

- 1 Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Ortskern Richtlinien erlassen.

Beispiele solcher Richtlinien und Inventare sind:

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

*Als Grundlage für die Erarbeitung von Richtlinien und als Entscheidungshilfe für die Gemeinde und Bauherrschaften bei Baugesuchen in der Kernzone empfiehlt sich die Konsultation der Broschüre «Leitfaden für das Bauen im Ortskern». Dieser kann bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.*

## E. Gewerbezone

### § 20 Nutzungsart in der Gewerbezone

- 1 Die Nutzungsart der Gewerbezone richtet sich nach § 23 RBG.  
Zugelassen sind insbesondere geschlossene Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, kleinere Fabriken und Produktionsfirmen und weitere mässig störende Betriebe.
- 2 Immissionsintensive (Lärm, Staub etc.) Gewerbe- und Industrieanlagen sind in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Lagerplätze im Freien sind mit geeigneten Sichtschutzmassnahmen (Hecken, Mauern) abzugrenzen.

§ 23 RBG: Gewerbezone

<sup>1</sup> Gewerbezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

<sup>5</sup> In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und -inhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.

Weitere für die Gewerbezone massgebende Bestimmungen finden sich u.a. in § 4 Maximale Nutzungsmasse für Hauptbauten; § 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (LES); § 24 Archäologische Schutzzonen

### § 21 Fassaden- und Dachgestaltung

- 1 In der Gewerbezone sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen. Walm-, Mansarden- und Tonnendächer sind nicht zugelassen.
- 2 Fassaden und Dächer sind bezüglich Material und Farbgebung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Fassaden und Dächer können frei gewählt werden, solange sie nicht störend in Erscheinung treten.

Änderung: Der bisherige Art. 9 ZRS Messweise in der G-Zone wird aufgrund der Übernahme der IVHB gestrichen.

### § 22 Stützmauern

- 1 Stützmauern mit einer Höhe von über 3.0 m sind zu begründen.

## F. Übrige Zonen und Objekte

### § 23 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

- 1 Die Bestimmungen für die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen richtet sich nach § 24 RBG. Im Bereich der Kernzone ist die Zone für öffentliche Werke und Anlagen dem Hofstattbereich bzw. dem Vorplatzbereich der Kernzone überlagert.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach der Zweckbestimmung der jeweiligen Zone.  
  
Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen sind im Zonenplan Siedlung sowie im Zonenplan Dorfkern gekennzeichnet.
- 3 Die Bauweise richtet sich nach der Funktion und wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Die in dieser Zone liegenden Grundstücke muss die Gemeinde resp. die entsprechende Institution im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen.
- 4 Die Betreiber der öffentlichen Werke und Anlagen können das Land auch im Baurecht übernehmen.
- 5 Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die unbebauten Bodenflächen sollen soweit sinnvoll unversiegelt bleiben.

*RBG § 24: Zonen für öffentliche Werke und Anlagen*

*<sup>1</sup>Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:*

*a. die Gemeinwesen;*

*b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;*

*c. Inhaber staatlicher Konzessionen;*

*d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.*

*<sup>2</sup> Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.*

*Die Gemeinde muss Freiräume nach Möglichkeit erhalten und ökologisch sinnvoll gestalten. Damit übernimmt sie eine Vorbildfunktion für Private.*

*Weitere für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen massgebende Bestimmungen finden sich in § 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (LES); § 24 Archäologische Schutzzonen*

### § 24 Archäologische Schutzzonen

- 1 Im Zonenplan Siedlung und im Zonenplan Dorfkern sind die folgenden Archäologischen Schutzzonen enthalten.
  - Kirche St. Michael und Friedhof
  - Frühmittelalterliches Gräberfeld «Im Laig»
  - Frühmittelalterliches Gräberfeld «Uf Eck»
- 2 Vor Bodeneingriffen, welche über das bisher übliche Mass der Bewirtschaftung hinausgehen (z.B. Abgrabungen), ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche

*RBV § 19: Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.*

gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

## § 25 Uferschutzzone

- 1 Alle Massnahmen, die dem Sinn dieser Zone widersprechen, sind untersagt. Bewirtschaftung, Pflege und Unterhalt der Uferschutzzone müssen sich möglichst nach naturnahen Zielen im Sinne des ökologischen Ausgleichs richten.
- 2 Unzulässig sind insbesondere sämtliche Bauten, Anlagen und Garteneinrichtungen, Terrainveränderungen und standortfremde Bepflanzungen. Die Uferschutzzone darf nicht als Lagerplatz genutzt werden.
- 3 Standortgerechte Ufervegetation ist zu erhalten und wo nötig zu ergänzen. Traditionelle, ökologisch wertvolle Hochstammobstbäume dürfen im ortsüblichen Rahmen gepflegt werden.

*RBV § 13: Uferschutzzone*

*Uferschutzzone bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.*

## § 26 Naturschutzobjekte

- 1 Bei den Naturschutzobjekten handelt es sich um wertvolle Naturobjekte innerhalb des Siedlungsgebietes. Diese sind geschützt. Alle Massnahmen, welche diese Objekte in ihrem Bestand und Wert beeinträchtigen, sind untersagt. Dazu gehören insbesondere bauliche Massnahmen jeglicher Art, welche das Wurzelwerk beschädigen.
- 2 Bei der Pflege der mit Nummern gekennzeichneten Naturschutzobjekte sind die in Anhang IV gelisteten objektspezifischen Schutz- und Pflegemassnahmen zu beachten.

*Änderung: Neue Bestimmungen aufgrund der Übernahme von schützenswerten Gehölzen, Gärten und Feuchtbiotopen aus dem Naturinventar Siedlung 2021.*

### § 26.1 Geschützte/r Einzelbaum oder Baumgruppe

- 1 Die Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum gefällt werden müssen, so ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.
- 2 Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat im Einvernehmen mit der Grundeigentümerschaft über die Ersatzbepflanzung zu befinden, wobei auf

die örtlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen werden muss.

### § 26.2 Geschützte Hecke

- 1 Durch periodisches Auslichten der Hecken und Feldgehölze ist einer Verbuschung vorzubeugen. Der Gemeinderat erlässt hierzu im Einvernehmen mit der Eigentümerschaft entsprechende Pflegemassnahmen.

### § 26.3 Geschützter Garten

- 1 Die geschützten Gärten sind im Bezug auf ihre Flora und Fauna zu erhalten.

### § 26.4 Geschütztes Biotop

- 1 Die Biotope sind zu erhalten und gemäss den Schutz- und Pflegemassnahmen im Anhang zu pflegen.

## § 27 Geschützte Gebäude(-teile) ausserhalb des Dorfkerns

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

*Ergänzend zu den Gebäuden in der Kernzone sind im Zonenplan Siedlung einige Gebäude auch ausserhalb der Kernzone zu schützen.*

## § 28 Gefahrenzonen

### § 28.1 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.

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

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

## § 28.2 Gefahrenzone Überschwemmung

- 1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 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 Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) orientiert.
- 3 Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist die nasse Vorsorge zulässig (Überflutung wird in Kauf genommen).
- 4 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

*Änderung: Der Begriff Hochwasserkote wird durch die Schutzhöhe ersetzt. Inhaltlich ändert sich dadurch nichts.*

## § 28.3 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.
- 3 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.
- 4 Bei Neubauten sind auf dem Grundstück Steinschlaggefahr mindernde Massnahmen wie Geländeterrassen, steile Geländeabsätze, stabile Mauern und dergleichen vorzusehen.

