



Gemeinde Häfelfingen

Teilzonenreglement Bad Ramsach

Nachführungsexemplar
inklusive Mutation Mitte 1994

INHALTSVERZEICHNIS

A	ERLASS	1
B	TEILZONENVORSCHRIFTEN BAD RAMSACH	1
1.	Geltungsbereich	1
2.	Grundzonen	2
	2.1 Begriff	2
	2.2 Spezialzone für Erholungseinrichtungen	2
	2.3 Spezialzone für Parkanlagen	2
	2.4 Spezialzone für Bauten und Anlagen des Kurbetriebes	3
3.	Schutzzonen	5
	3.1 Begriff	5
	3.2 Naturschutzzonen / Naturschutzzeitzelobjekte	5
	3.3 Uferschutzzone	6
	3.4 Markante Bäume und Baumgruppen	7
	3.5 Landschaftsschutzzone	8
	3.6 Grünzone	8
	3.7 Grundwasserschutz	8
4.	Allgemeine Vorschriften	9
	4.1 Gestaltung von Bauten und Anlagen	9
	4.2 Besitzstandsgarantie	9
	4.3 Spezielle Vorschriften für das Baugebiet	9
	4.4 Unterlagen für die Baueingabe	9
	4.5 Vollzug und Ausnahmen	9
	4.6 Aufhebung früherer Beschlüsse	10
	4.7 Inkraftsetzung	10
Anhang 1:		
	- allg. Bestimmungen zu Naturschutzzonen / Naturschutzzeitzelobjekte	11
Anhang 2:		
	- Kant. Zonenreglements-Normalien: - Normblatt ZR 5/63	16
	- Normblatt ZR 6/63	17
C	BESCHLÜSSE	18

A ERLASS

Die Einwohnergemeindeversammlung Häfelfingen erlässt, gestützt auf §3 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet Bad Ramsach Teilzonenvorschriften, bestehend aus dem Teilzonenreglement und dem Teilzonenplan Bad Ramsach 1:2000.

Geltungsbereich

B TEILZONENVORSCHRIFTEN BAD RAMSACH

1. Geltungsbereich

Die Teilzonenvorschriften Bad Ramsach finden Anwendung innerhalb des Teilzonenplan-Perimeters.

2. Grundzonen

2.1 Begriff

Grundzonen ordnen die zulässige Nutzung des Bodens. Sie gliedern sich in:

- a) Spezialzone für Erholungseinrichtungen (gemäss Art. 18 RPG und § 25 BauG)
- b) Spezialzone für Parkanlagen (gemäss Art. 18 RPG und § 25 BauG)
- c) Spezialzone für Bauten und Anlagen des Kurbetriebes (gemäss Art. 18 RPG und § 25 BauG)

2.2 Spezialzone für Erholungseinrichtungen

Gestattet sind Anlagen und Einrichtungen der aktiven und passiven Erholung wie Tennisplätze, Minigolf, Rasenspielflächen, Tiergehege u.ä.. Einfriedungen sind auf das absolut Notwendige zu beschränken. Hochbauten sind nicht zulässig, ausgenommen Kleinbauten in Zusammenhang mit den Erholungseinrichtungen. Solche Kleinbauten sind jedoch nur innerhalb des im Teilzonenplanes Bad Ramsach markierten Bereiches gestattet. Sie dürfen ausserdem eine maximale Fassadenhöhe von 3.50m sowie eine Gebäudehöhe von 6.50m (gemessen am tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains) nicht überschreiten. Dachform gemäss Ziffer 2.4 Absatz e).

2.3 Spezialzone für Parkanlagen

Gestattet sind ein aufgelockerter Baumbestand im Sinne einer Parkanlage sowie Ruhebänke oder ähnliche Erholungseinrichtungen. Hochbauten sind nicht zulässig.

