



Ortsplanungsrevision Siedlung

2. Informationsveranstaltung vom
2. September 2024



- | | |
|---|----------------|
| 1. Begrüssung | Nadine Jermann |
| 2. Einführung | Daniel Buser |
| 3. OP-Revision: Mitwirkung & Änderungen | Jermann AG |
| 4. Fragerunde | alle |
| 5. Schlusswort | Daniel Buser |

Ortsplanungsrevision Buus

2. Informationsveranstaltung

Victor Holzemer | Joël Suhr

Buus | 2. September 2024



Was wird revidiert?

Zonenvorschriften Siedlung



Beschlussfassung & Genehmigung
Zonenplan Siedlung
Zonenplan Landschaft (Mutation)
Revisionsplan
1:2'000

Beschluss des Gemeinderates: Beschluss der Gemeindeversammlung: Referendum: Urnabstimmung: Publikation der Plananlage im Amtsblatt Nr. vom Planauflage:		Namens des Gemeinderates: Die Präsidentin: Der Gemeindevorstand: Urnabstimmung: Publikation der Plananlage im Amtsblatt Nr. vom Planauflage:	
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom Publikation des Regierungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom		Die Landeshoheit:	

jermann Architektur & Landschaftsplanung
Grossmattenstrasse 10, 4100 Buus, Tel. +41 78 360 80, Fax +41 78 360 84, E-Mail: info@jermann.ch

- Legende**
- Rechtsverbindlicher Inhalt**
- Wohnzone W2
 - Wohn- und Geschäftszone WG2a
 - Wohn- und Geschäftszone WG2b
 - Gewerbezone G1
 - Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung
 - Uferschutzzone
- Rechtsverbindlicher Inhalt (überlagernd)**
- Geschützte Gebäude(-teile) ausserhalb des Dorfkerns
 - Geschützter Garten
 - Geschützter Einzelbaum oder Baumgruppe
 - Geschützte Hecke
 - Geschütztes Biotop
 - Archäologische Schutzzone
 - Gewässerraum nach Art. 36a GSchG
 - Gefahrenzone Überschwemmung: geringe Gefährdung
 - Gefahrenzone Überschwemmung: mittlere Gefährdung
 - Gefahrenzone Steinschlag: mittlere Gefährdung

Mutation Zonenplan Landschaft (rechtsverbindlicher Inhalt)

- Spezialzone Rebbaue
- Zone mit Bauverbot für landschaftliche Bauten (überlagernd)

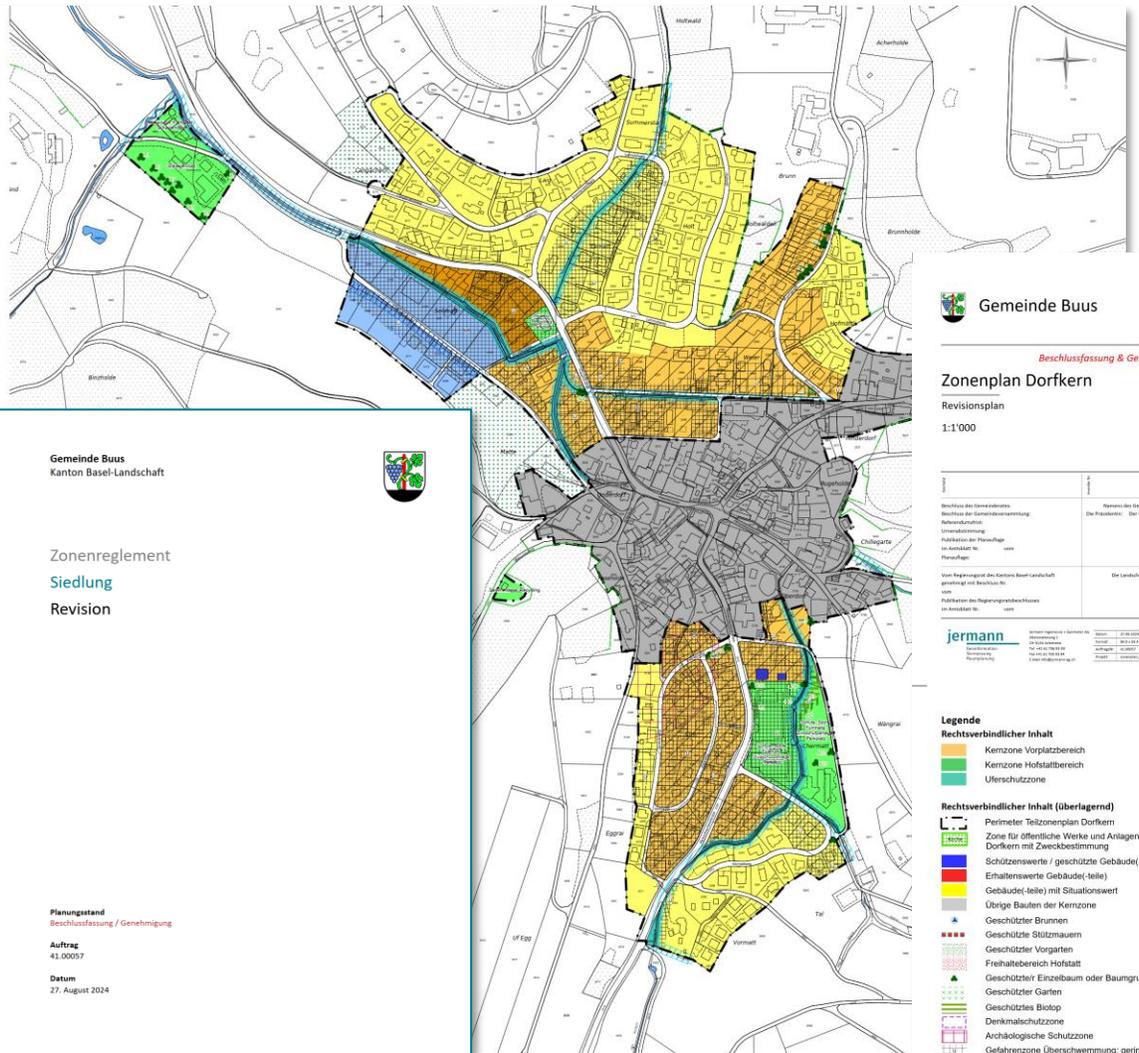
Gemeinde Buus
Kanton Basel-Landschaft

Zonenreglement
Siedlung
Revision

Planungsstand
Beschlussfassung / Genehmigung

Auftrag
41.00057

Datum
27. August 2024



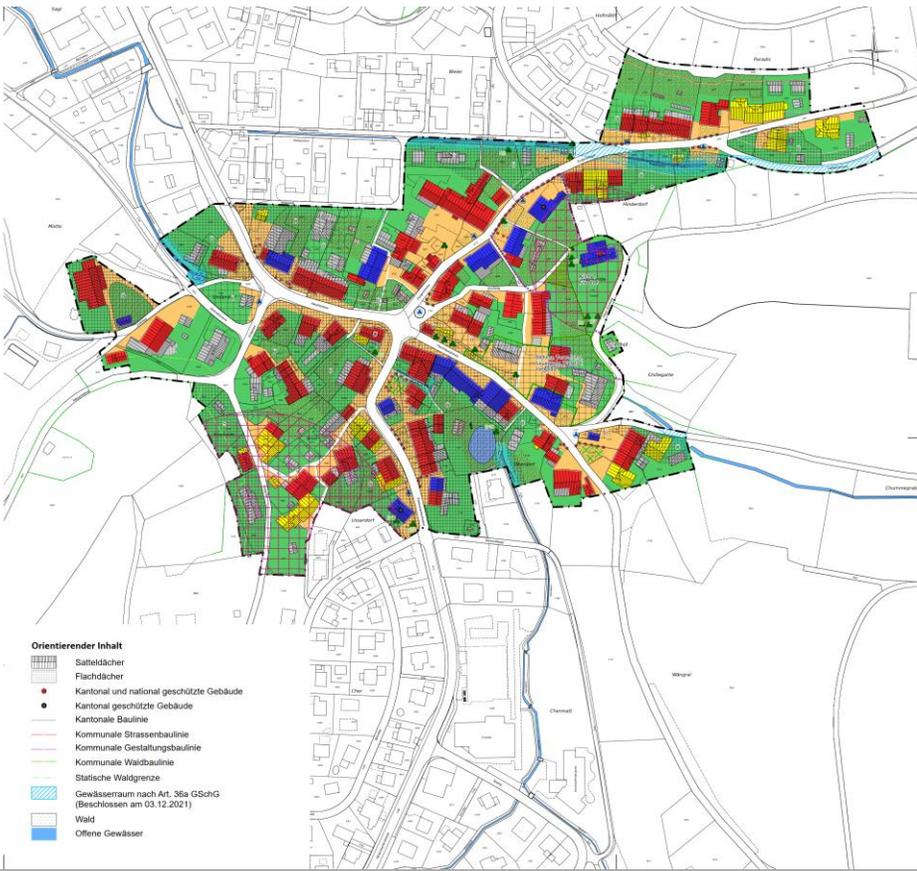
Beschlussfassung & Genehmigung
Zonenplan Dorfkern
Revisionsplan
1:1'000

Beschluss des Gemeinderates: Beschluss der Gemeindeversammlung: Referendum: Urnabstimmung: Publikation der Plananlage im Amtsblatt Nr. vom Planauflage:		Namens des Gemeinderates: Die Präsidentin: Der Gemeindevorstand: Urnabstimmung: Publikation der Plananlage im Amtsblatt Nr. vom Planauflage:	
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom Publikation des Regierungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom		Die Landeshoheit:	

jermann Architektur & Landschaftsplanung
Grossmattenstrasse 10, 4100 Buus, Tel. +41 78 360 80, Fax +41 78 360 84, E-Mail: info@jermann.ch

- Legende**
- Rechtsverbindlicher Inhalt**
- Kernzone Vorplatzbereich
 - Kernzone Hofstattbereich
 - Uferschutzzone
- Rechtsverbindlicher Inhalt (überlagernd)**
- Perimeter Teilzonenplan Dorfkern
 - Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Dorfkern mit Zweckbestimmung
 - Schutzzone wertige / geschützte Gebäude(-teile)
 - Erhaltenswerte Gebäude(-teile)
 - Gebäude(-teile) mit Situationswert
 - Übrige Bauten der Kernzone
 - Geschützter Brunnen
 - Geschützte Stützmauern
 - Geschützter Vorgarten
 - Freihaltebereich Hofstatt
 - Geschützter Einzelbaum oder Baumgruppe
 - Geschützter Garten
 - Geschütztes Biotop
 - Denkmalschutzzone
 - Archäologische Schutzzone
 - Gefahrenzone Überschwemmung: geringe Gefährdung
 - Gefahrenzone Überschwemmung: mittlere Gefährdung
 - Gefahrenzone Steinschlag: mittlere Gefährdung

Kommunale Bauvorschriften,
die das **Was**, **Wo** und **Wie**
der Bebauung koordinieren



- Orientierender Inhalt**
- Satteldächer
 - Flachdächer
 - Kantonal und national geschützte Gebäude
 - Kantonal geschützte Gebäude
 - Kantonale Baulinie
 - Kommunale Strassenbaulinie
 - Kommunale Gestaltungsbaulinie
 - Kommunale Waldbaulinie
 - Statische Waldgrenze
 - Gewässerraum nach Art. 36a GSchG (Beschlossen am 03.12.2021)
 - Wald
 - Offene Gewässer

Weshalb wird revidiert?

Gemeinden sind verpflichtet, die kommunalen Planungsinstrumente periodisch zu überprüfen und anzupassen.

Bundesgesetz über die Raumplanung

- Letzte Revision 2007
- Ändernde Gesetzesgrundlagen
- Ändernde Vorgaben KRIP BL
- Ändernde Ansprüche an den Raum

Wesentliche Inhalte aus der Vorprüfung & Mitwirkung



Anpassung Hofstattbebauung & Einführung
Freihaltebereich Hofstatt in der Kernzone



Erläuterungen zur Überbauungsziffer & Grünziffer



Erläuterungen zur Umzonung Gebiet Sagi



Anpassung Hofstattbebauung & Freihaltebereich Hofstatt
in der Kernzone

Anpassung Hofstattbebauung & Definition Freihaltebereiche

Auszug aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht

2.9 § 15.3 Hofstattbereich

Zwingende Vorgabe:

Die Hofstattbereiche liegen gemäss ISOS grösstenteils in einer Umgebungsrichtung oder in einer Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel a. Darin ist insbesondere Folgendes zu beachten: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche.» Die maximale Bebauung der Hofstatt ist daher zu begrenzen. Nur so können auch die Ziele gemäss § 15.3 Absatz 1 ZRS erreicht werden. Maximal ca. 5 % des Hofstattbereiches sollen mit Kleinbauten überbaut werden können. Diese sind als eingeschossige Bauten mit einer max. Grundfläche von 20 m², einer minimalen Dachneigung von 10° und einer maximalen Fassadenhöhe von ca. 3 m festzulegen.

Lösungsfindung in einem 3-teiligen Workshop mit der Gemeinde, den Raumplanern, dem Kreisplaner und dem Ortsbildpfleger

A. V. 6:
auf Neuw.

Barberzely zu Steinm.