## § 29 Mobilfunkanlagen

- 1 Für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten:
  1. Priorität: Gewerbezone
  2. Priorität: Zone für öffentliche Werke und Anlagen
  3. Priorität: Wohn- und Geschäftszone WG2b
  4. Priorität: Wohn- und Geschäftszone WG2a
  5. Priorität: Wohnzone
- 2 In den übrigen Bauzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 bis 5 zugeordneten Gebiet möglich ist oder sinnvoll ist.
- 3 Die Betreibenden erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.
- 4 Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

*Änderung: Die Bestimmungen sind neu.*

*In der Kernzone sollen keine Mobilfunkanlagen entstehen.*

*Das Verfahren richtet sich nach § 121a RBG.*

## G. Definitionen und Berechnungsarten

### § 30 Überbauungsziffer

- 1 Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

*Änderung: Die Überbauungsziffer gemäss IVHB ist neu und ersetzt die Bebauungsziffer.*

*Die anrechenbare Gebäudefläche ist die Fläche, welche sich aus dem äussersten Umriss des über dem massgebenden Terrain liegenden Baukörpers ergibt. Vorspringende oder unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (vgl. § 40). Gemessen wird die anrechenbare Gebäudefläche auf der Ebene der amtlichen Vermessung und ist demnach die Projektion des äussersten Gebäudeumrisses auf die horizontale Ebene.*

*Siehe Skizze Abbildung 5 in Anhang II*

### § 31 Anrechenbare Grundstücksfläche

- 1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.
- 2 Parzellenteile, die in der Uferschutzzone liegen oder durch ein Naturschutzobjekt überlagert werden, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.
- 3 Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.
- 4 Bei der Berechnung der Grünziffer können abgetretene Landflächen (Kompetenzstreifen) von der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen werden.

*Änderung: Die Bestimmung der anrechenbaren Grundstücksfläche ist neu gemäss IVHB und ersetzt die massgebende Parzellenfläche.*

## § 32 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

- 1 Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper beantragen.

*RBV § 50 Abs. 1: Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln*

## § 33 Grünziffer

- 1 Die Grünziffer (GrZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Grünziffer = anrechenbare Grünfläche : anrechenbare Grundstücksfläche

*Änderung: Die Grünziffer ist neu aufgrund der Umsetzung der IVHB. Sie entspricht der Grünflächenziffer gemäss IVHB, ergänzt diese jedoch um qualitative Aspekte.*

- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.

*Eine Präzisierung der anrechenbaren Grünfläche und Beispiele für verwendbare Materialien finden sich im «Merkblatt Grünziffer der Gemeinde Buus». Das Merkblatt ist auf der Gemeindegewebseite einsehbar.*

- 3 Schottergärten gelten nicht als anrechenbare Grünflächen. Ausgenommen davon sind bepflanzte, unversiegelte Ruderalflächen.

*Abgetretene Landflächen (Kompetenzstreifen) werden nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss § 31 gerechnet.*

- 4 Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 cm Dicke überdeckt und bepflanzt sind sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.

*Die Grünziffer muss erst bei wesentlichen Änderungen an der Bebauung oder der Aussenraumgestaltung umgesetzt werden. Bis dahin gilt die Besitzstandsgarantie.*

- 5 Die Grünflächen sind dauernd vor Überbauung, Versiegelung sowie Zweckentfremdung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten.

*Die Bepflanzung soll sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung richten. Diese ist über die Website des Kantons einsehbar.*

- 6 Erfolgt die Bepflanzung der Parzelle ausschliesslich mit Arten gemäss Artenlisten der im Kanton Basel-Landschaft einheimischen Gehölzen und Stauden ergibt dies einen Bonus von absolut 5 % zur anrechenbaren Grünfläche, bezogen auf die Grundstücksfläche.

Diese Bestimmungen gelten nicht für die Gewerbezone.

*Die Einführung der Grünziffer bezweckt nicht, bestehende kronenbildende Bäume durch Arten gemäss Pflanzenliste zu ersetzen, um dadurch in den Genuss des Bonus zu kommen. Hinsichtlich Bonus*

- 7 Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume werden mit 20 m<sup>2</sup> pro Baum zur Grünfläche gerechnet, sofern es sich um Arten gemäss Artenlisten der im Kanton Basel-Landschaft einheimischen Gehölzen und Stauden handelt.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Für bestehende kronenbildende Bäume gelten keine Arteneinschränkungen.

Diese Bestimmungen gelten nicht für die Gewerbezone.

- 8 In der Gewerbezone können begrünte Flachdächer zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet werden, sofern mindestens 5 % Grünfläche auf dem Terrain realisiert werden.
- 9 In der Gewerbezone sind pro 1'000 m<sup>2</sup> Parzellenfläche mindestens 3 kronenbildende Bäume gemäss Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu pflanzen und zu unterhalten. Für Betriebe mit gewerblichem Pflanzenanbau sind Sonderregelungen mit reduzierter Baumanzahl zulässig.
- 10 In der Gewerbezone sind die Grünflächen und Bäume zum Schutz des Ortsbildes nordöstlich der Sellmattstrasse vorwiegend entlang des Buuserbaches bzw. südwestlich der Sellmattstrasse vorwiegend entlang der Strasse zu realisieren.
- 11 Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, etc.) ist Rücksicht zu nehmen.

*spielt die Herkunft dieser Bäume deshalb keine Rolle.*

*Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und zur Förderung der Biodiversität werden nur extensiv begrünte Dächer, die nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat modelliert und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) ausgestattet sind, angerechnet.*

*In der Gewerbezone gilt eine stark verminderte Grünziffer, weshalb die Boni durch ortstypische Bepflanzung für diese nicht gilt. Durch die Pflicht zur Baumpflanzung und den Bestimmungen zur Anordnung der Grünflächen in der Gewerbezone soll zum einen ein Minimum an Grünraum sichergestellt und zum anderen ein natürlicher Sichtschutz gegenüber den im Hang gegenüber liegenden Wohnzonen erreicht werden.*

## § 34 Vollgeschosse

- 1 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

*Änderung: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB. Vollgeschosse werden neu präzise definiert.*

## § 35 Untergeschosse

- 1 Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 0.8 m über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.
- 2 Untergeschosse dürfen, sofern die Gemeinde nichts anderes vorsieht, in Hanglage maximal 1.2 m und in der Ebene

*Siehe Skizze Abbildung 7 in Anhang II*

*Das Mass von durchschnittlich 0.8 m ist an jeder einzelnen Fassadenflucht separat einzuhalten.*

maximal 0.8 m über das massgebende, respektive über das tiefergelegte Terrain hinausragen.

*Änderung: Die Bestimmungen sind neu aufgrund der Umsetzung IVHB. Bisher konnten Untergeschosse («Sockelgeschosse») bis zur maximalen Sockelgeschosshöhe ( $W1 = 3. m / WG2 = 1 m$ ) bzw. bergseitig bis 1.0 m über das gewachsene Terrain hinausragen. Mit der Beschränkung auf 0.8 m wird verhindert, dass Untergeschosse auf ebenem Gelände zu hoch werden. In Hanglagen sind grössere Untergeschosse weiterhin möglich.*

- 3 Die Länge einer Abgrabung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1.0 m tief sein.

*Siehe Skizze Abbildung 3 in Anhang II*

## § 36 Dachgeschosse

- 1 Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1.2 m nicht überschreiten.

*Siehe Skizze Abbildung 8 in Anhang II*

*Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB. Neu darf die Kniestockhöhe das zulässige Mass von 1.2 m nicht überschreiten. Bei grösseren Kniestockhöhen zählt das Geschoss als Vollgeschoss.*

## § 37 Attikageschosse

- 1 Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.
- 2 Die Aufbaute darf maximal 60 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Sie kann bergseitig auf zwei Seiten bis zu  $\frac{2}{3}$  der Fassadenlänge fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist gegenüber der Fassade ein Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten.
- 3 Durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen etc. sind von dieser Regelung ausgenommen. Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.3 m ab Fassadenoberkante nicht überschreiten.