2.4 Spezialzone für Bauten und Anlagen des Kurbetriebes

a) Zonenkriterien

Kriterien	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
zulässige Vollgeschosszahl	1	3	1
Bebauungsziffer gem. ZR 5/63 ¹⁾	20%	25%	frei
Nutzungsziffer gem. ZR 5/63 ¹⁾	18%	55%	frei
Sockelgeschosshöhe gem. ZR 6/63	2.70 m	2.70 m	frei ⁴⁾
Fassadenhöhe gem. ZR 6/63	3.00 m	9.00 m	-
Gebäudehöhe gem. ZR 6/63	6.00 m	12.00 m	max. OK Ramsachstrasse
Gebäuelänge ²⁾	12.00 m	24.00 m	30.00 m
Dachform, Dachneigung ³⁾	Sattel- u. Walmdach 18-25°, dunkles Bedachungsmaterial		Flachdach begrünt
Dachaufbauten	nur technisch bedingte Aufbauten		-
Firstrichtung	in der Regel parallel zum Hang		-
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (Zuordnung)	II	II	II

- 1) siehe auch Ziffer 2.4 Absatz c)
- 2) siehe auch Ziffer 2.4 Absatz d)
- 3) siehe auch Ziffer 2.4 Absatz e)
- 4) Sockel darf nicht in Erscheinung treten

b) Nutzungsart

Gestattet sind Bauten, Anlagen und Einrichtungen in Zusammenhang mit dem Kurbetrieb. Im Sektor 1 sind nur Wochenendhäuser und Wohnhäuser für standortgebundenes Personal gestattet.

c) Nutzungsmass, Bebauungsziffer

Für Neu-, Um- und Anbauten gelten die unter Abschnitt a) festgelegten Werte. Bereits realisierte Bauten können weiter bestehen. Sie werden bei der Berechnung der Bebauungs- und Nutzungsziffer nicht mitgerechnet. Bei Zerstörung durch Elementarschaden können sie im gleichen Nutzungsmass wieder aufgebaut werden.

d) Gebäudelänge

Bei der Bemessung der Gebäudelänge mehrgeschossiger Bauten sind nur die Masse des Hauptbaukörpers zu berücksichtigen. Eingeschossige An- und Nebenbauten (maximale Gebäudehöhen 3.50 m ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains) werden nicht mitgerechnet.

e) Dachform bei An- und Nebenbauten

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten sind auch Flachdächer zugelassen. Soweit es die topographischen Verhältnisse zulassen, sind sie in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen und zu harmonisieren.

f) Parkierung

¹ Bei Neubauten sowie Umbauten die einem Ausbau gleichkommen, müssen gleichzeitig die erforderlichen Abstellflächen für Autos geschaffen werden. Für die Berechnung der Abstellplätze sind die kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes massgebend.

² Private Sammelparkplätze sind nur innerhalb des im Teilzonenplan Bad Ramsach markierten Bereiches gestattet.

3. Schutzzonen

3.1 Begriff

Die nach Ziffer 2.1 des Teilzonenreglementes Bad Ramsach festgelegten Grundzonen sind teilweise mit Schutzzonen überlagert. Diese bezwecken Nutzungseinschränkungen im Sinne ihres Schutzzieles.

Die Schutzzonen gliedern sich in:

- a) Naturschutzzonen / Naturschutzzeinelobjekte (gemäss Art. 17 RPG und § 21 BauG)
- b) Uferschutzzone (gemäss Art. 17 RPG und § 21 BauG)
- c) Landschaftsschutzzone (gemäss Art. 17 RPG und § 21 BauG)
- d) Grünzone (gemäss § 22 BauG)
- e) Grundwasserschutz (Quellwasserschutzzonen, RRB Nr. 2881 vom 20.12.1983)

3.2 Naturschutzzonen / Naturschutzzeinelobjekte

¹ Naturschutzzonen / Naturschutzzeinelobjekte bezwecken die Bewahrung und Pflege naturkundlich interessanter, ästhetischer und ökologisch wertvoller Landschaftsteile, den Schutz bedrohter Pflanzen und Tiere sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.