Pagus Bullis, prosp: merid:

ocus auf Steinmeren

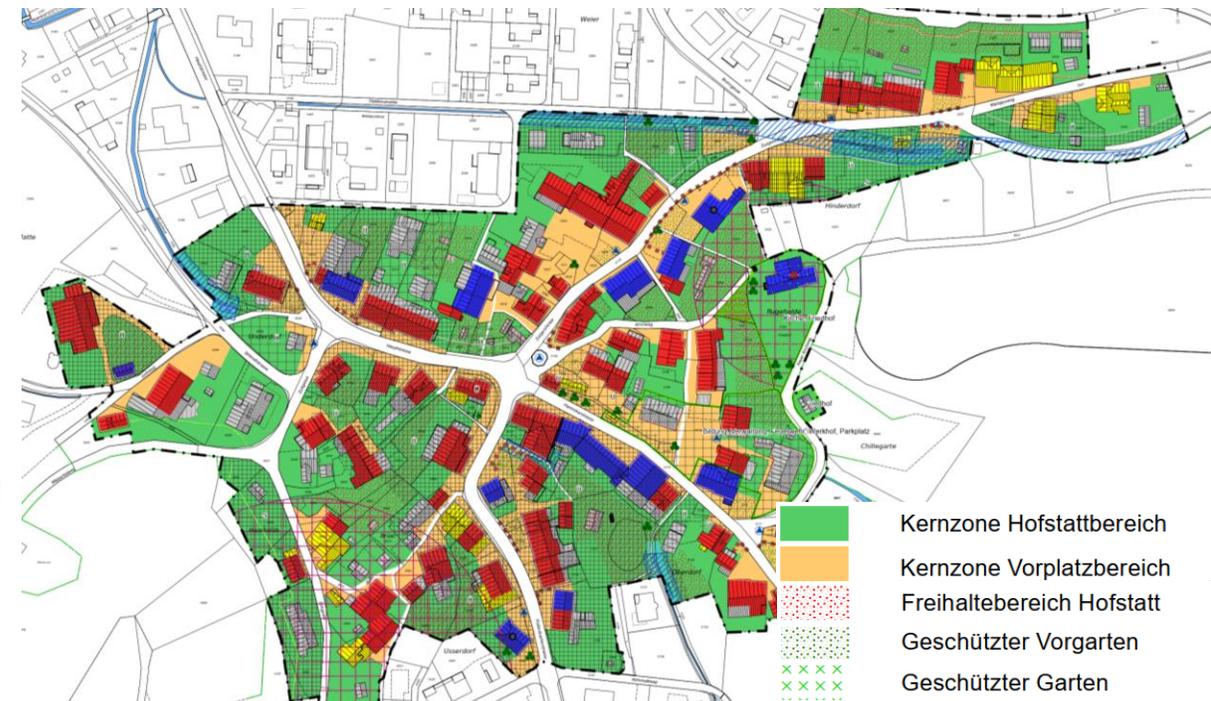
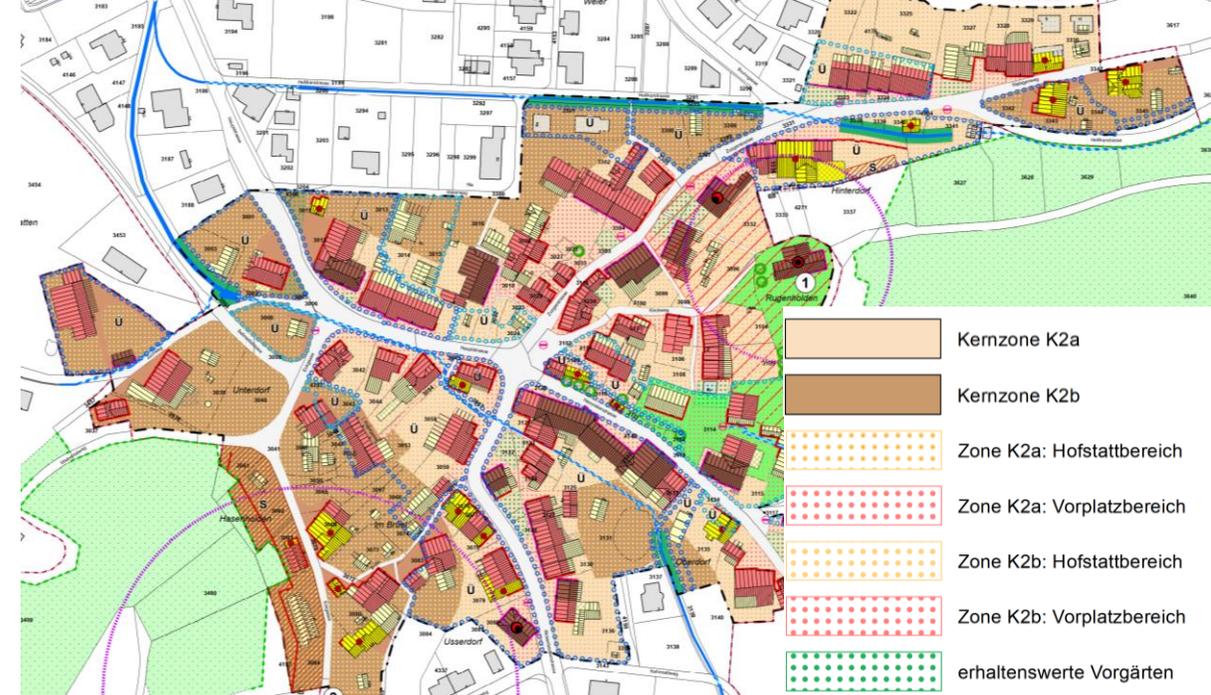
Barberzely (zu Steinmeren genant)





Änderungen

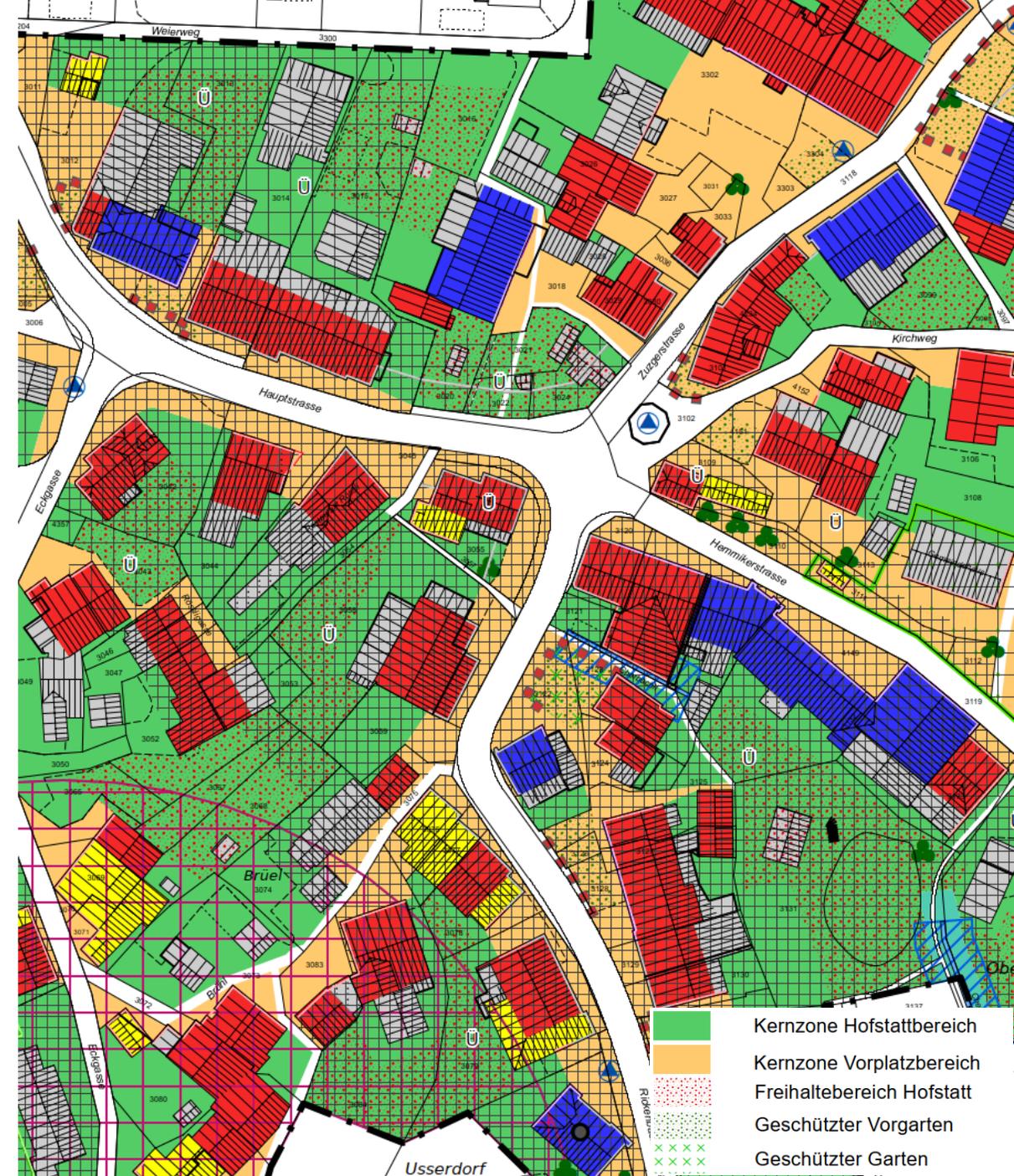
- Hauptbauten dürfen überall im Hofstattbereich erstellt werden, wo die bauliche Ausnutzung nicht erreicht ist
 - wie bisher
- Die Überbauungsziffer für Neubauten (Hauptbauten) beträgt 30 %
 - bisher 28 % in den Aussenbereichen & 40 % im Zentrum
 - Verdichtung der Kernzonenränder bei gleichzeitigem Erhalt der Dichte im Zentrum
- Klein- & Anbauten dürfen nur im Hofstattbereich erstellt werden
 - wie bisher
- Die Überbauungsziffer für Klein- & Anbauten beträgt 5 %
 - bisher frei, solange Bebauung ortsverträglich



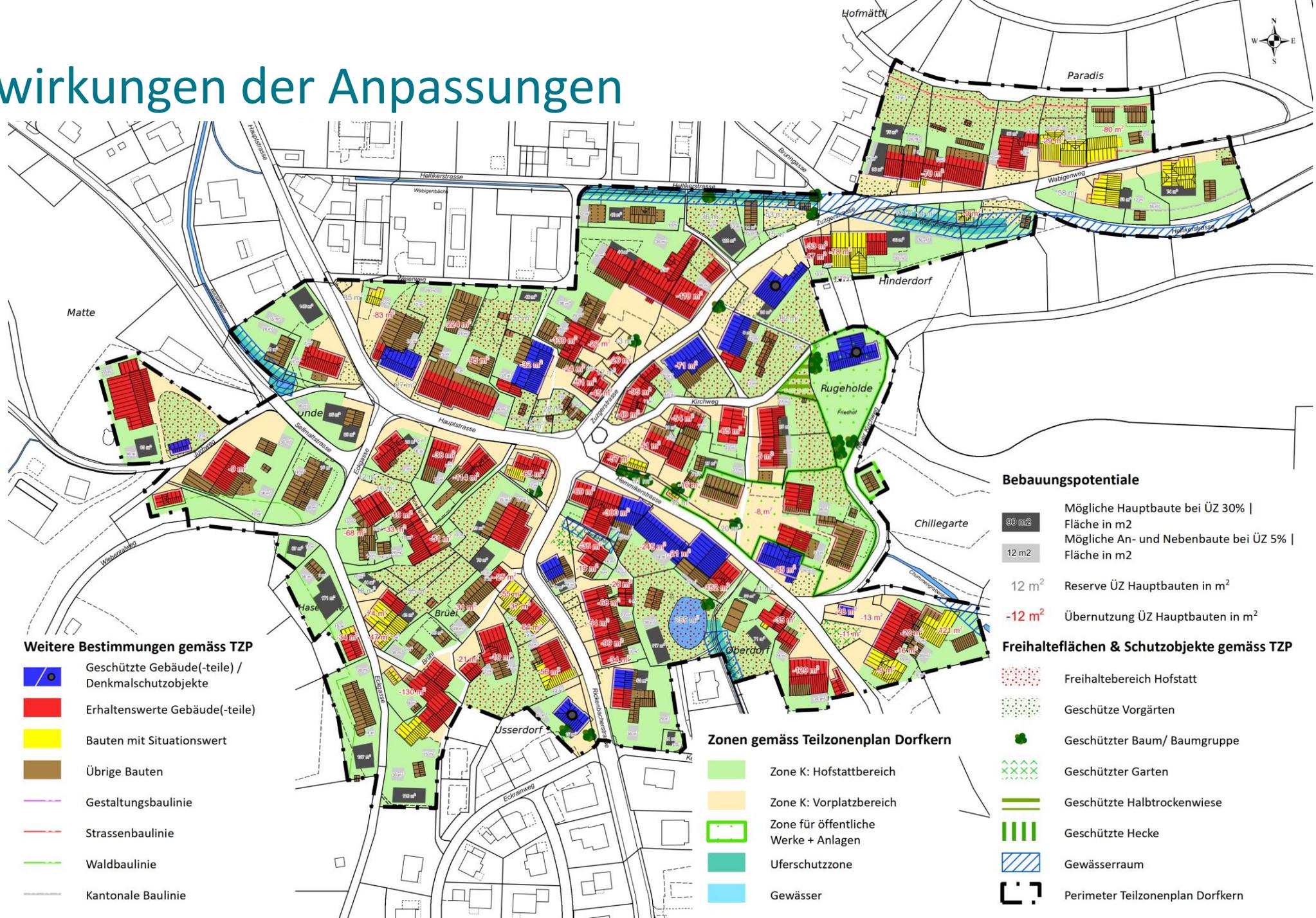
Änderungen

→ Definition Freihaltebereich Hofstatt

- Besonders wertvolle Grünbereiche für Dorfstruktur
- Bebauung max. 12 m²
- Ausnahme für landwirtschaftliche Bauten sind möglich



Auswirkungen der Anpassungen



Weitere Bestimmungen gemäss TZP

-  Geschützte Gebäude(-teile) / Denkmalschutzobjekte
-  Erhaltenswerte Gebäude(-teile)
-  Bauten mit Situationswert
-  Übrige Bauten
-  Gestaltungsbaulinie
-  Strassenbaulinie
-  Waldbaulinie
-  Kantonale Baulinie