*Siehe Skizze Abbildung 9 in Anhang II*

*Die Bestimmung ist neu aufgrund Umsetzung der IVHB.*

## § 38 Kniestockhöhe

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

*Siehe Skizze Abbildung 10 in Anhang II*  
*Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.*

## § 39 Fassadenhöhe

- 1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Allfällige Attikageschosse zählen nicht zur Fassadenhöhe.
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

*Siehe Skizze Abbildung 11 in Anhang II*  
*Die Oberkante der Dachkonstruktion ist bei Flachdächern die Oberkante der massiven Brüstung.*

*Änderung: Die Bestimmung ist angepasst aufgrund der Umsetzung IVHB. Neu wird nicht mehr ab Oberkante Sockelgeschoss (bzw. Ab höchstem Punkt des Terrains bei Klein- und Anbauten), sondern ab tiefstem Punkt des Terrains gemessen. Um diese neue Messweise auszugleichen und bisherig erlaubte Gebäudevolumen weiter zu gewährleisten, werden die Maximalmasse in § 4 und § 7 angepasst.*

## § 40 Fassadenflucht

- 1 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: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.*

*Vorspringende Gebäudeteile wie Windfänge, Aussentreppen, über dem massgebenden Terrain liegende Untergeschossflächen, Schaufenster etc. werden bis zu einer Gesamtfläche von 4.0 m<sup>2</sup> bei der Ermittlung der Fassadenlinie nicht berücksichtigt. Gebäudeteile, welche dieses Mass überschreiten, sind nicht nutzungsfrei. Ausgenommen davon sind Haupt- und Vordächer, welche die Fassadenlinie bis 1.0 m überragen dürfen.*

*Rückspringende Gebäudeteile wie innen liegende Balkone und zurückversetzte Eingänge sind unbedeutend, wenn sie pro Geschoss gesamthaft nicht breiter als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts sind.*

*Siehe Skizze Abbildung 12, Abbildung 14 und Abbildung 15 sowie Abbildung 5 in Anhang II*

## § 41 Fassadenlinie

- 1 Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

*Siehe Skizze Abbildung 12 in Anhang II*

*Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.*

## § 42 Projizierte Fassadenlinie

- 1 Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

*Siehe Skizze Abbildung 13 in Anhang II*

*Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.*

## § 43 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.
- 2 Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
- 3 Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

*Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB und definiert das massgebende Terrain explizit. Bisher galt das gewachsene Terrain, welches in seiner Wirkung gleich ist wie das massgebende Terrain.*

## § 44 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.
- 3 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

*Siehe Skizze Abbildung 11 in Anhang II*

*Änderungen: Die Bestimmung ist geändert aufgrund der Umsetzung IVHB. Neu wird nicht mehr ab Oberkante Sockelgeschoss (bzw. Ab höchstem Punkt des Terrains bei Klein- und Anbauten), sondern ab tiefstem Punkt des Terrains gemessen. Um diese neue Messweise auszugleichen und bisherig erlaubte Gebäudevolumen weiter zu gewährleisten, werden die Maximalmasse in § 4 und § 7 angepasst.*

## § 45 Gebäudelänge

- 1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

*Siehe Skizze Abbildung 16 in Anhang II*

*Änderungen: Die Bestimmung ist aufgrund der Umsetzung IVHB geändert. Die Messweise bleibt gleich.*

## § 46 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.

*Siehe Skizze Abbildung 17 in Anhang II*

*Änderungen: Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB.*



## H. Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften

### § 47 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

- 1 Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie:
  - Stellung, Firstrichtung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse
  - Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung
  - Materialwahl und Farbgebung
  - Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung

*Änderung: Die Bestimmung ist leicht abgeändert und präzisiert.*

### § 48 Umgebungsgestaltung

- 1 Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet und vernetzt werden.
- 2 Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäss der Artenlisten der im Kanton Basel-Landschaft einheimischen Gehölzen und Stauden zu wählen. Das Pflanzen von invasiven Neophyten (z.B. Kirschlorbeer, Goldrute) ist nicht zulässig.
- 3 Unbebaute Bodenflächen sollten möglichst wasserdurchlässig ausgestaltet werden.
- 4 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- 5 Technische Anlagen, insbesondere Aussengeräte von Split-Kälteanlagen oder Wärmepumpen sind so zu installieren, dass sie von der Strassenseite her gesehen möglichst wenig in Erscheinung treten.
- 6 Im Bereich des Buuserbaches ist besonders auf die Interessen des Uferschutzes Rücksicht zu nehmen. Auf die Interessen des Uferschutzes ist bei allen Bächen Rücksicht zu nehmen.
- 7 Für Neubauten und wesentliche Umbauten ist im Rahmen des Baugesuchs ein Umgebungsgestaltungsplan einzu-

*Änderung: Die Bestimmungen sind neu.*

*Die Bepflanzung soll sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung richten. Diese ist über die Website des Kantons einsehbar.*

*Klimageräte haben einen grossen Einfluss auf das Ortsbild und sollten deshalb von der strassenabgewandten Seite installiert werden und / oder durch Bepflanzung der Umgebung weniger einsehbar gestaltet werden.*

*Änderung: Abs. 6 ersetzt die bisherige Ziffer 13.3 ZRS*

reichen. Dieser zeigt insbesondere die Einhaltung der vorgebenden Grünziffer auf.

## § 49 Einfriedungen

- 1 Einfriedungen dürfen in den Wohnzonen sowie der Kernzone die Höhe von 1.2 m ab fertigem Terrain nicht überschreiten. Einfriedungen mit Stabmattenzäunen und Gabionenzäunen sind nicht erlaubt.

*Änderung: Die Bestimmungen sind neu.*

- 2 Zwischen fertigem Terrain und Einfriedung ist Platz für das Passieren von kleineren Tieren zu lassen, falls dies die Konstruktionsart der Einfriedung nicht bereits zulässt.

*Einfriedungen und Zäune sollen für Tiere wie Igel keine Hindernisse oder Gefahren darstellen.*

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (Schwimmbecken, Wasserbehälter, Schächte, Abgänge usw.).

- 3 Undurchsichtige Einfriedigungen sind strassenseitig vollflächig zu begrünen. Einfriedigungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig. Aus Gründen des Ortsbildschutzes ist wo möglich auf die Erstellung von Lärmschutzwänden zu verzichten.

*vgl. RBG § 92: Bei Lärmschutzwänden sind die Auswirkungen auf den öffentlichen Raum zu berücksichtigen.*

## § 50 Strassen- und Aussenraumbelichtung

- 1 Aussenraumbelichtungen sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen anzupassen.

*Als Leitlinie wird die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" empfohlen. Aussenbeleuchtungen müssen demnach gegen oben abgeschirmt, nach unten ausgerichtet und mit Ausnahme der Strassenbeleuchtung zeitlich begrenzt sein. Die Beleuchtung von Objekten hat zielgerichtet sowie licht- und energieeffizient zu erfolgen. Bei der Installation von Lichtquellen ist auf Naturräume, empfindliche Arten und Dritte Rücksicht zu nehmen. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen anzupassen.*

## § 51 Vogelschutz

- 1 Verglasungen von Gebäuden, Wintergärten, Veloständern, Brüstungen, Lärmschutzwänden und ähnliches sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden.
- 2 An geeigneten Stellen sind nach Möglichkeit Nisthilfen für Fassadenbrüter und / oder Fledermauskästen anzubringen.

*Änderung: Die Bestimmung ist neu.*

*Als Leitlinie wird dir Broschüre «Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte Sempach empfohlen.*

## § 52 Pflichtparkplätze

- 1 Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach Anhang 11/1 RBV.

*Siehe Anhang III*

## § 53 Kompostier- und Sammelstellen

- 1 Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwertbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig. Davon ausgenommen sind die dem Schutz der Natur gewidmeten Zonen.

## § 54 Quartierplanungen

- 1 Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Quartierpläne können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten.
- 2 Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken.
  - der haushälterischen Nutzung des Bodens
  - der Wohnqualität
  - den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
  - der Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild
  - der Verkehrs- und Fusswegerschliessung sowie der Parkierungsanordnung
  - der Energieversorgung und -nutzung, insbesondere der Verwendung erneuerbarer Energien
  - den Lärmimmissionen
  - der Entsorgung
  - den Freiflächen und Kinderspielplätzen

*§ 37 RBG: Zweck*

*<sup>1</sup> Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.*

*§ 40 RBG: Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung*

*<sup>1</sup> Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung*

- der Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich
- 3 Verfahren und Inhalt richten sich nach dem Raumplanungs- und Baugesetz.

ung abweichende Bestimmungen enthalten.