² Der Teilzonenplan Bad Ramsach enthält nachfolgende Naturschutzzonen und Naturschutzzeinelobjekte, unterteilt nach kantonaler und lokaler Bedeutung:

<u>Objekt Nr.</u>	<u>Objektyp mit Typenbezeichnung</u>		<u>Flurname</u>	<u>Bedeutung</u>
A.19	Magerwiese	(A)	Ramsach	lokal
E.19	Gehölz u. Einzelbäume	(E/F)	Ramsach	lokal
F.24	Einzelbaum	(F)	Ramsach	lokal
H.12	Weiher	(H)	Ramsach	lokal

³ Der Anhang enthält die allgemeinen Bestimmungen und Massnahmen für den Schutz folgender Objekttypen:

- (A) Magerwiesen
- (E) Hecken, Feldgehölze
- (F) Einzelbäume
- (H) Weiher

⁴ Zu den allgemeinen Bestimmungen und Massnahmen im Anhang erlässt der Gemeinderat, in Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Orts- und Regionalplanung Abteilung Natur- und Landschaftsschutz) und nach Anhören der Betroffenen, Pflegepläne für die einzelnen Schutzobjekte mit folgendem Inhalt:

- Objektdefinition (Lage, Ausdehnung/Fläche, Parzellennummer [evtl. Grundbuchplan-Auszug], Eigentümer, Bewirtschafter)
- Objektbeschreibung und Bedeutung
- Schutzziele
- Bewirtschaftungs- und Pflegemassnahmen
- Zuständigkeiten (Verantwortung für Pflege, Aufsicht)
- Pflege- und Bewirtschaftungsbeiträge

Pflegepläne können von dem im Anhang definierten allgemeinen Bewirtschaftungs- und Pflegemassnahmen abweichen, sofern die Schutzziele dabei nicht beeinträchtigt werden.

⁵ Im übrigen erlässt der Gemeinderat, im Einvernehmen mit den kantonalen Fachstellen, die Ergänzenden Richtlinien für Waldränder, Hecken; Feld- und Ufergehölze des Kantonsforstamtes und des Amtes für Orts- und Regionalplanung als behördenanweisende Richtlinien.

3.3 Uferschutzzone

¹ Uferschutzzone bezwecken den dauernden Schutz der Uferbereiche aus ökologischen Gründen sowie den Gehölzschutz für eine natürliche Ufersicherung. Insbesondere sollen Pflanzen und Tiere geschützt sowie ihre Lebensräume gesichert werden.

² Der Teilzonenplan Bad Ramsach enthält nachfolgende Uferschutzzone deren seitliche Ausdehnung der Uferschutzstreifen beidseits ab Bachmitte wie folgt definiert ist:

<u>Objekt Nr.</u>	<u>Objektbezeichnung</u>	<u>Ausdehnung beidseitig ab Bachmitte in Meter</u>	<u>Bedeutung</u>
H.01	Teufletenbächli	2 m	lokal

Die Numerierung der Uferschutzzone entspricht jener im Teilzonenplan Bad Ramsach bzw. im Naturschutz-Inventar Häfelfingen vom 24. Juli 1987.

³ In dieser Zone sind alle Bauten und Anlagen, standortfremde Bepflanzungen (Exoten) sowie andere Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, untersagt. Es darf weder gepflügt und gedüngt, noch dürfen Biozide angewandt werden. Hingegen ist es erlaubt, das Land als Wiese oder als Weide zu nutzen und aufkommende Sträucher und Hochstauden zu schneiden. Bei Weidebetrieb ist die Ufervegetation mit einem Weidzaun zu schützen. Fehlende oder ungenügende Ufergehölze werden von der Gemeinde von Zeit zu Zeit im Sinne des Schutzzieles ergänzt. Der Gemeinderat erlässt, in Koordination mit den zuständigen kantonalen Fachstellen, wenn nötig weitere Weisungen.

⁴ Den Unterhalt der Gewässer regelt das kantonale Wasserbaugesetz. Vorgesehene Massnahmen, wie Auslichten der Ufergehölze, Ufer- und Sohlenverbauungen, Eindolungen, Brücken, Stege und massive Einfriedungen sind schonend auszuführen und vorgängig mit dem Tiefbauamt, Abteilung Wasserbau, abzusprechen.