Zonen gemäss Teilzonenplan Dorfkern

-  Zone K: Hofstattbereich
-  Zone K: Vorplatzbereich
-  Zone für öffentliche Werke + Anlagen
-  Uferschutzzone
-  Gewässer

Bebauungspotentiale

-  80 m² Mögliche Hauptbaute bei ÜZ 30% | Fläche in m²
-  12 m² Mögliche An- und Nebenbaute bei ÜZ 5% | Fläche in m²
-  12 m² Reserve ÜZ Hauptbauten in m²
-  -12 m² Übernutzung ÜZ Hauptbauten in m²

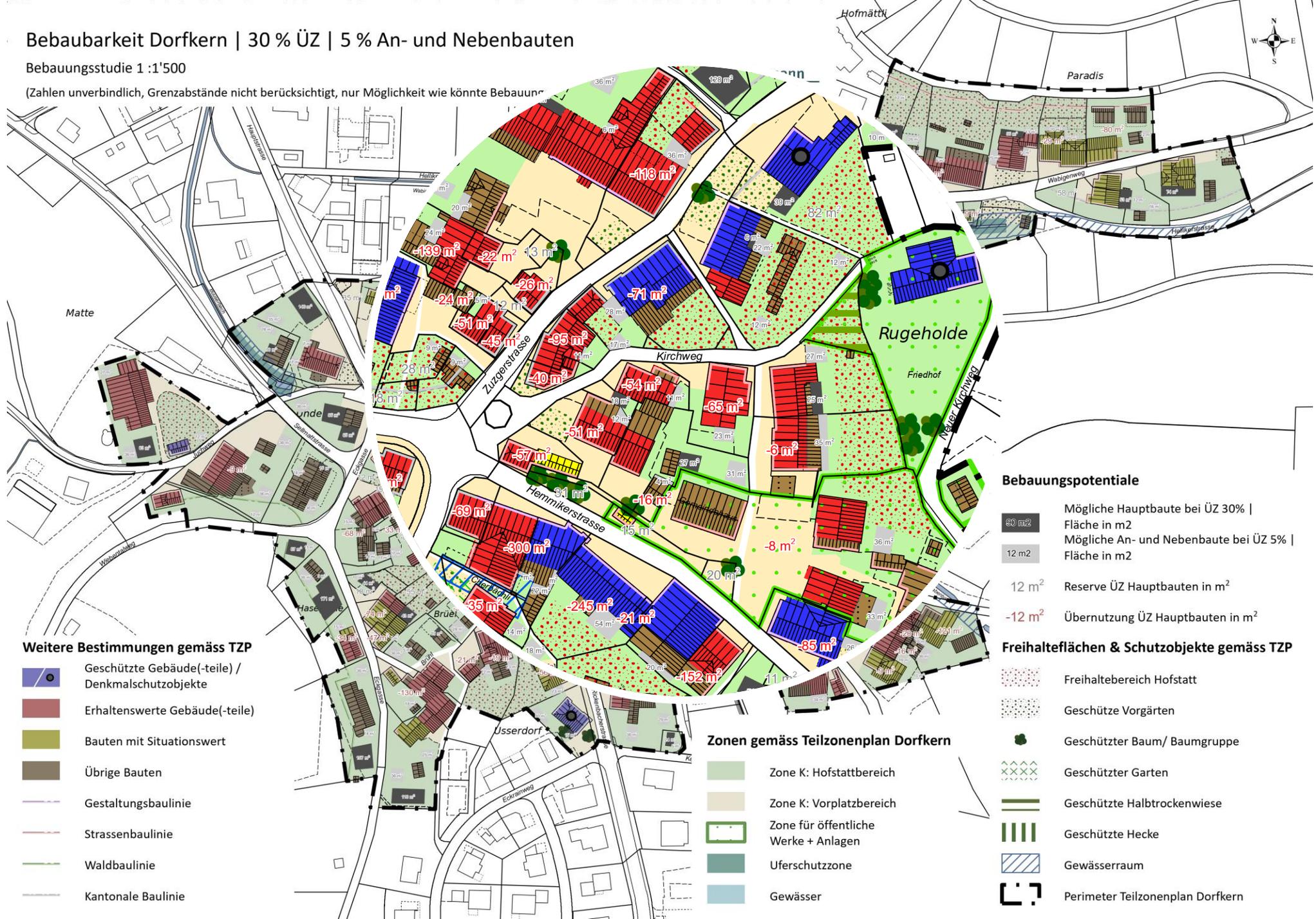
Freihalteflächen & Schutzobjekte gemäss TZP

-  Freihaltebereich Hofstatt
-  Geschützte Vorgärten
-  Geschützter Baum/ Baumgruppe
-  Geschützter Garten
-  Geschützte Halbtrockenwiese
-  Geschützte Hecke
-  Gewässerraum
-  Perimeter Teilzonenplan Dorfkern

Bebaubarkeit Dorfkern | 30 % ÜZ | 5 % An- und Nebenbauten

Bebauungsstudie 1 :1'500

(Zahlen unverbindlich, Grenzabstände nicht berücksichtigt, nur Möglichkeit wie könnte Bebauung sein)



Weitere Bestimmungen gemäss TZP

-  Geschützte Gebäude(-teile) / Denkmalschutzobjekte
-  Erhaltenswerte Gebäude(-teile)
-  Bauten mit Situationswert
-  Übrige Bauten
-  Gestaltungsbaulinie
-  Strassenbaulinie
-  Waldbaulinie
-  Kantonale Baulinie

Zonen gemäss Teilzonenplan Dorfkern

-  Zone K: Hofstattbereich
-  Zone K: Vorplatzbereich
-  Zone für öffentliche Werke + Anlagen
-  Uferschutzzone
-  Gewässer

Bebauungspotentiale

-  80 m² Mögliche Hauptbaute bei ÜZ 30% | Fläche in m²
-  12 m² Mögliche An- und Nebenbaute bei ÜZ 5% | Fläche in m²
-  12 m² Reserve ÜZ Hauptbauten in m²
-  -12 m² Übernutzung ÜZ Hauptbauten in m²

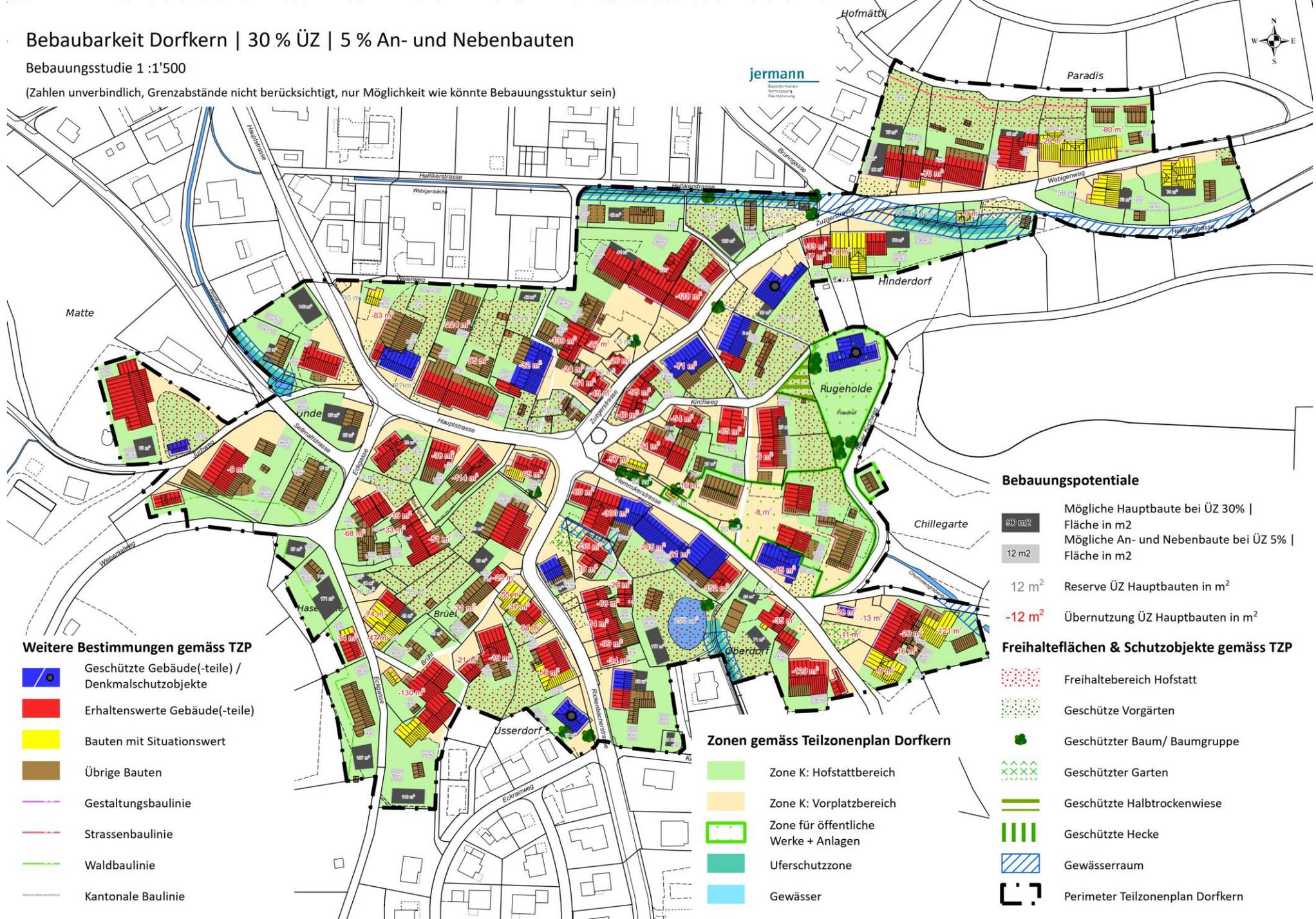
Freihalteflächen & Schutzobjekte gemäss TZP

-  Freihaltebereich Hofstatt
-  Geschützte Vorgärten
-  Geschützter Baum/ Baumgruppe
-  Geschützter Garten
-  Geschützte Halbtrockenwiese
-  Geschützte Hecke
-  Gewässerraum
-  Perimeter Teilzonenplan Dorfkern

Bebaubarkeit Dorfkern | 30 % ÜZ | 5 % An- und Nebenbauten

Bebauungsstudie 1 :1'500

(Zahlen unverbindlich, Grenzabstände nicht berücksichtigt, nur Möglichkeit wie könnte Bebauungsstruktur sein)



Weitere Bestimmungen gemäss TZP

-  Geschützte Gebäude(-teile) / Denkmalschutzobjekte
-  Erhaltenswerte Gebäude(-teile)
-  Bauten mit Situationswert
-  Übrige Bauten
-  Gestaltungsbaulinie
-  Strassenbaulinie
-  Waldbaulinie
-  Kantonale Baulinie

Bebauungspotentiale

-  80 m² Mögliche Hauptbaute bei ÜZ 30% | Fläche in m²
-  12 m² Mögliche An- und Nebenbaute bei ÜZ 5% | Fläche in m²
-  12 m² Reserve ÜZ Hauptbauten in m²
-  -12 m² Übernutzung ÜZ Hauptbauten in m²

Freihalteflächen & Schutzobjekte gemäss TZP

-  Freihaltebereich Hofstatt
-  Geschützte Vorgärten
-  Geschützter Baum/ Baumgruppe
-  Geschützter Garten
-  Geschützte Halbtrockenwiese
-  Geschützte Hecke
-  Gewässerraum
-  Perimeter Teilzonenplan Dorfkern

Zonen gemäss Teilzonenplan Dorfkern

-  Zone K: Hofstattbereich
-  Zone K: Vorplatzbereich
-  Zone für öffentliche Werke + Anlagen
-  Uferschutzzone
-  Gewässer

Schwarzplan

Bestand Dorfkern

1:1'500

jermann
architektur
planung
berlin



Schwarzplan

Bebaubarkeit Dorfkern

1:1'500

jermann
Architekten
AG



Schwarzplan

Bebaubarkeit Dorfkern

1:1'500

jermann
architektur
planung
berlin





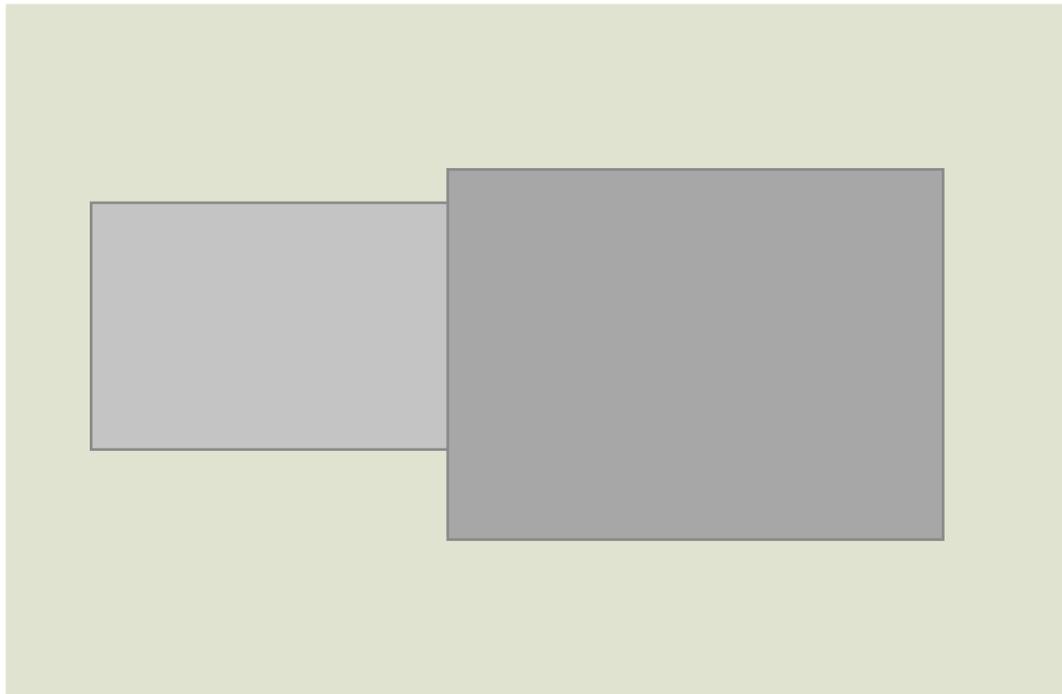
Erläuterungen zur Überbauungsziffer & Grünziffer