*Die Gemeinde empfiehlt eine frühzeitige Kontaktaufnahme, um Fehlplanungen oder zeitliche Verzögerungen zu vermeiden.*

## § 55 Ausnahmbewilligungen

- 1 Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von den Vorschriften dieses Zonenreglements Ausnahmen gestatten, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

Dies gilt beispielsweise

- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch oder in Bezug zum Ortsbild bessere oder vernünftigere Lösung verunmöglicht
- für Massnahmen, die der Ausnützung vorhandener Nutzungsreserven dienen
- für Massnahmen, welche dem Umweltschutz und der Energieeinsparung dienen
- für Bauten, welche nach altem Baureglement erstellt wurden
- für ausgesprochene Härtefälle

*Änderung: Die Bestimmungen wurden präzisiert.*

*Ausnahmbewilligungen richten sich nach § 7 RBV.*

*Die Gewährung von Ausnahmen ist an klare Voraussetzungen gebunden um Willkürentscheide auszuschliessen.*

*Zu erwähnen ist die Möglichkeit für Ausnahmen bei der Nutzung bestehender Bauvolumen. D. h. vorbestandene Bauten können mittels einer Ausnahmbewilligung ausgebaut werden, auch wenn die Überbauungsziffern bereits überschritten sind.*

## § 56 Schlussbestimmungen

### § 56.1 Zuständigkeit

- 1 Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglementes. Er kann zur Einhaltung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

*Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen möglichst zu vermeiden, wird empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Vorhaben sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung bereits im Entwurfs- bzw. Skizzenstadium dem Gemeinderat zur Vorabklärung zu unterbreiten.*

## § 56.2 Kleinbaugesuche

- 1 Baugesuche für Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren unterstehen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

*§ 92 bis § 93a RBV*

## § 56.3 Ergänzende Planungsgrundlagen

- 1 Der Gemeinderat kann weitere Richtlinien, Vollzugshilfen und Inventare erlassen. Diese dienen dem Gemeinderat bei der Beurteilung von Baugesuchen und Sondernutzungsplanungen.

*Diese Bestimmung ist neu.*

## § 56.4 Fachberatung

- 1 Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat eine beratende Fachstelle oder Fachkommission einsetzen. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf deren Empfehlungen.

*Häufig werden Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragt. Damit solche Ausnahmen nicht willkürlich erteilt werden, ist eine Prüfung durch eine unabhängige Instanz erforderlich.*

## § 56.5 Zuwiderhandlungen

- 1 Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes geahndet.

## § 56.6 Aufhebung des bisherigen Rechts

- 1 Alle Erlasse oder einzelne Bestimmungen davon, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung und Zonenplan Dorfkern Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für die bisherigen Zonenvorschriften aus dem Jahr 2007 inkl. den dazugehörenden Mutationen.

*Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen unterstehen der Bestandesgarantie gemäss § 109 RBG.*

**§ 56.7 Anpassung der Zonenvorschriften**

- 1 Die Zonenvorschriften sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen. Spätestens nach 15 Jahren ab Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften sind diese gesamthaft zu revidieren.

*Das Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Ortsplanungen regelmässig überprüft und bei geänderten Verhältnissen der neuen Situation angepasst werden. Der Planungshorizont beträgt ca. 15 Jahre.*

**§ 56.8 Rechtskraft**

- 1 Dieses Reglement, samt dem zugehörigen Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Dorfkern, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

## Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung:	Die Gemeindepräsidentin
Referendumsfrist:	
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom	Leiter Gemeindeverwaltung
Planaufgabe:	
Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	
mit Beschluss Nr. vom	Die Landschreiberin
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom	

## Anhang

### Anhang I: Gesetzesgrundlagen

Liste der für Planung und Bauwesen wichtigen Gesetzesgrundlagen, Verordnungen und Gemeindeerlasse

#### Gesetzesgrundlagen Bund

FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998
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
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992

#### Gesetzesgrundlagen Kanton

DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991



## Anhang II: Skizzen

Abbildung 1 Dachaufbauten (§ 8.3)

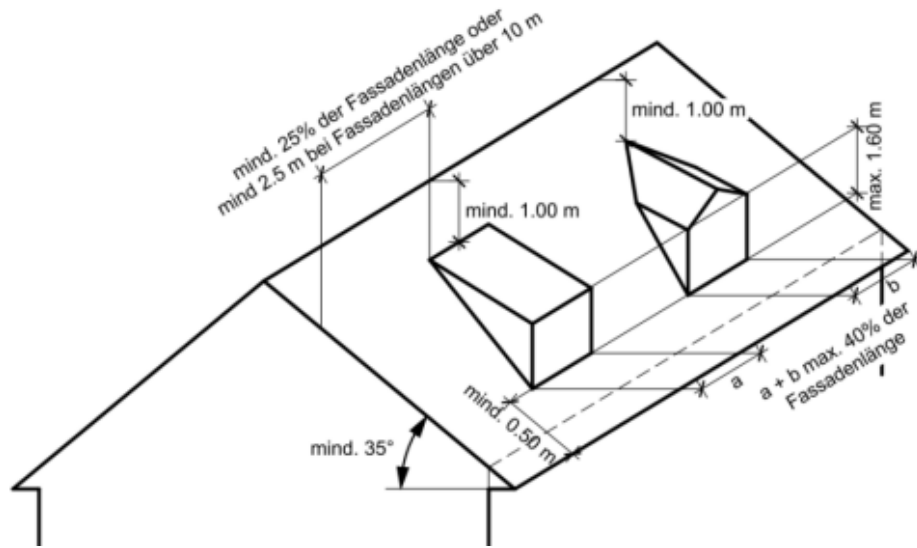


Abbildung 2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9.1)

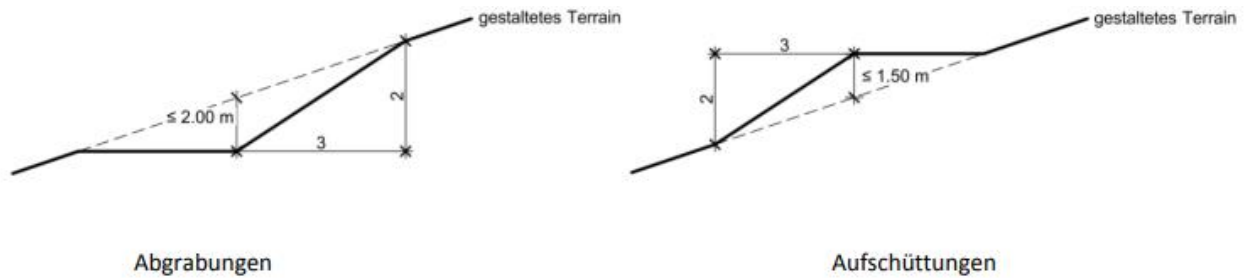


Abbildung 3 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9.2 und § 35)

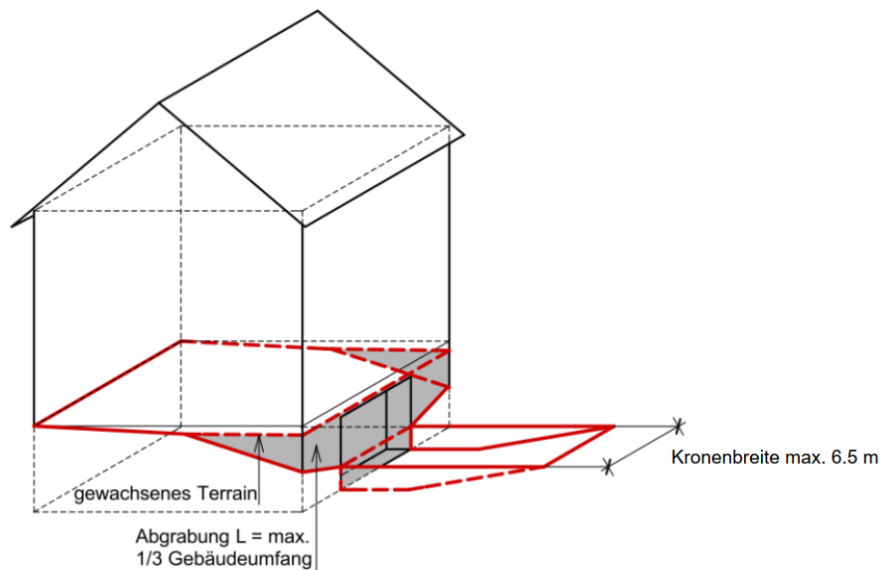


Abbildung 4 Beispiele Dachgestaltung in der Kernzone (§ 14.1)

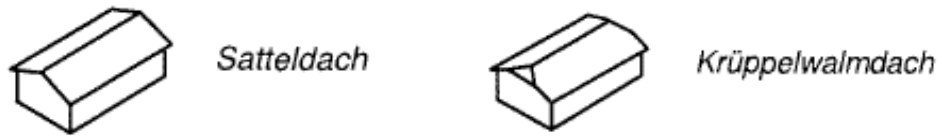


Abbildung 5 Überbauungsziffer und projizierte Fassadenlinie (G | § 40 und § 41)