⁵ Der Gemeinderat erlässt im Einvernehmen mit den kantonalen Fachstellen für die Pflege von Ufergehölzen die Ergänzenden Richtlinien für Waldränder, Hecken, Feld- und **Ufergehölze**.

3.4 Markante Bäume und Baumgruppen

Alle im Teilzonenplan als markant bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind wichtig für das Landschaftsbild und vor Beschädigungen zu schützen. Das Entfernen solcher Bäume ist nur im Einverständnis mit dem Gemeinderat gestattet. Dieser bestimmt auch die notwendigen Ersatzpflanzungen.

3.5 Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone umfasst regionaltypische Landschaften, die ihren Bestand aus ökologischen und ästhetischen Gründen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben sollen.

² Innerhalb dieser Zone dürfen nur Veränderungen vorgenommen werden, die den Zielsetzungen des Landschaftsschutzes nicht widersprechen. Insbesondere ist die kleinräumige Gliederung mit Bäumen, Hecken, Uferbestockungen oder anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation zu bewahren bzw. zu fördern.

³ Im weiteren sind nachfolgende, dem Schutzziel zuwiderlaufende Massnahmen untersagt:

- Abstellen von Wohnwagen, Autowracks und Container
- Einfriedungen, mit Ausnahme von Weid- und Wildschutzzäunen sowie Einzäunungen von Intensiv-Obstanlagen und Spezialkulturen.
- Grössere Hartbelagsflächen sowie Hartbeläge für untergeordnete Feldwege mit geringem Gefälle

⁴ Im übrigen erlässt der Gemeinderat, im Einvernehmen mit den kantonalen Fachstellen, die Ergänzenden Richtlinien für **Waldränder**, Hecken, Feld- und Ufergehölze des Kantonsforstamtes und des Amtes für Orts- und Regionalplanung als behördenanweisende Richtlinien.

3.6 Grünzone

Innerhalb der Grünzone erfolgt eine schonende landwirtschaftliche Nutzung. Der Bereich der Grünzone ist dauernd vor Überbauung freizuhalten (§ 22 BauG).

3.7 Grundwasserschutz

Bei der Realisierung von Bauten und Anlagen sind in bezug auf den Grundwasserschutz auch die Bestimmungen des Wasserschutzzonenreglementes zu beachten.

4. Allgemeine Vorschriften

4.1 Gestaltung von Bauten und Anlagen

Alle im Rahmen dieser Vorschriften zulässigen Bauten, Anlagen und Einrichtungen müssen sich in bezug auf Standort, kubische Erscheinung, Stellung der Baukörper, bauliche Gestaltung, Material und Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung besonders harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

4.2 Besitzstandsgarantie

Gebiets- und Zonenfremde, rechtmässig entstandene Bauten, Anlagen und Einrichtungen können weiterbestehen. Angemessene Erweiterungen sind nur im Rahmen dieser Vorschriften gestattet.

4.3 Spezielle Vorschriften für das Baugebiet

Folgende kantonale Zonenreglements-Normalien werden als Bestandteil dieser Teilzonenvorschriften mitbeschlossen:

Normblatt ZR 5/63 (Bauliche Nutzung)

Normblatt ZR 6/63 (Gebäudeprofil)

4.4 Unterlagen für die Baueingabe

Dem Baugesuch ist nebst den üblichen Unterlagen (§§ 25 ff VVO BauG) ein Plan im Massstab 1:100 über die Umgebungsgestaltung beizulegen. Diese Grundlage stellt einen integrierenden Bestandteil der Baueingabe dar.

4.5 Vollzug und Ausnahmen

¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Reglementes. Bei vorschriftswidrigen Bauvorhaben hat er fristgerecht Einsprache zu erheben.

² In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung besonderer Umstände des Einzelfalles, kann der Gemeinderat der Bewilligungsbehörde Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften beantragen. Dies gilt insbesondere,

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und baulich vernünftige Lösung verunmöglicht.
- für ausgesprochene Härtefälle, insbesondere in Zusammenhang mit dem Kurbetrieb.