Bauliche Ausnützung der Parzellen

→ Diskussion über Höhe der ÜZ in der Mitwirkung

**Bebauungsziffer 25 %
bisher**

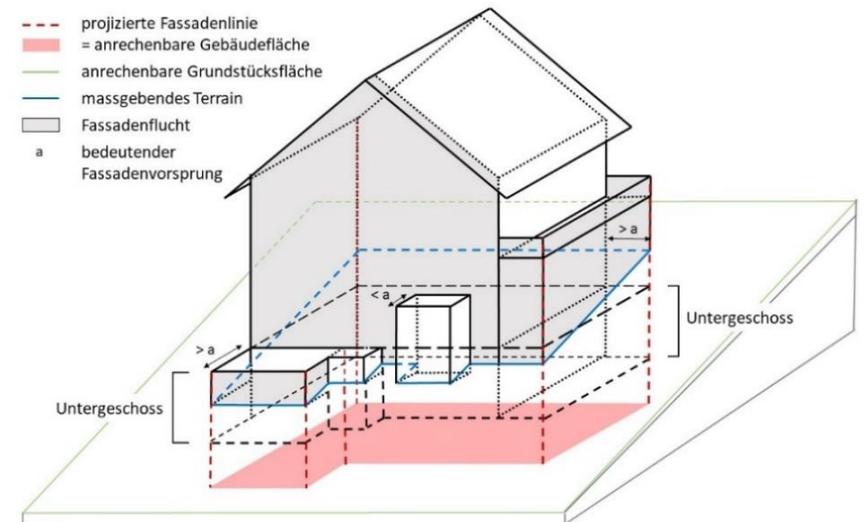
→ Verhältnis Gebäudefläche zu
Grundstücksfläche



**Überbauungsziffer 25 %
neu**

→ Verhältnis Gebäudefläche zu
Grundstücksfläche

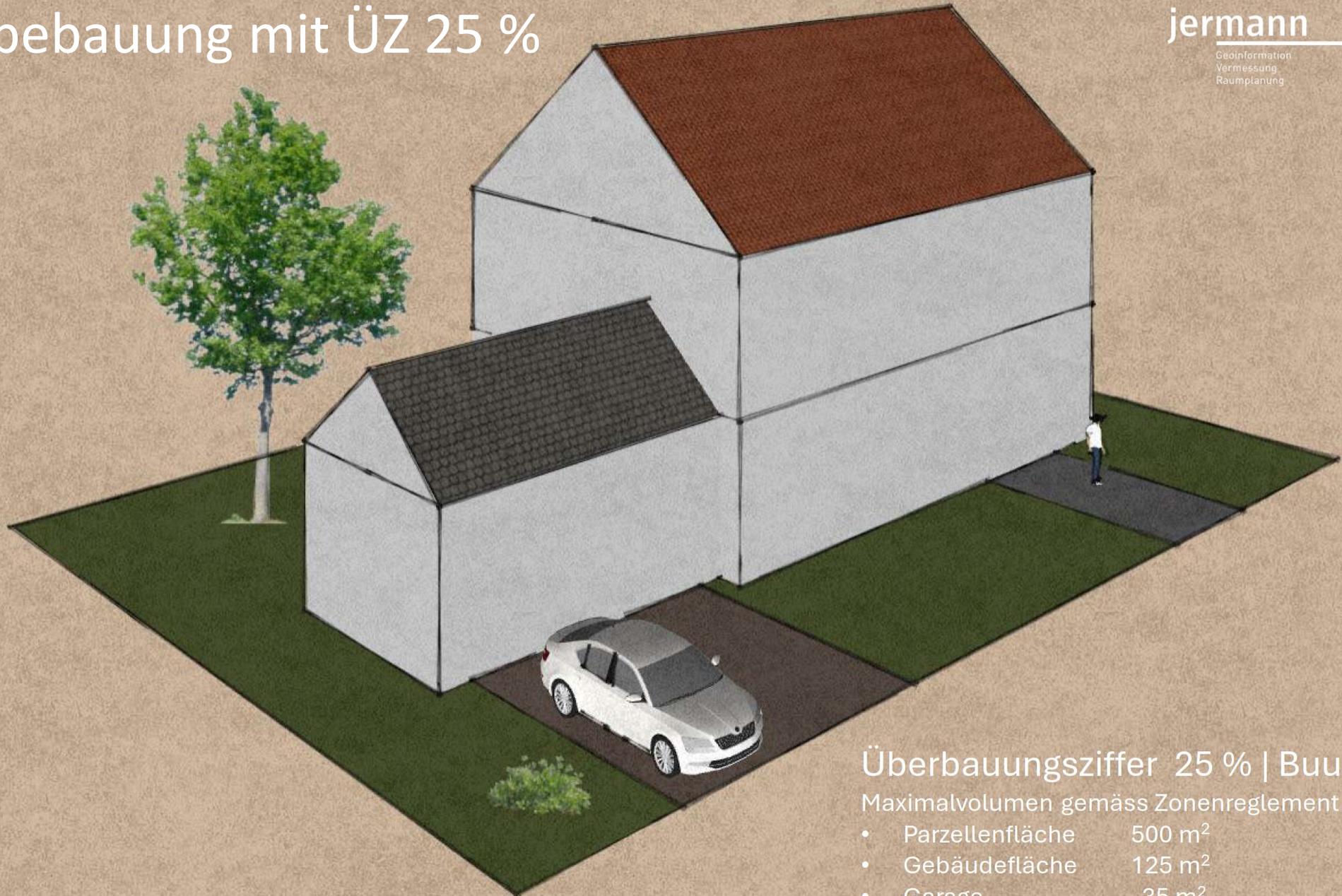
Gebäudefläche = Fläche innerhalb
der projizierten Fassadenlinie



Beispielbebauung mit ÜZ 25 %

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

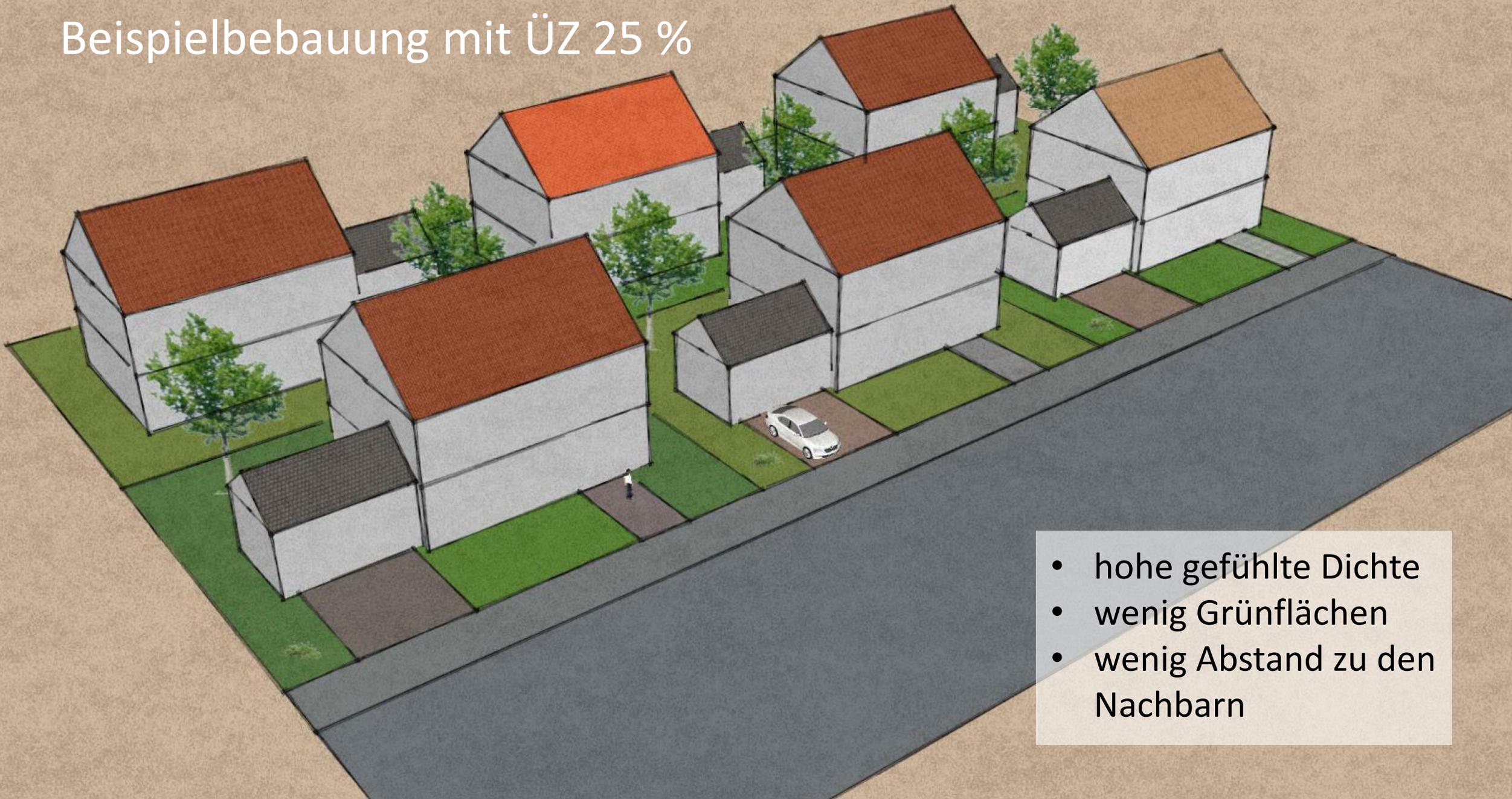


Überbauungsziffer 25 % | Buus

Maximalvolumen gemäss Zonenreglement

- Parzellenfläche 500 m²
- Gebäudefläche 125 m²
- Garage 35 m²

Beispielbebauung mit ÜZ 25 %

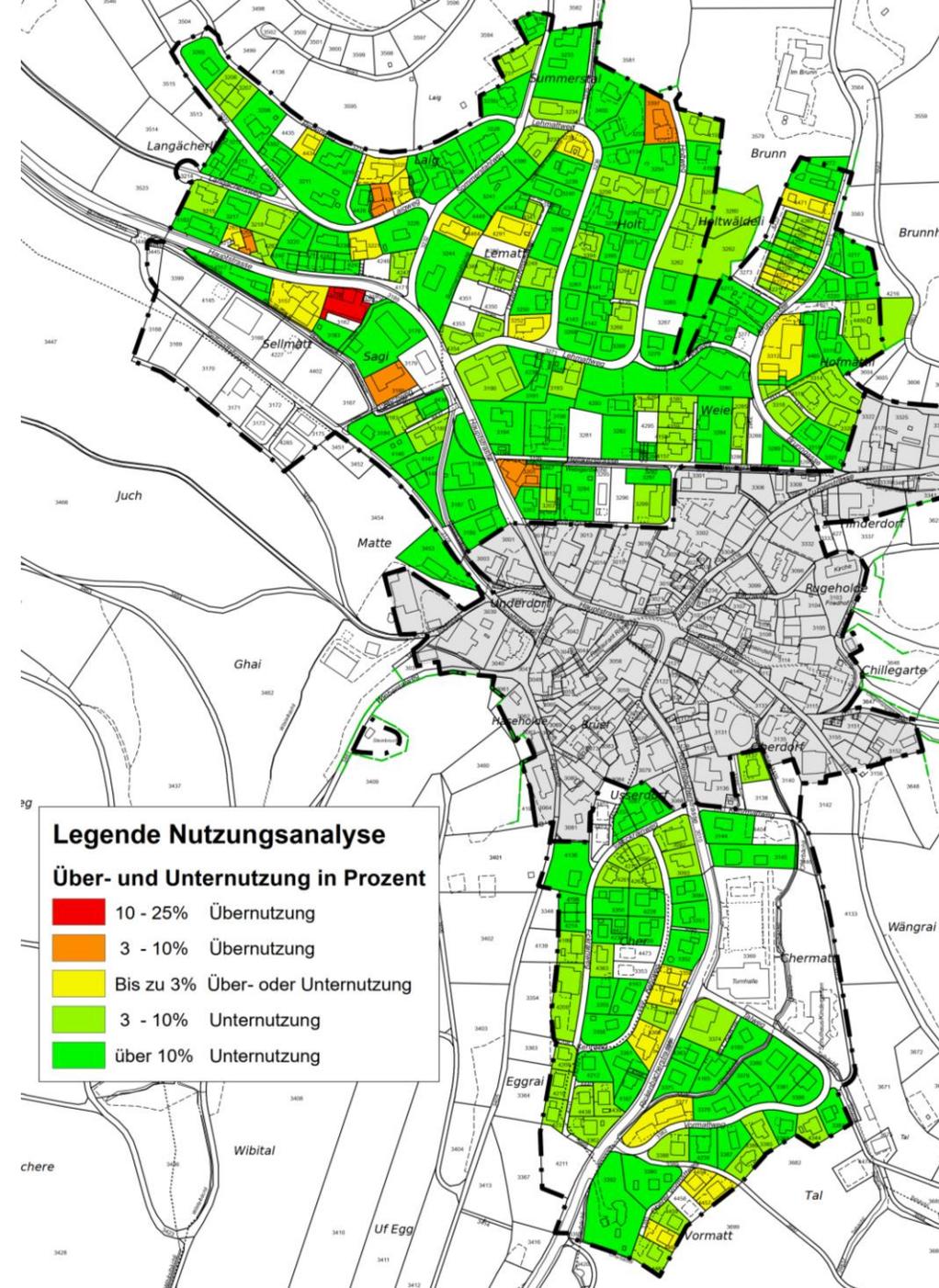


- hohe gefühlte Dichte
- wenig Grünflächen
- wenig Abstand zu den Nachbarn

Nutzungsanalyse | Ausnutzungsreserve pro Parzelle bei ÜZ 25 %

- Wie stark sind die Parzellen heute ausgenutzt & wie viel Bebauungspotential besteht noch?
- Datengrundlage: Amtliche Vermessung | Haupt- und Nebenbauten
- Beachtet sind bereits bebaute Parzellen der Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen
- Nutzung berücksichtigt 25 % ÜZ für Hauptbauten + 7 % ÜZ für Kleinbauten
- Rund 88 % der Parzellen in Buus weisen grosse Reserven (> 3 %) für An- und Ausbauten auf (210 von 237 Parzellen)