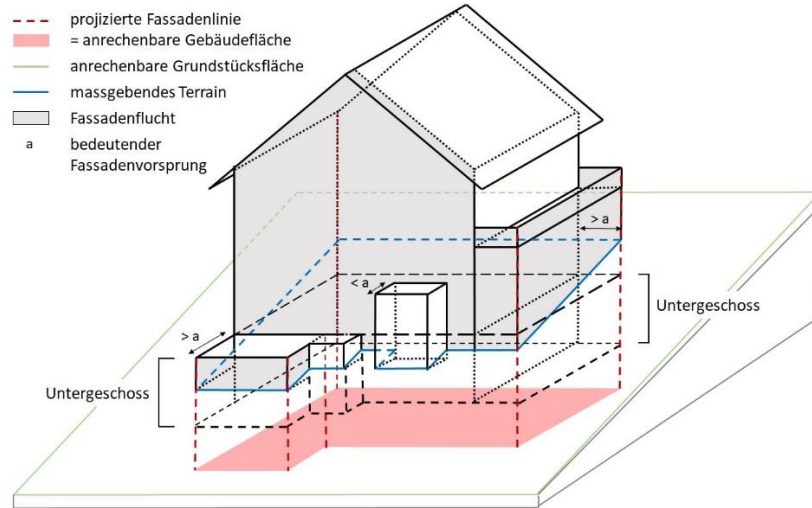


Abbildung 6 Geschosse (§ 34)

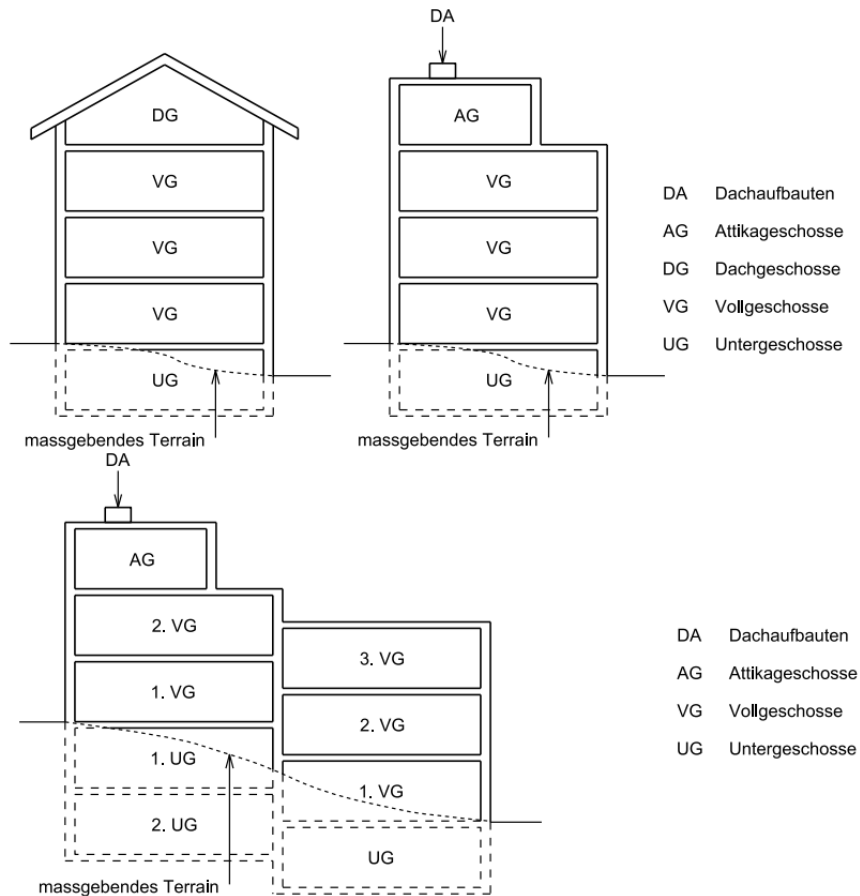


Abbildung 7 Untergeschosse (§ 35)

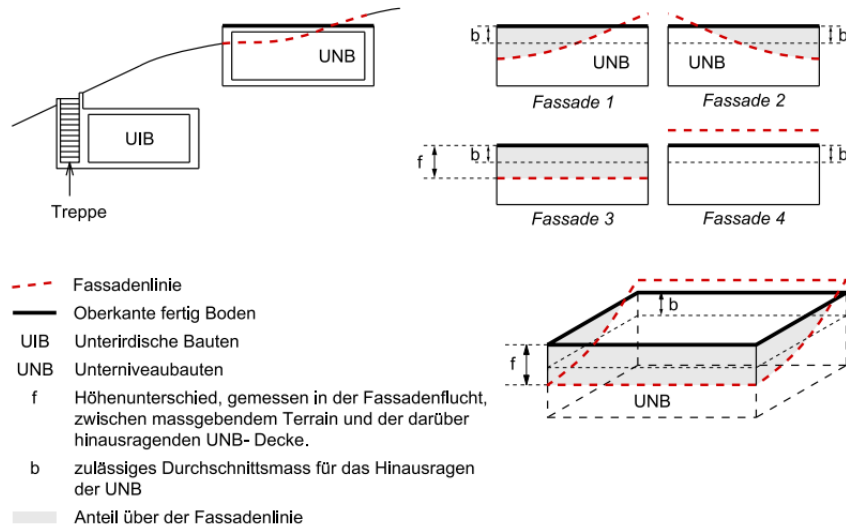


Abbildung 8 Dachgeschosse (§ 36)

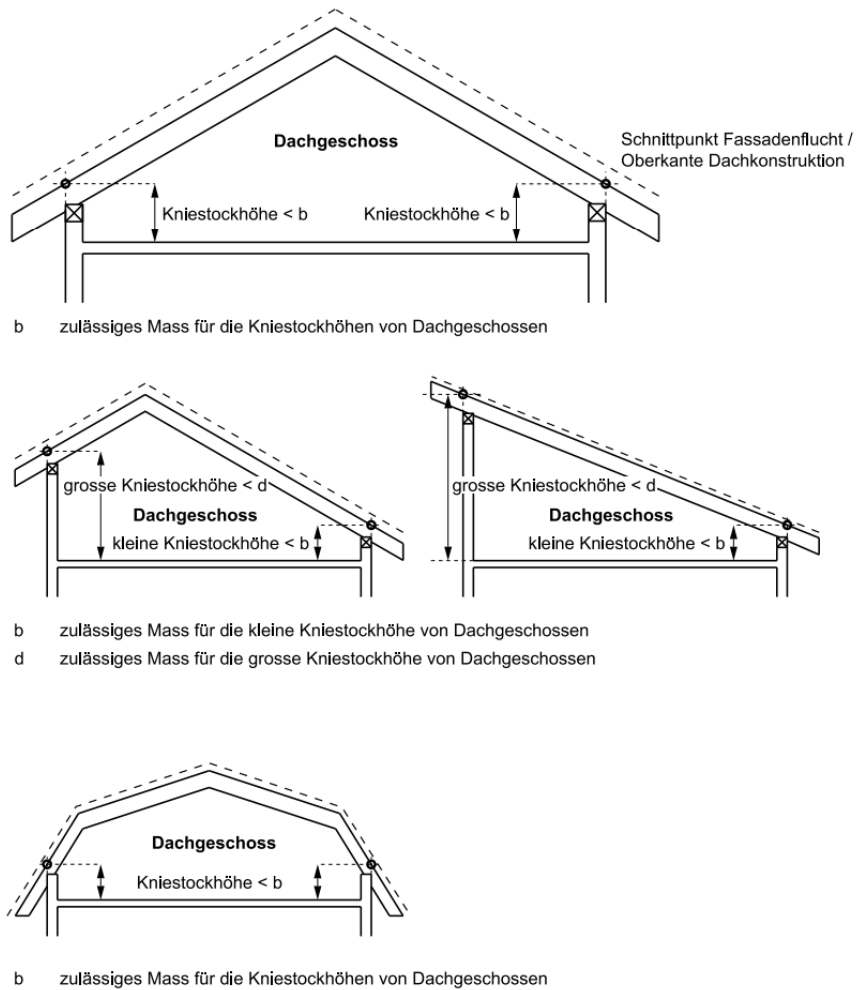
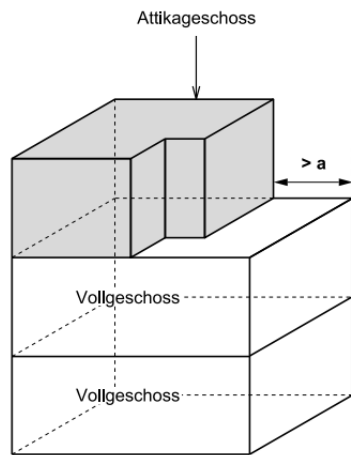