4.6 Aufhebung früherer Beschlüsse

Sämtliche früheren Beschlüsse, welche im Widerspruch zu diesen Teilzonenvorschriften Bad Ramsach stehen, gelten als aufgehoben.

4.7 Inkraftsetzung

Das Teilzonenreglement Bad Ramsach tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Anhang 1

Naturschutzzonen Naturschutzzeleinzelobjekte

Dieser Anhang ist Bestandteil der Teilzonenvorschriften Bad Ramsach und somit grundeigentumsverbindlich.

Der Anhang stützt sich ab auf die Ziffer 3.2 des Teilzonenreglementes und bezieht sich auf die Naturschutzzonen und Naturschutzzeleinzelobjekte.

Der Anhang enthält allgemeine Bestimmungen und Massnahmen, sowie die Schutzziele für die einzelnen Schutzobjekttypen.

Es werden folgende Schutzobjekttypen unterschieden:

- (A) Magerwiesen
- (E) Hecken, Feldgehölze
- (F) Einzelbäume
- (H) Weiher

Die Numerierung der Naturschutzzonen und Naturschutzzeleinzelobjekte entspricht jener im Teilzonenplan Bad Ramsach.

Alle Objekte sind unter der gleichen Nummer im Naturschutz-Inventar Häfelfingen vom 24. Juli 1987 aufgeführt.

A Magerwiesen

Allgemeine Bestimmungen und Massnahmen für den Schutz des folgenden Objektes:

Objekt Nr.

Flurname

A.19

Ramsach

Beschreibung:

Oberhalb des Hotels liegen zwei farbenprächtige Magerwiesen an den steilen Böschungen. Die Böden sind flachgründig und die Vegetation zum Teil sehr lückig. Auffallend sind die vielen Akeleis, Seggen- und Kleearten.

Schutzziele:

Erhalten der artenreichen Magerwiesen und wenn nötig Förderung als Lebensraum für Insekten, Vögel, Reptilien und bemerkenswerte Pflanzen.

Pflege/Bewirtschaftung:

Die Magerwiesen sind in der Regel zwischen Juni und September nicht häufiger als ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist wenn möglich getrocknet abzuführen, damit die Pflanzen versamen können. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.
Eine Pestizid- und Düngeranwendung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Aufsicht:

Gemeinderat

Pflege-/Bewirtschaftungsbeiträge:

Regelt der Gemeinderat bzw. der Kanton über privatrechtliche Vereinbarungen (Abgeltungsbeiträge zur Erhaltung blumenreicher Wiesen und Weiden)

E Hecken, Feldgehölze

Allgemeine Bestimmungen und Massnahmen für den Schutz des folgenden Objektes:

Objekt Nr.

Flurname

E.19

Ramsach

Beschreibung:

Entlang der Strasse verläuft eine der besonders wertvollen, aus dem Mittelalter stammenden Niederhecken. Zum Teil verläuft die Niederhecke hinter einer unverfugten Trockensteinmauer. Gleich östlich davon stehen vier alte und eine neue Buche.

Schutzziele:

Erhaltung und Förderung der bezeichneten Schutzobjekte an ihrem Standort und in ihrem Bestand als:

- artenreiche Lebensräume für vielfältige Tier- und Pflanzenwelt
- ökologisch bedeutsame Ausgleichselemente und Wanderstrassen für Kleintiere
- das Landschaftsbild prägende Landschaftselemente
- Kulturelemente

Pflege/Bewirtschaftung:

Grundsätzlich hat die Pflege und Nutzung der Hecken und Feldgehölze nach den vom Gemeinderat erlassenen Ergänzenden Richtlinien für Waldränder, **Hecken, Feld- und Ufergehölze** zu erfolgen.

Aufsicht:

Gemeinderat

Pflege-/Bewirtschaftungsbeiträge:

In der Regel werden keine Pflegebeiträge ausgerichtet. Bei unverhältnismässig grossem Pflegeaufwand kann der Gemeinderat von Fall zu Fall Abgeltungsbeiträge gewähren.

F Einzelbäume

Allgemeine Bestimmungen und Massnahmen für den Schutz des folgenden Objektes:

Objekt Nr.