138 Pz > 10 % Reserve | 72 Pz > 3 % Reserven | 21 Pz +/- 3 % Nutzung | 6 Pz mit Übernutzung



Beispielbebauung Wohnzone W2 mit ÜZ 25 % Bebaute & Versiegelte Flächen

«Grüne Wiese»
Parzelle mit 300 m² Fläche

25 % Überbauung mit
Hauptgebäude

Nebenbau
Garage für 2 Autos

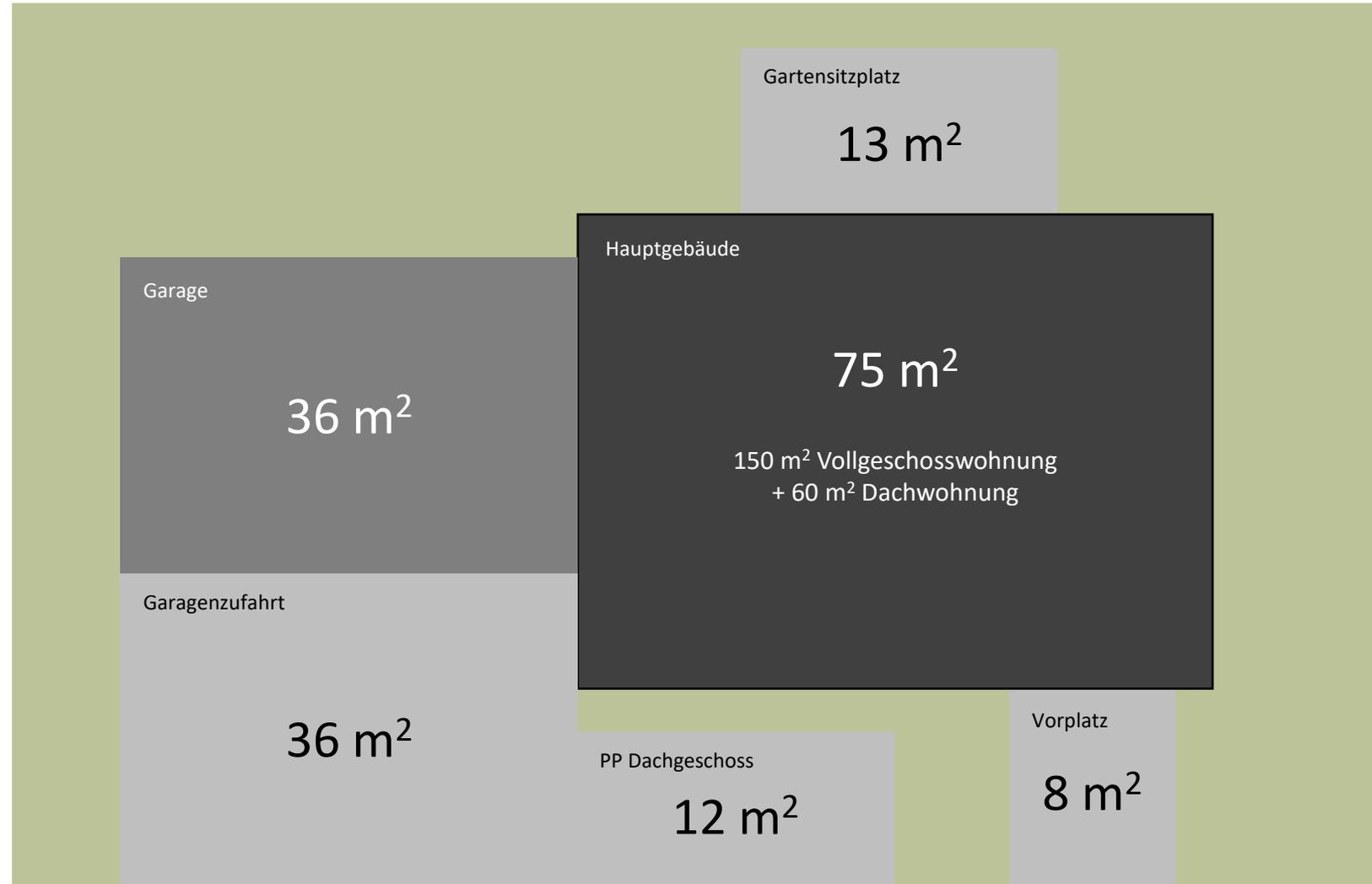
1 Parkplatz Dachgeschosswohnung

Garagenzufahrt und Vorplatz

Gartensitzplatz

180 m² versiegelt = 60 %

→ 40 % Grünziffer



Grünziffer Anrechenbare Grünfläche

Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften haben

→ Anrechenbar



Rasen- / Beetflächen



Ruderalflächen / Trockenbiotope



Hecken / Sträucher



Mergel- / Kiesbelag



Rasengittersteine

→ Nicht anrechenbar (jedoch nicht verboten)



Asphaltbelag und Stützmauern



Beton- / Sickerstein



Garten- / Terrassenplatten



Holzdielen



Schottergärten

Grünziffer

Definition und Ziel

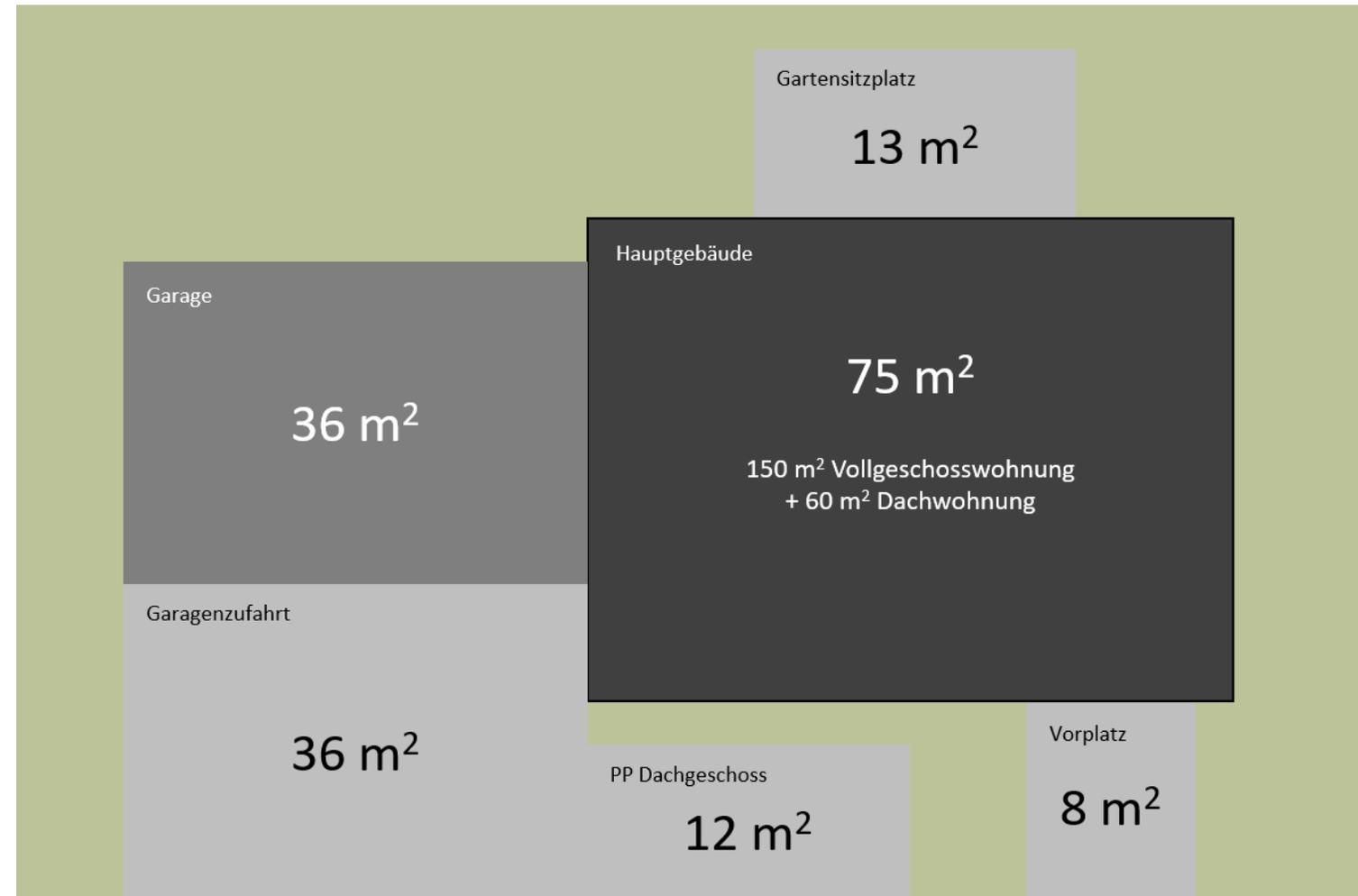
Verhältnis der anrechenbaren
Grünfläche zur Grundstücksfläche

Ziel

Erhalt des grünen Dorfes
Verhinderung Versiegelung
Förderung Ökologie
Verbesserung Mikroklima
→ Bestehende Situation erhalten

Umsetzung erfolgt nur bei

→ Wesentlichen Änderungen
→ Neubauten





Festlegung Gewässerraum Chräbsbächli

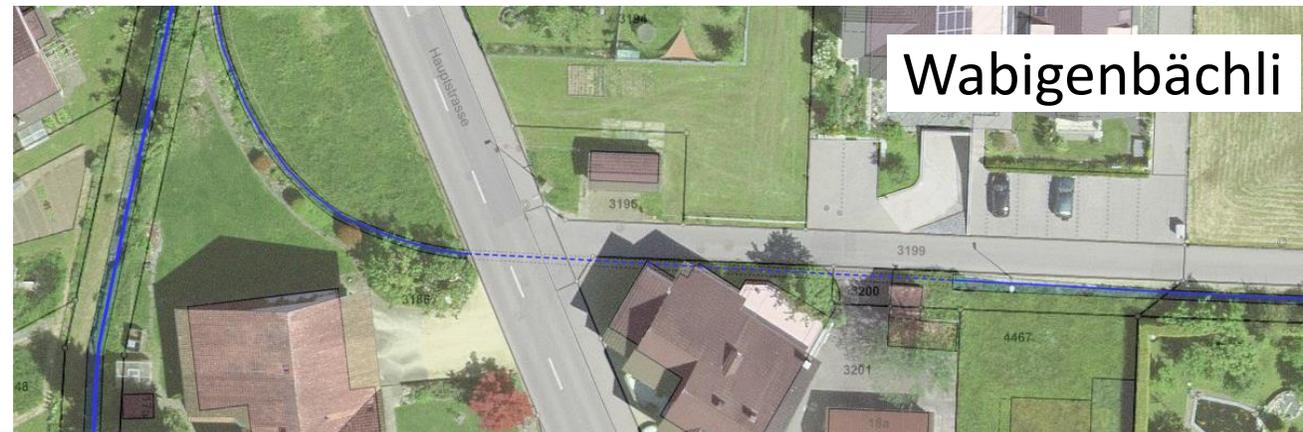
Gesetzesgrundlage & Beispiel Wabigenbächli

→ Vorgabe aus der kantonalen Vorprüfung

- Nationales Gewässerschutzgesetz
 - Schutzzone mit Neubauverbot
 - Entlang aller Fließgewässer festzulegen
 - Gewässerraum von 16 m breite
- Verzicht auf Festlegung
 - in dicht überbautem Gebiet
 - wenn auf lange Zeit eine Ausdolung ausgeschlossen werden kann
 - Beide Voraussetzungen nicht gegeben

→ Gewässerraum mit Minimalbreite 11 m

Ansonsten bleibt der Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen (16 m)





Erläuterungen zur Umzonung Gebiet Sagi

Umzonung Gewerbezone zu Wohn- und Geschäftszone Gebiet Sagi

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Gewerbezone

maximal eine Wohnung
mässig störende Betriebe

Wohn- und Geschäftszone

Wohnnutzung
mässig störende Betriebe

- Bestehendes Gewerbe soll nicht vertrieben werden
- Zukünftige Entwicklung Richtung Wohnen lenken
- Gute Einpassung am Ortseingang beibehalten
- Übergang Wohnzone zu Gewerbezone abstufen