Abbildung 9 Attikageschosse (§ 37)



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

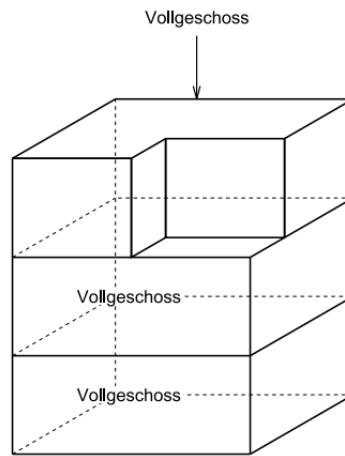
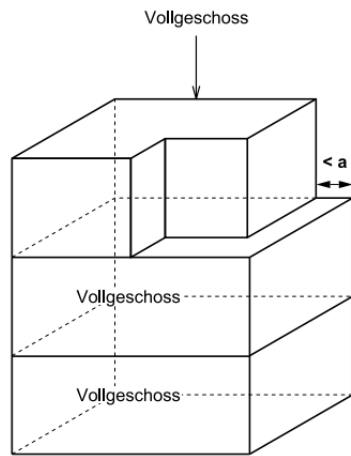


Abbildung 10 Kniestockhöhe (§ 38)

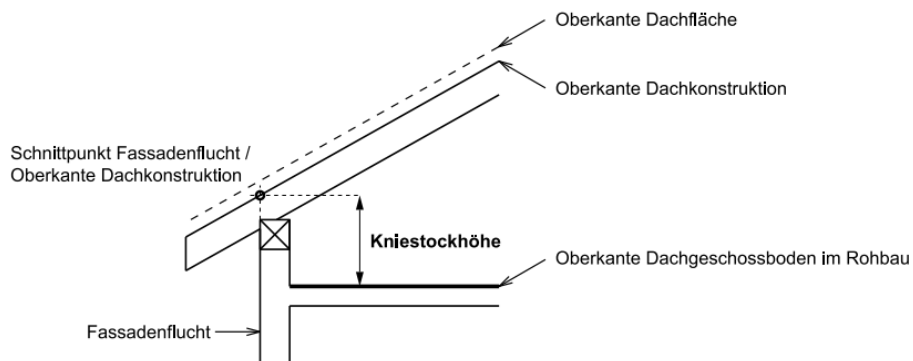


Abbildung 11 Fassaden- und Gebäudehöhe (§ 38 und 0)

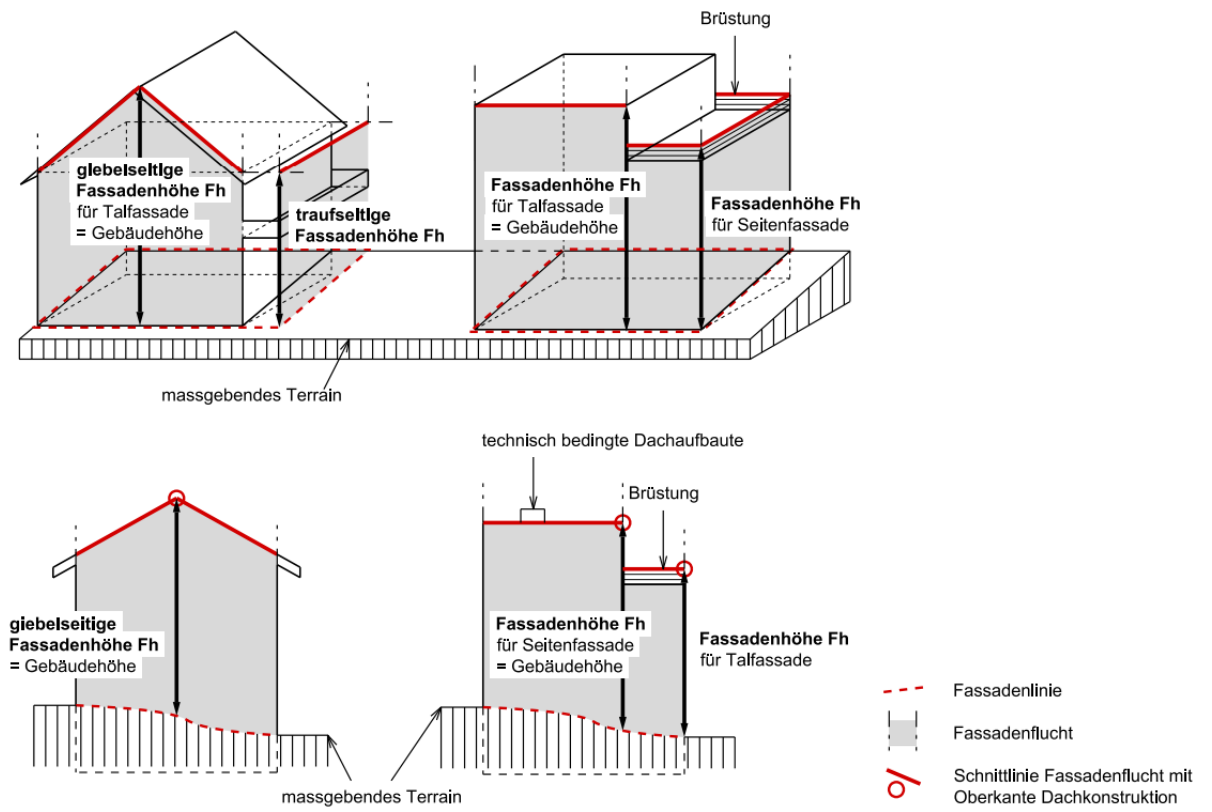
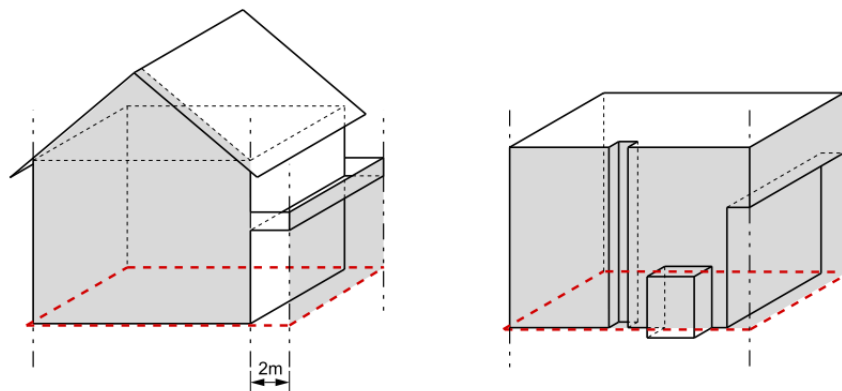


Abbildung 12 Fassadenflucht und Fassadenlinie (§ 40 und § 41)

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)

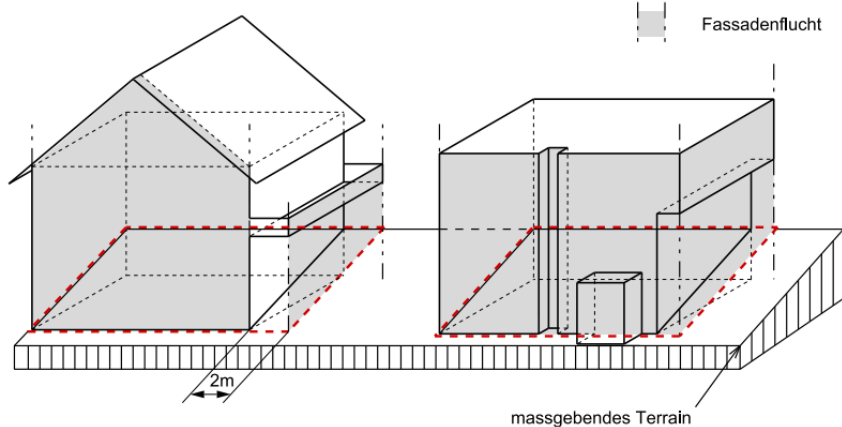


Abbildung 13 Projizierte Fassadenlinie (§ 42)