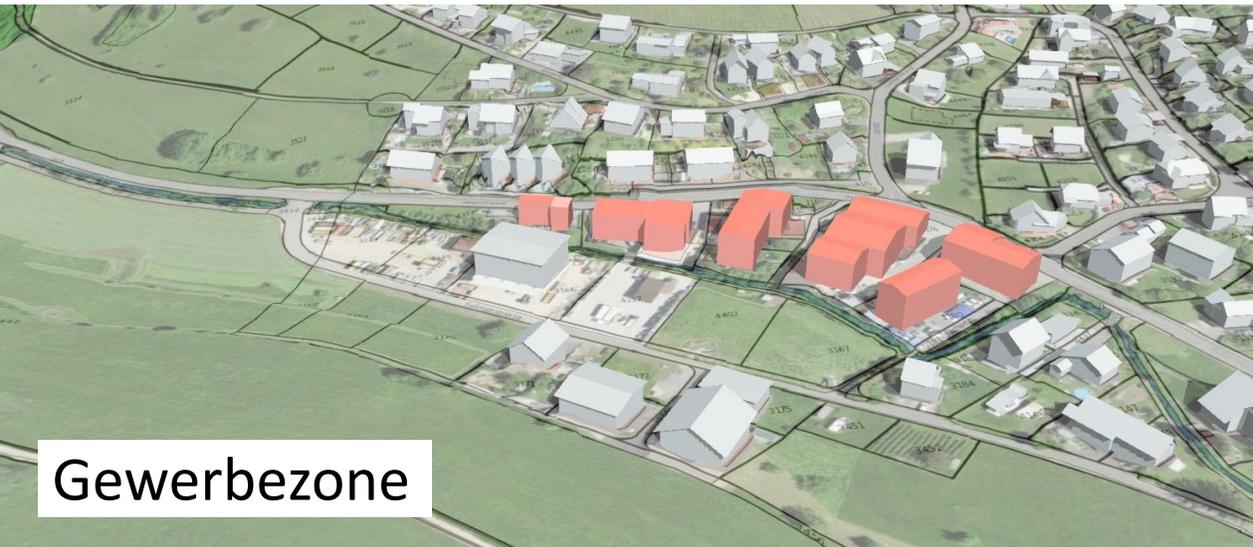


Volumenstudie

Oben: Gewerbezone | Unten: WG2 mit ÜZ 25 %

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung



Gewerbezone



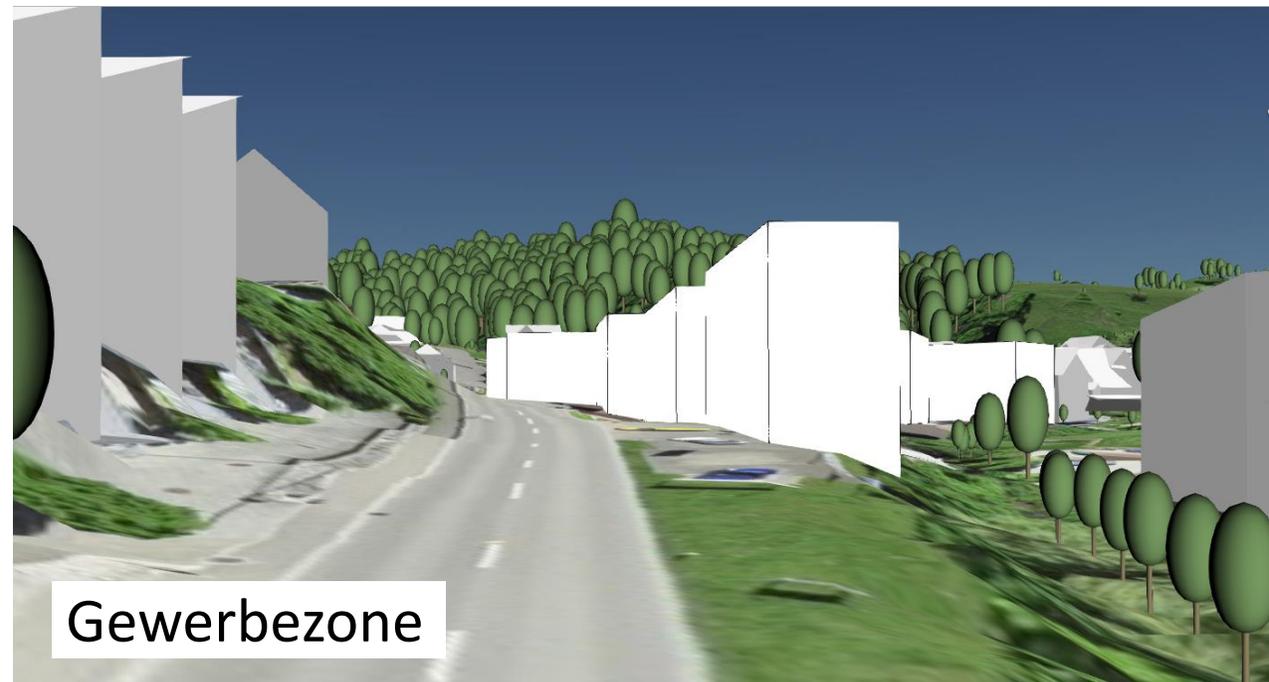
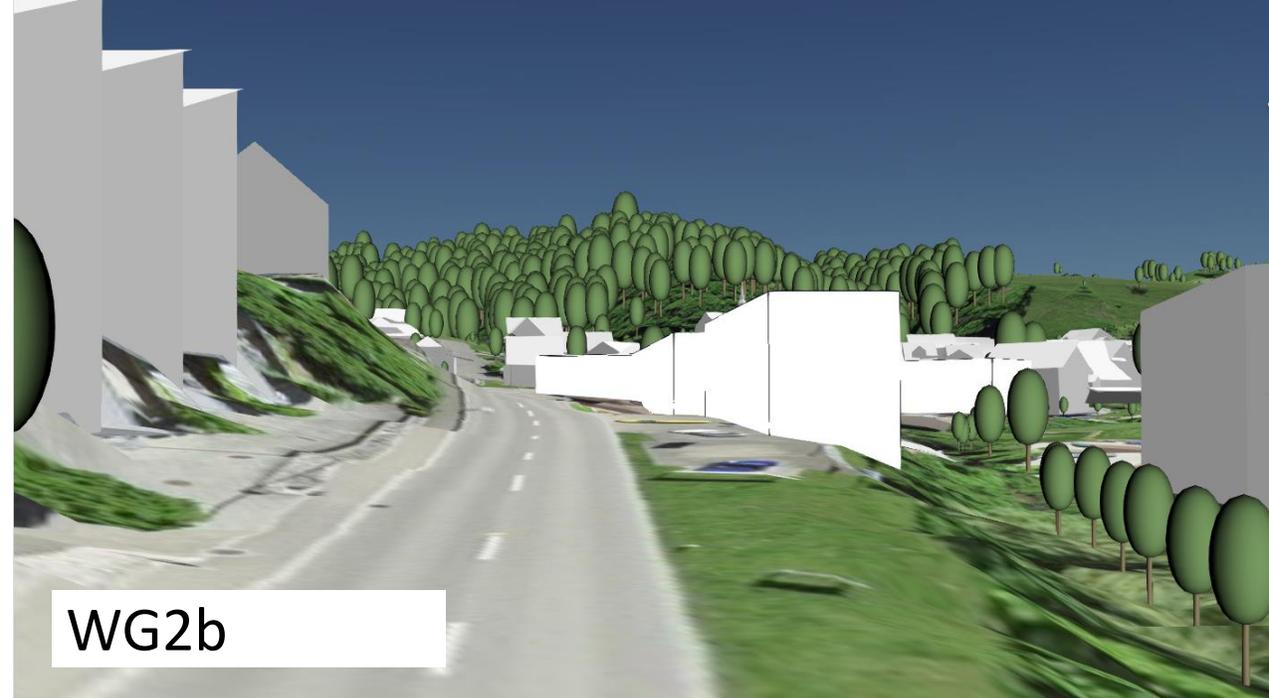
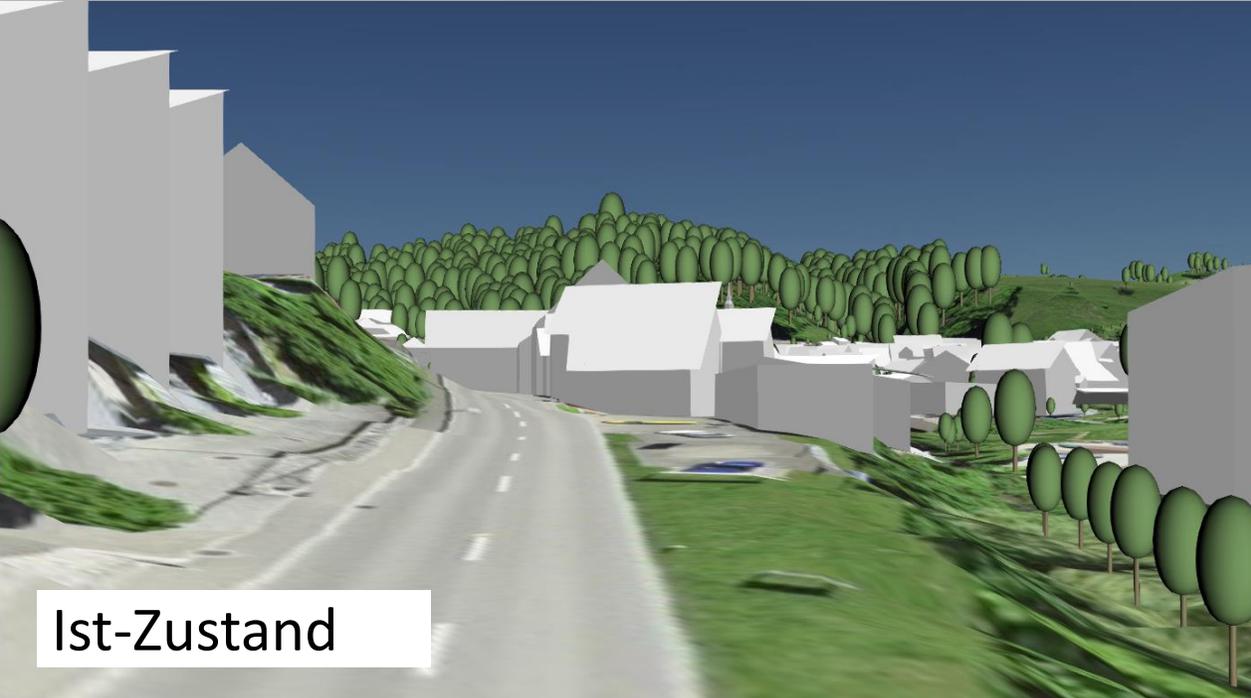
Gewerbezone



WG2b



WG2b



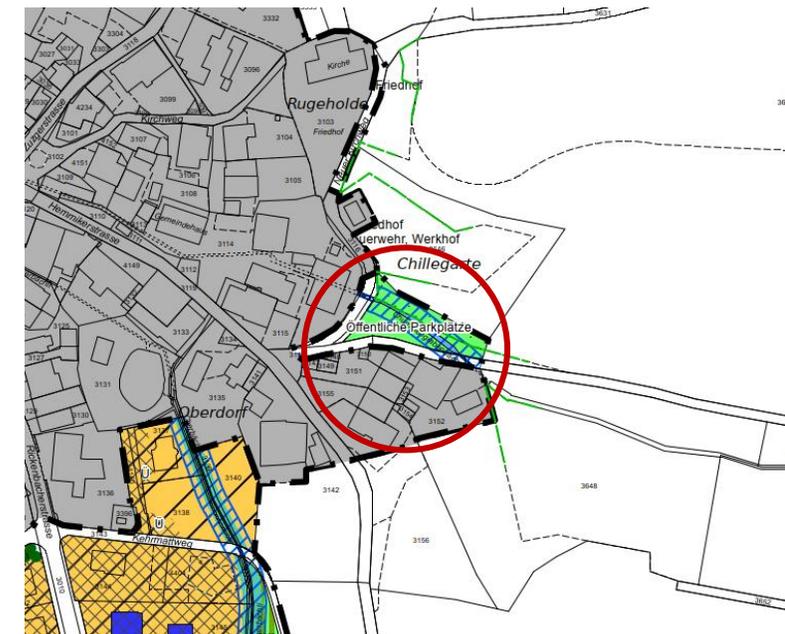
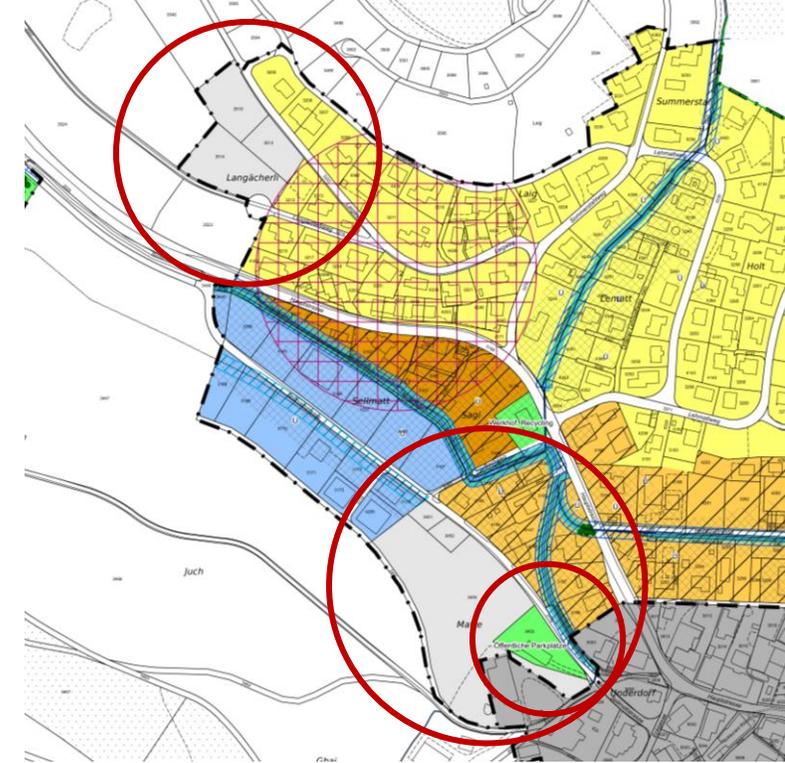




Zone mit unbestimmter Nutzung & Parkplatzerweiterung

Aufhebung Erweiterungen Siedlungsgebiet

- Ziel: Sicherung von zentralem Bauland für zukünftige Siedlungsentwicklung & öffentlichen Parkierungsflächen
 - nicht genehmigungsfähig
- Aufhebung Zone mit unbestimmter Nutzung
 - Überlagerung Landwirtschaftszone mit Bauverbotszone
- Aufhebung Parkplatzerweiterungen
 - Parkfelder werden im bestehenden Baugebiet bereitgestellt
 - Nicht mehr Teil der Revision





Fragen & Anmerkungen

Wie geht es weiter?