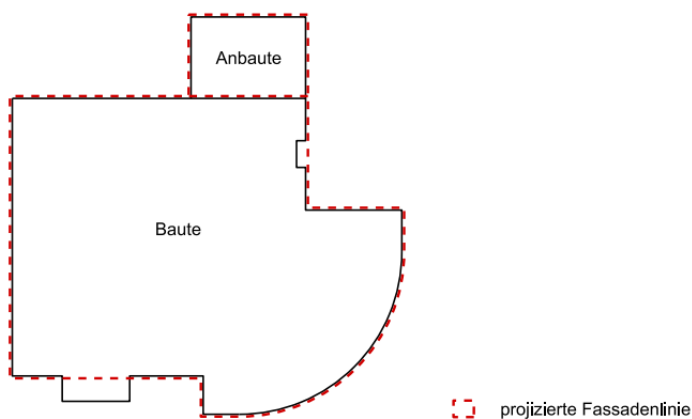


Abbildung 14 Vorspringende Gebäudeteile (§ 40)

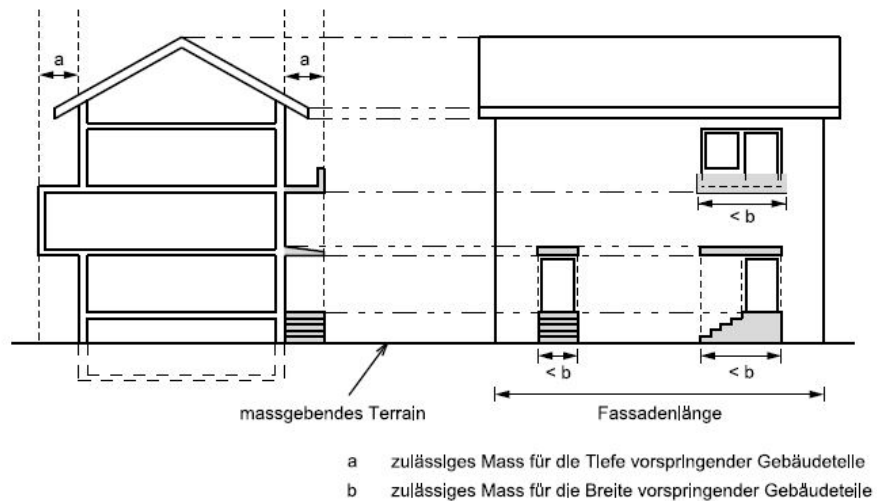
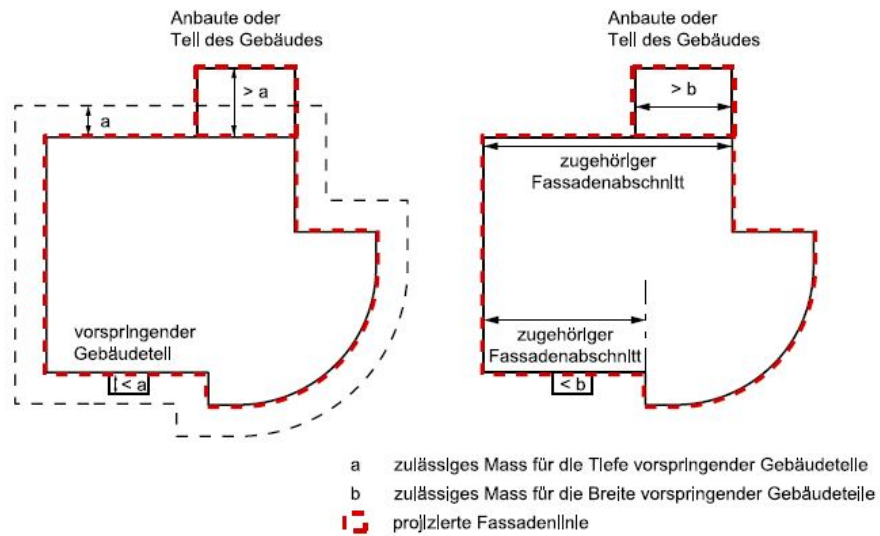


Abbildung 15 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (§ 40)

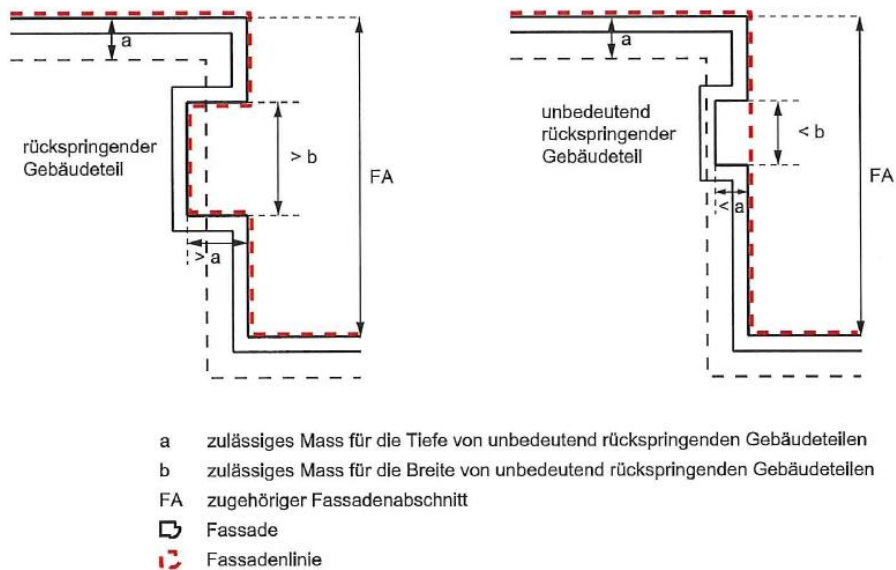


Abbildung 16 Gebäudelänge (§ 45)

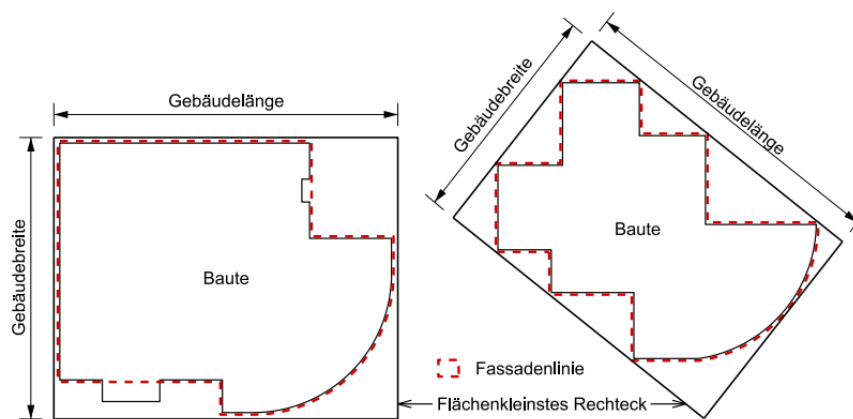
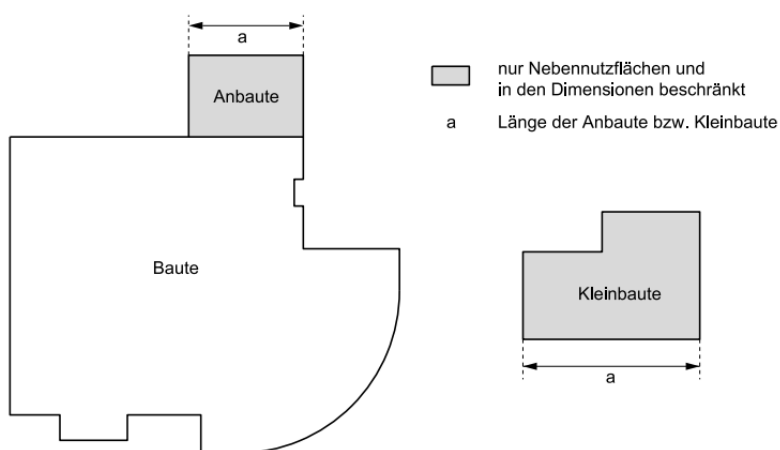