27. Juni 2023

Infoveranstaltung

10. Juli – 1. Sept. 2023

Öffentliche Mitwirkung

Juli – September 2023

Kantonale Vorprüfung

2. September 2024

2. Infoveranstaltung

15. Oktober 2024

Gemeindeversammlung

November 2024

Referendumsfrist

Planaufgabe

Einspracheverfahren

Regierungsrätliche Genehmigung



Vielen Dank.

Bebaubarkeit Dorfkern | 30 % ÜZ | 5 % An- und Nebenbauten

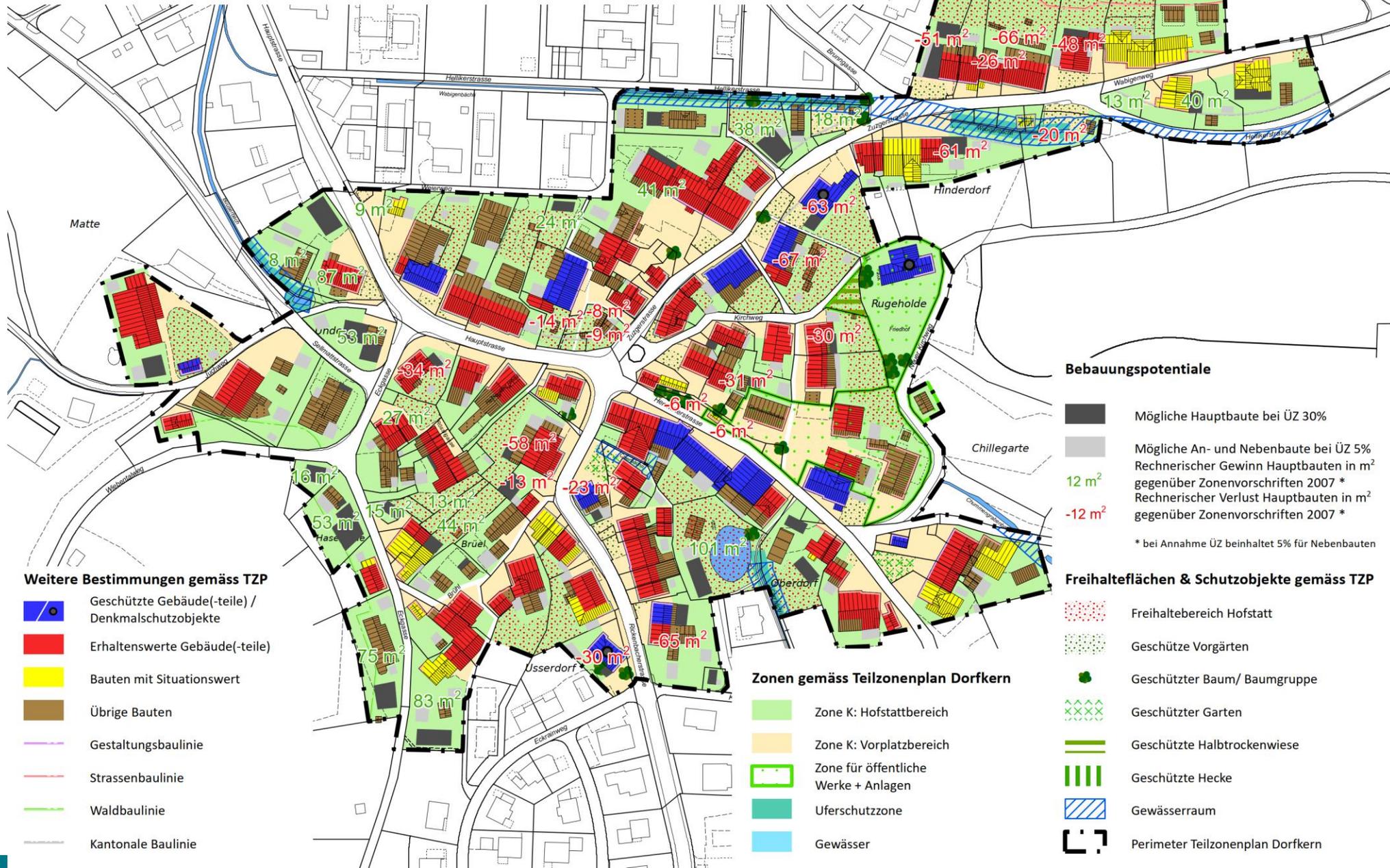
Bebauungsstudie - Abweichungen zum Zonenreglement 2007 1:1'500

(Zahlen unverbindlich, Grenzabstände nicht berücksichtigt, nur Möglichkeit wie könnte Bebauungsstruktur sein)

jermann
Gesamteinheitliche
Verordnung
Raumplanung

ann

Information
Planung
Anweisung



Weitere Bestimmungen gemäss TZP

- Geschützte Gebäude(-teile) / Denkmalschutzobjekte
- Erhaltenswerte Gebäude(-teile)
- Bauten mit Situationswert
- Übrige Bauten
- Gestaltungsbaulinie
- Strassenbaulinie
- Waldbaulinie
- Kantonale Baulinie

Zonen gemäss Teilzonenplan Dorfkern

- Zone K: Hofstattbereich
- Zone K: Vorplatzbereich
- Zone für öffentliche Werke + Anlagen
- Uferschutzzone
- Gewässer

Bebauungspotentiale

- Mögliche Hauptbaute bei ÜZ 30%
 - Mögliche An- und Nebenbaute bei ÜZ 5%
 - 12 m² Rechnerischer Gewinn Hauptbauten in m² gegenüber Zonenvorschriften 2007 *
 - 12 m² Rechnerischer Verlust Hauptbauten in m² gegenüber Zonenvorschriften 2007 *
- * bei Annahme ÜZ beinhaltet 5% für Nebenbauten

Freihalteflächen & Schutzobjekte gemäss TZP

- Freihaltebereich Hofstatt
- Geschützte Vorgärten
- Geschützter Baum/ Baumgruppe
- Geschützter Garten
- Geschützte Halbtrockenwiese
- Geschützte Hecke
- Gewässerraum
- Perimeter Teilzonenplan Dorfkern

6.5 Neubauten

Neubauten sind überall möglich, wo die Bebauungsziffer durch bestehende Gebäude noch nicht ausgenutzt wird.

Es gelten folgende Vorschriften:

- Vollgeschosszahl 2
- Wohnungszahl pro Baukörper frei
- Bebauungsziffer Zone K2a: 40 %
- Bebauungsziffer Zone K2b: 28 %
- Nutzungsziffer frei
- Sockelgeschosshöhe für Wohnbauten 1.0 m
- Fassadenhöhe 6.5 m
- Gebäudehöhe 14.0 m
- Gebäudelänge frei

Für Klein- und Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände etc. gelten folgende Maximalwerte:

- Bebauungsziffer 7 %, jedoch min. 36 m²
- Nutzungsziffer frei
- Fassadenhöhe 3.5 m
- Gebäudehöhe 5.5 m

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

Für Umbauten oder Ersatz-Neubauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

Neubauten sollen architektonisch so gestaltet werden, dass sie als solche erkennbar sind. Situierung und Abmessung haben sich harmonisch in das Ortsbild einzufügen.

Eine Kopie von Bauten vergangener Zeiten wird nicht angestrebt.

Die Nutzungsmasse orientieren sich an den bisherigen.

Mit den Neubauten wird eine Verdichtung des historischen Dorfkerns unter Wahrung

der Qualitäten des gewachsenen Ortsbildes angestrebt.

§ 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 Zone K2a	30 % 40 %
Überbauungsziffer Zone K2b	28 %
Fassadenhöhe	6.5 m
Gebäudehöhe	14.0 m
Gebäudelänge	frei
- 3 ~~Für Klein- und Anbauten gelten dieselben Maximalwerte wie in der W- und der WG-Zone.~~
- 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 m² nicht überschreiten darf. Für Ergänzungsbauten gilt diese Flächenbeschränkung nicht.
- 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.
- 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.

Die Nutzungsmasse orientieren sich an den bisherigen.

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.

Bestehende Kleinbauten mit einer Fläche von mehr als 36 m² haben Bestandesgarantie. Diese gilt auch für alle bestehenden Bauten, wenn die Überbauungsziffer überschritten wird.

9.2 Hofstattbereich

Der Hofstattbereich bildet als Grünfläche einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er soll diesen Charakter behalten und durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.

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

§ 1.1 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 § 15.5 Abs. 2**
 - Garagen, Schöpfe, **überdachte Sitzplätze u.a. gemäss § 15.5 Abs. 3**
 - Abstellplätze
 - Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen
 - **Kleininfrastrukturen von Hofläden**
- 3 Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestandene Landwirtschafst- und Gewerbebetrieben kann die Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden **Ausnahmen Abweichungen** 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 § 15.5 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 § 15.5 Abs. 2 sowie von Klein-, An- und Ergänzungsbauten gemäss § 15.5 Abs. 3 freizuhalten. Ausnahmen bilden Kleinstrukturen wie Schöpfe, Hühnerhäuser, Bienenhäuser oder ähnliche hofstatttypische Bauten bis 12 m².**
- 3 **Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von Landwirtschaftsbetrieben kann die Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Ausnahmen gestatten.**
- 4 **Von der im Zonenplan Siedlung «Bereich Dorfkern» festgelegten Lage darf abgewichen werden, wenn dies den in § 15.3 Abs. 1 festgelegten Zielen nicht widerspricht.**

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

Die im Freihaltebereich Hofstatt erstellten Kleinstrukturen zählen zu der in § 15.3 Abs. 3 definierten Überbauungsziffer für Klein-, An- und Ergänzungsbauten.

Klimaanalysekarte Kanton Basel-Landschaft

Humanbioklimatische Situation (Gefühlte Temperatur)