Abbildung 17 Klein- und Anbauten (§ 46)





## Anhang III: RBV-Anhang 11/1

Grundwerte für Berechnung des Grundbedarfes für Autoparkplätze

Nutzungsart	Schätzwerte <sup>1</sup> zur Ermittlung der Anzahl Arbeitsplätze Sitzplätze	Grundbedarf Autoparkplätze	
		Autoparkplatz (AP) pro	
	Auf der Basis der BGF	Stammpplatz <sup>2</sup> GS	Besucher- autoparkplatz <sup>3</sup> GB
<b>Wohnbauten</b> EFH / D-EFH / R-EFH / MFH (Alterswohnungen, Quartier- planungen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau fallweise)		AP/Wohnung 1	AP/Wohnung <sup>4</sup> 0.3
<b>Dienstleistungen</b> Schalterbetriebe	1 Arbeitsplatz pro 30 m <sup>2</sup> BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/Arbeitsplatz 0.3
Übrige		0.4	0.2
<b>Industrie / Gewerbe</b> Klein- und Mittelbetriebe <sup>5</sup>	1 Arbeitsplatz pro 60-200 m <sup>2</sup> BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/Arbeitsplatz 0.1
Grossbetriebe		Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
<b>Verkaufsgeschäfte</b> Wenig kundenintensive (Buchhandlung, Bijouterie etc.)	1 Arbeitsplatz pro 50 m <sup>2</sup> BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/m <sup>2</sup> VF 0.03
Kundenintensiv Laden bis 500 m <sup>2</sup>	VF = 0.7xBGF	0.4	0.06
Supermarkt bis 1000 m <sup>2</sup>	VF = 0.7xBGF	0.4	0.08
Einkaufszentren über 1000 m <sup>2</sup> VF	VF = 0.7xBGF	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
<b>Restaurant</b>	1 Arbeitsplatz pro 50 m <sup>2</sup> BGF 1 Sitzplatz pro 2-4 m <sup>2</sup> BGF	AP/Arbeitsplatz 0.4	AP/Sitzplatz  0.3
<b>Andere</b>	Literatur	Verkehrsgutachten	Verkehrsgutachten
BGF = Bruttogeschossfläche GB = Grundbedarf Besucherplätze GS = Grundbedarf Stammpplätze AP = Autoparkplätze VF = Verkaufsfläche		Für betriebseigene Fahrzeuge sind 100 % Auto- parkplätze (unreduziert) bereitzustellen	

1 Ist die Zahl der Arbeitsplätze nicht bekannt, so sind die Schätzwerte massgebend

2 Jeder Pflicht-Autoparkplatz muss unabhängig benutzbar sein

3 Jeder Pflicht-Autoparkplatz muss unabhängig benutzbar sein

4 Jeder angefangene Autoparkplatz zählt voll

5 Niedriger Wert Produktion / Hoher Wert Lager

## Anhang IV: Naturschutzobjekte | Objektspezifische Schutz- und Pflegemassnahmen

Die Schutz- und Pflegemassnahmen richten sich nach dem Naturinventar Siedlung 2021 von oekoskop.

### Geschützte/r Einzelbaum oder Baumgruppe

Objektnummer in Zonenplan	Naturinventar	Objektbeschreibung	Schutz- und Pflegemassnahmen
B1	E7	Baumgruppe mit 9 Bäumen (Platane, Silber-Ahorn, Blutbuche)	→ Erhalt der Einzelbäume → Ersatz bei Abgang
B2	E29	Baumgruppe mit 4 Erlen	→ Erhalt der Einzelbäume → Ersatz bei Abgang
B3	E28	Reihe von 3 Ahornbäumen	→ Erhalt der Einzelbäume → Ersatz bei Abgang
B4	E20	2 Linden	→ Erhalt der Einzelbäume → Ersatz bei Abgang
B5	E13	Baumgruppe mit Blutbuche, 2 Zwetschgenbäumen, Metasequoie	→ Erhalt der Einzelbäume → Ersatz bei Abgang → Regelmässiger Schnitt der Zwetschgenbäume
B6	E16	Linde	→ Erhalt des Einzelbaumes → Ersatz bei Abgang
B7	E12	Baumgruppe mit 5 Platanen	→ Erhalt der Einzelbäume → Ersatz bei Abgang → Kein oder sehr zurückhaltender Schnitt
B8	E11	Apfelbaum	→ Erhalt des Einzelbaumes → Ersatz bei Abgang → Regelmässiger Schnitt
B9	E31	Roskastanie	→ Erhalt des Einzelbaumes → Ersatz bei Abgang
B10	E8	Birke	→ Erhalt des Einzelbaumes → Ersatz bei Abgang
B11	E35	Holunder	→ Erhalt des Einzelbaumes → Ersatz bei Abgang
B12	E34	Vogelbeerbaum	→ Erhalt des Einzelbaumes → Ersatz bei Abgang
B13	E10	Kirsche	→ Regelmässiger Schnitt → Erhalt des Einzelbaumes → Ersatz bei Abgang
B14	E44	2 Pappeln	→ Erhalt des Einzelbaumes

Objektnummer in Zonenplan	Naturinventar	Objektbeschreibung	Schutz- und Pflegemassnahmen
			→ Ersatz bei Abgang
<b>B15</b>	E1	Feldahorn	→ Erhalt des Einzelbaumes → Ersatz bei Abgang
<b>B16</b>	E3	Birke	→ Erhalt des Einzelbaumes → Ersatz bei Abgang → Regelmässiger Rückschnitt
<b>B17</b>	E2	3 Linden	→ Erhalt der Einzelbäume → Ersatz bei Abgang
<b>B18</b>	E48	Ahorn	→ Erhalt des Einzelbaumes → Ersatz bei Abgang

### Geschützte Hecke

Objektnummer in Zonenplan	Naturinventar	Objektbeschreibung	Schutz- und Pflegemassnahmen
<b>H1</b>	G3	Hecke zweiseitig	→ Aufbau einer dichten Hecke → Ergänzung durch weitere Gehölzarten → Rückschnitt ca. alle 8-10 Jahre
<b>H2</b>	G5	Hecke	→ Erhalt der Hecke als dichtes, abschnittsweise unterschiedlich hohes Gehölz mit Saum, Überhältern und Strukturen → Förderung der Dornsträucher → Rückschnitt in Abschnitten von maximal einem Drittel ca. alle 5-10 Jahre → Dornsträucher maximal auf 1.0 m Höhe rückschneiden, Rest auf Stock setzen → Krautsaum pro Jahr eine Hälfte mähen ab 1. September und Mähgut entfernen

### Geschützter Garten

Objektnummer in Zonenplan	Naturinventar	Objektbeschreibung	Schutz- und Pflegemassnahmen
<b>G1</b>	K5	Garten	→ Erhalt des Gartens in seiner Vielfalt → Differenzierte Pflege nach Bedarf
<b>G2</b>	K10	Garten	→ Erhalt des Gartens in seiner Grundform und seiner Vielfalt an Pflanzen und Nischen → Differenzierte Pflege nach Bedarf
<b>G3</b>	K3	Garten	→ Erhalt des Gartens in seiner Grundform und seinen Grundfunktionen

Objektnummer in Zonenplan	Naturinventar	Objektbeschreibung	Schutz- und Pflegemassnahmen
			→ Differenzierte Gestaltung und Pflege nach Bedarf

## Geschütztes Biotop

Objektnummer in Zonenplan	Naturinventar	Objektbeschreibung	Schutz- und Pflegemassnahmen
Bi1	M1	Halbtrockenwiese	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Erhaltung</li> <li>→ Weitere Ausmagerung</li> <li>→ 1-2 jährlich mähen, Mähgut abführen</li> <li>→ Düngung unzulässig</li> </ul>
Bi2	B1	Feuchtbiotop	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Erhalt als Gesamtlebensraum mit allen Elementen</li> <li>→ Teich periodisch zu ca. <math>\frac{2}{3}</math> von Vegetation und Schlamm ausräumen</li> <li>→ Schilf 1-2 jährlich schneiden, Material abführen</li> <li>→ Hochstauden jährlich ab Mitte September, jeweils alternierend zur Hälfte, schneiden</li> <li>→ Hochstaudenfluren auf Kosten des Schilfes ausdehnen</li> </ul>