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

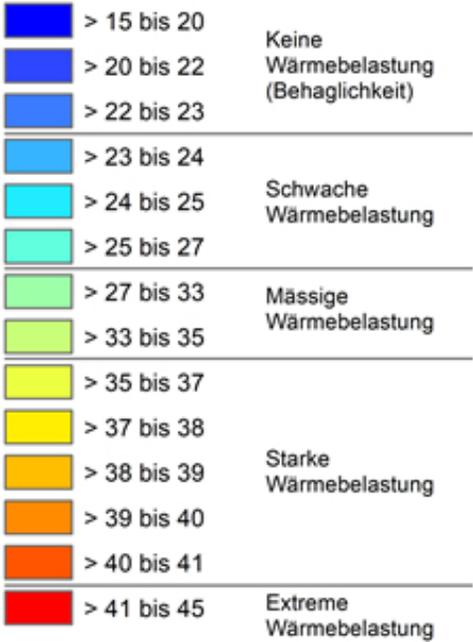
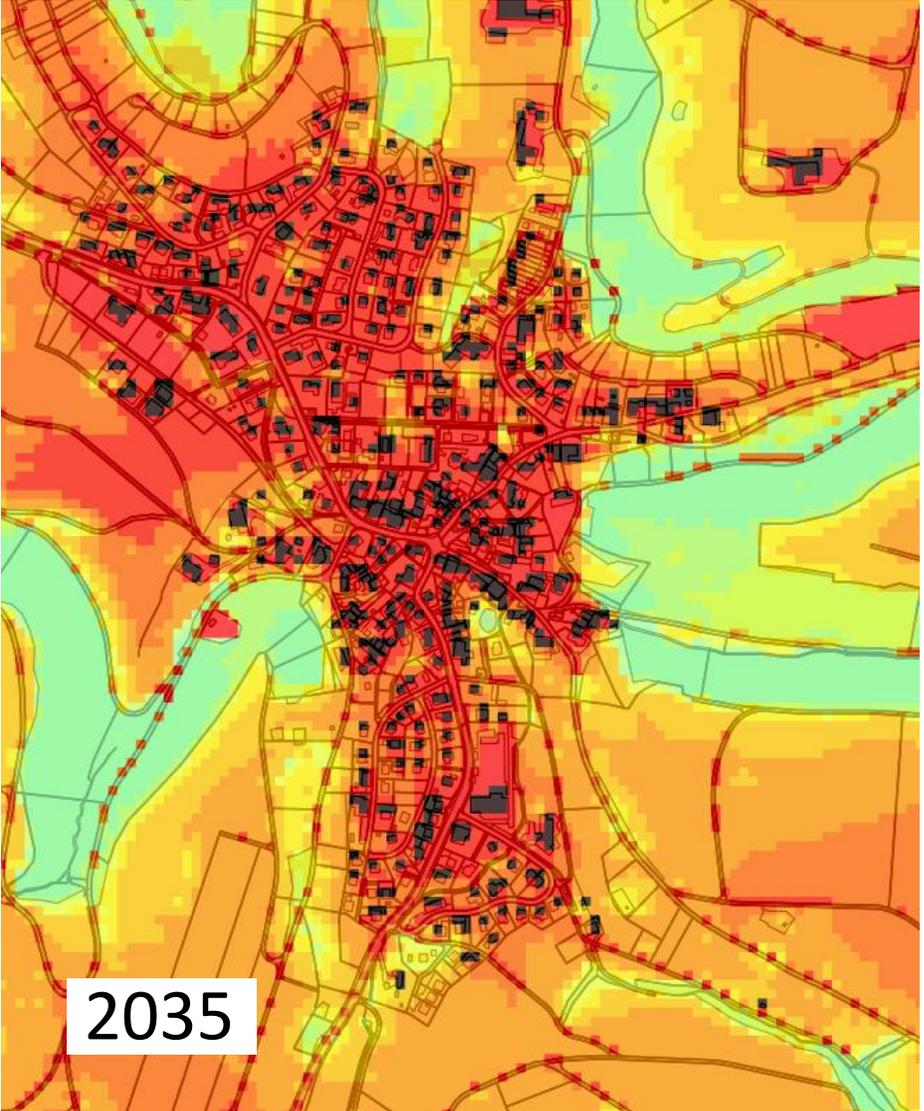
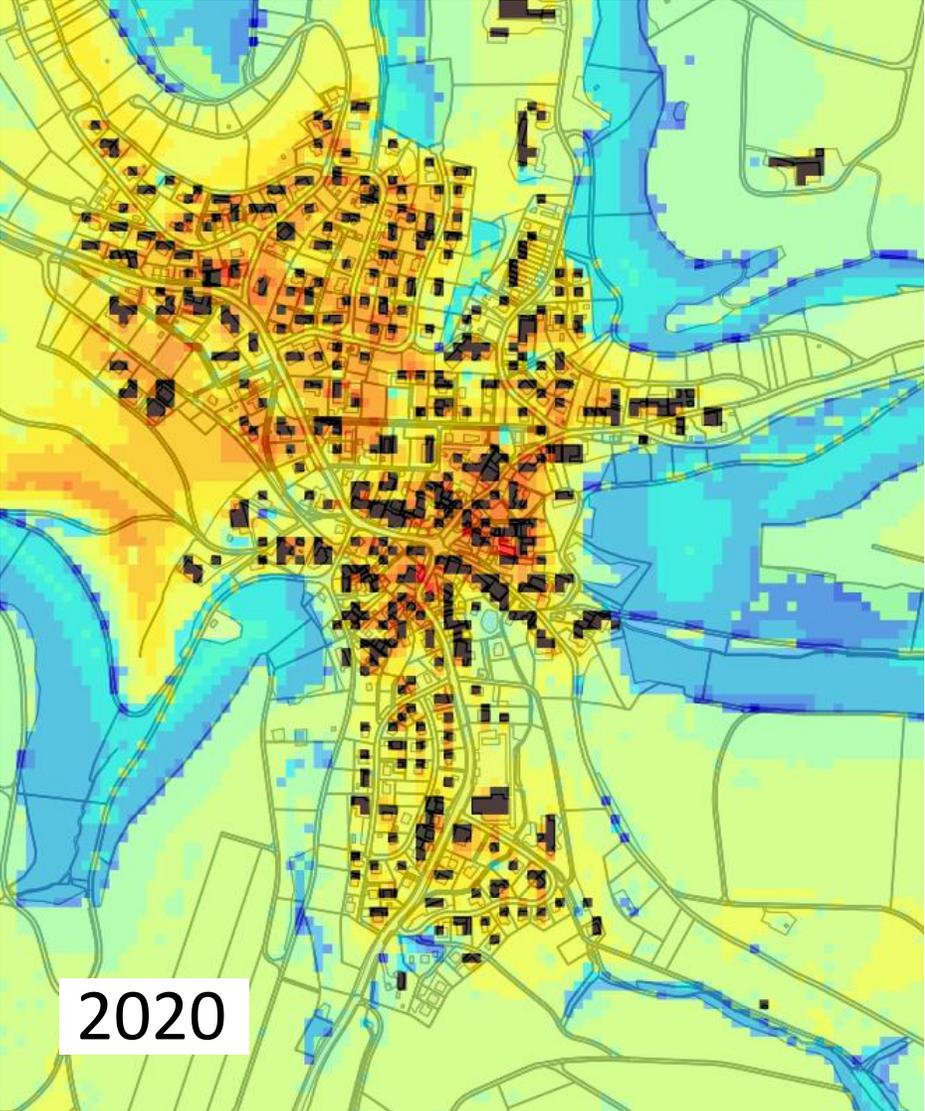


Tabelle 4: Maximale Nutzungsmasse (bisher und neu) mit grün gekennzeichneten Änderungen

bisher (ZRS Art. 3)					neu (ZRS § 4)				
Zone	W1	WG2	-	G1	Zone	W2	WG2a	WG2b	G1
Vollgeschosszahl	1	2		frei	Vollgeschosszahl	2	2	2	frei
Wohnungszahl / Baute	frei	frei		frei	Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei
Bebauungsziffer	25 %	25 %		frei	Überbauungsziffer	25 %	25 %	25 %	frei
Nutzungsziffer	frei	frei		frei	min. Grünflächenziffer	40 %	40 %	30 %	15 %
Sockelgeschoss- höhe	3.0m	1.0m		--					
Fassadenhöhe	4.0m	6.5 m		frei	Fassadenhöhe	7.0m	7.5m	7.5m	frei
Gebäudehöhe	8.0m	10.5m		12.0m	Gebäudehöhe	10.0m	11.5m	11.5m	12.0m
Gebäudelänge	24.0m	30.0m		frei	Gebäudelänge	24.0m	30.0m	30.0m	frei

Grünziffer

Definition und Ziel

Verhältnis der anrechenbaren **Grünfläche** zur anrechenbaren **Grundstücksfläche**.

Ziel

Erhalt des grünen Dorfes
Verhinderung Versiegelung
Förderung Ökologie und Mikroklima
→ Bestehende Situation erhalten und fördern

Umsetzung erfolgt nur bei

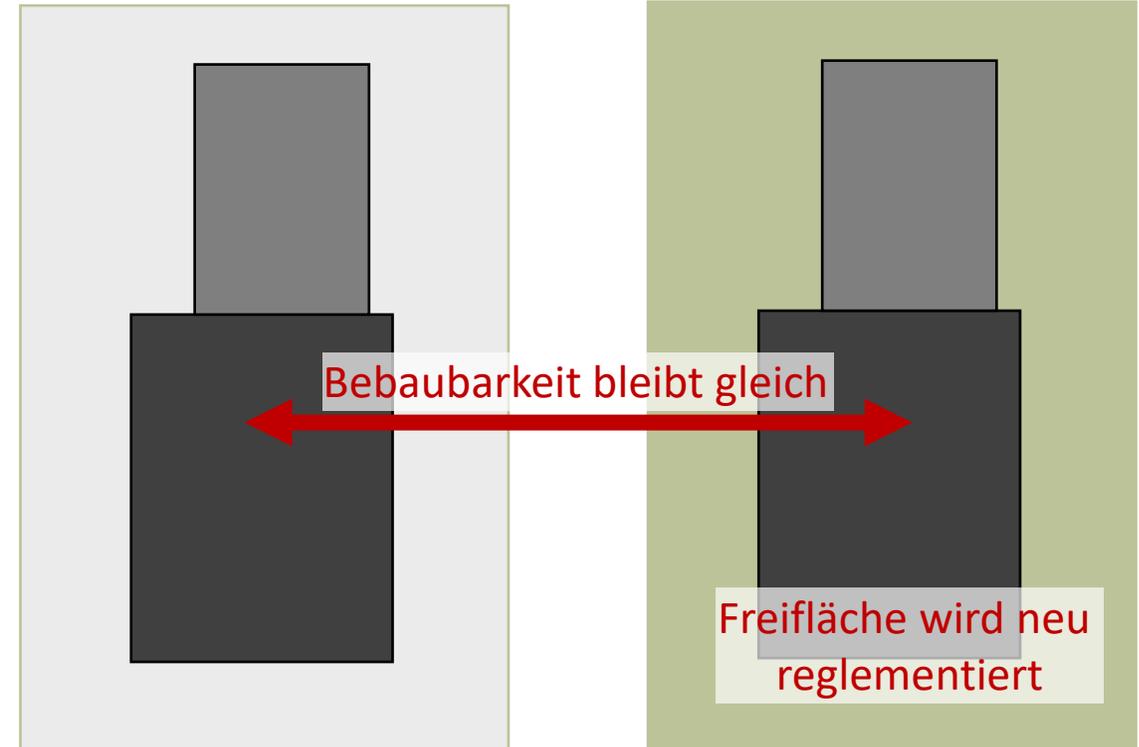
- Wesentlichen Änderungen
- Neubauten

Überbauungsziffer 25 %

Überbauungsziffer 25 %

+

Grünziffer 40 %



Grünziffer

Weitere Bestimmungen und Boni

Bestimmung

Flächen auf **unterirdischen Bauten** mit mind. 25 cm Bodenschicht und **naturnah gestaltete Wasserflächen** zählen mit **halber Fläche**

Erfolgt Bepflanzung ausschliesslich mit **einheimischen Arten** → Bonus von 5 %
Bestimmung gilt nicht für die Gewerbezone

Erläuterung

→ Versickerungseigenschaft stark eingeschränkt → nur ½ gezählt
→ Anreiz, Garten- und Umgebung ökologisch sinnvoll zu gestalten

→ Einheimische Arten werden gefördert, ohne andere zu verbieten
→ Grünziffer in der Gewerbezone liegt bei nur 15 % | ÜZ ist frei

Grünziffer

Weitere Bestimmungen und Boni

Bestimmung

Einheimische kronenbildende Bäume werden mit **20 m²** pro Baum gezählt
Bestimmung gilt nicht für die Gewerbezone

In **Gewerbezone** werden begrünte **Flachdächer** zur Hälfte angerechnet

Erläuterung

- Grosse einheimische Bäume werden gefördert
 - Grosser klimatischer Effekt
 - Grünziffer in der Gewerbezone liegt bei nur 15 % | ÜZ ist frei
-
- Versickerungseigenschaft ist stark eingeschränkt
 - Anreiz, Dächer ökologisch sinnvoll zu gestalten
 - Kühleffekt + Einpassung in Landschaft

Grünziffer

Weitere Bestimmungen und Boni

Bestimmung

In **Gewerbezone** sind **pro 1'000 m²** 3 Bäume zu pflanzen

Nördlich der Sellmattstrasse: Grünflächen und Bäume vorwiegend entlang des Buuserbachs

Südlich der Sellmattstrasse: GFZ vorwiegend entlang der Strasse

Erläuterung

- Grosse einheimische Bäume werden gefördert
- Grosser klimatischer Effekt
- Grünflächenziffer in der Gewerbezone liegt bei nur 15 % | ÜZ ist frei
- Natürlicher Sichtschutz gegenüber Wohnzonen

Grünziffer

Anwendungsbeispiel Gewerbezone

- Grünziffer 15 %
 - Ohne Bonus für einheimische Bepflanzung
 - Ohne Bonus für kronenbildende Bäume
- 3 Bäume / 1'000 m² Parzellenfläche
- Realisierung an Sellmattstrasse / Buuserbach



Festlegung Gewässerraum Chräbsbächli

Auszug aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht

Kapitel 5.10 Gewässerraum Chräbsbächli

Interessenabwägung Allgemein

Bei eingedolten Gewässern kann nur auf die Gewässerraumausscheidung verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41 Abs. 5 GSchV). Ein überwiegendes Interesse liegt unter anderem dann vor, wenn das Potenzial besteht, das Gewässer künftig auszudolen, unabhängig davon, ob ein aktuelles Ausdolungsprojekt besteht. Das Gewässerschutzgesetz besagt, dass bestehende Eindolungen in der Regel nicht ersetzt werden dürfen (Art. 38 GSchG). Dabei sieht das Gewässerschutzgesetz auch Ausnahmen vor.

Eingedoltes/künstliches Gewässer:

Die Gemeinde stützt sich in Ihrer Interessensabwägung unter anderem darauf, dass es sich um ein künstliches Gewässer handelt, wobei anzumerken ist, dass in der Zwischenzeit diesbezüglich neue Erkenntnisse vorliegen. Das Beschwerdeverfahren zu ZVS Mutation Gewässerraum hat gezeigt, dass es sich, anders als im Jahr 2020 angenommen, nicht um ein künstliches Gewässer handelt (Gewässerlauf auf historischen Karten erkennbar, sowie Eintrag im Heimatkundebuch, in welchem beschrieben ist, dass das Chräbsbächli in den 70er Jahren eingedolt wurde zur Entwässerung der umliegenden Felder). Diese Erkenntnis ist in der Interessenabwägung zu berücksichtigen bzw. zu korrigieren.

Gewässerraum Chräbsbächlein

Folgen für die Grundeigentümer

1. Gewässerraum **überlagert bisherige Abstandsregelungen**

2. Keine neuen **Bauten und Anlagen im Gewässerraum**

Ausnahme: **standortgebundene Anlagen** im öffentlichen Interesse

3. Das zonenkonforme **Nutzungsmass bleibt bestehen**

4. **Besitzstandsgarantie** für bestehende Gebäude

Gewerbezone

- + Bestandesbauten zonenkonform
- + Gewerbenutzung möglich
- Wohnnutzung zonenfremd (Besitzstand)
- Neubauten können aufgrund grosser Volumen ortsfremd wirken (Ortseingang)

Wohn- und Geschäftszone 2b

- + Wohnnutzung zonenkonform
- + Gut angepasste Bauweise (Ortseingang)
- + Guter Übergang von Gewerbe in Wohnnutzung
- +/- Bestehende Gewerbenutzung mehrheitlich zonenkonform (Besitzstand)



Ist-Zustand



WG2b



Gewerbezone