Flurname

F.24

Ramsach

- Beschreibung:** Der im Teilzonenplan als Schutzobjekt bezeichnete Einzelbaum (alte mehrstämmige Rosskastanie) prägt in besonderem Masse das Landschaftsbild. Er bildet auch einen ökologisch wertvollen Lebensraum für viele bedrängte und seltene Tierarten wie Vögel, Fledermäuse, Insekten u.a.m.
- Schutzziele:** Erhaltung des Einzelbaumes an seinem Standort und seinem ökologischen Wert.
- Pflege/Bewirtschaftung:** Die Pflege ist auf eine möglichst grosse Lebenserwartung des Baumes auszurichten. Bei drohendem Absterben oder Umfallen des Baumes ist rechtzeitig in unmittelbarer Umgebung ein Ersatzbaum zu pflanzen.
- Aufsicht:** Gemeinderat
- Pflege-/Bewirtschaftungsbeiträge:** Pflegebeiträge werden keine gewährt. Die Gemeinde kann bei Ersatzpflanzungen finanzielle Beiträge gewähren.

H Weiher

Allgemeine Bestimmungen und Massnahmen für den Schutz des folgenden Objektes:

Objekt Nr.

Flurname

H.12

Ramsach

Beschreibung: Beim Bad Ramsach liegt ein Entenweiher aus Beton (künstlich entstandener Weiher).

Schutzziele: Erhaltung des für den Jura naturbedingt eher selten vorkommenden Biotopes als Lebensraum für viele bedrängte und geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Pflege: Laub und eingeschwemmtes Material alle paar Jahre ausräumen.

Aufsicht: Gemeinderat

Pflegebeiträge: Es werden keine Pflegebeiträge gewährt.

Bauliche Nutzung**1. Grundsatz**

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungs- und die Nutzungsziffer festgelegt.

2. Massgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

Ausserhalb des Baugebietes liegende Parzellenteile (ausgenommen Wald) können in die Berechnung der Nutzung einbezogen werden; die innerhalb des Baugebietes zulässige Nutzung darf jedoch höchstens um 20 % überschritten werden.

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsbeurteilung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

3. Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8

4. Nutzungsziffer

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche.
Nutzfläche = Summe aller Vollgeschossflächen.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

5. Nutzungsumlagerung

In Ausnahmefällen kann eine Nutzungsumlagerung gestattet werden, wobei ein Abweichen von der Bebauungsziffer möglich ist.

In diesen Fällen werden folgende Zuschläge zur Nutzfläche gewährt:

1/4 der überbaubaren Fläche, wenn bei geneigten Dächern im Dachgeschoss keine Aufbauten zugelassen sind.

1/2 der überbaubaren Fläche, wenn im Dachgeschoss Aufbauten zugelassen sind.

1/2 der überbaubaren Fläche, wenn das in der Legende angegebene Mass des Sockelgeschosses mehr als 2.50 m beträgt.

6. Zonengrenzen

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

7. Parzellierung

Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat der Gemeinderat dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Bauverbote) eingetragen werden.

Gebäudeprofil**1. Für Wohnbauten****Sockelgeschoss**

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in der Legende angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in der Legende angegebenen Mass in Erscheinung treten.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Sind bei Pult- und Flachdächern keine Dachaufbauten zugelassen, so gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

Versetzte Geschosse

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

2. Für Gewerbe- und Industriebauten**Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Verhältnis zu Wohnbauten

Grenzt eine Wohnzone direkt an eine Gewerbe- oder Industriezone, so darf in diesen bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

Kommentar:

Als Messebene des Gebäudeprofils für Wohnbauten gilt die Oberkante der Sockelgeschossdecke. Von ihr aus werden die Sockelgeschosshöhen abwärts und die Fassaden- sowie die Gebäudehöhen aufwärts gemessen (Abb. 6).

Die Höhe des Sockelgeschosses wird durch ein festes und ein variables Mass fixiert. Dadurch ist es möglich, den topographischen Gegebenheiten der einzelnen Zonen besser Rechnung zu tragen.

Die Masse des Sockelgeschosses beziehen sich auf das gewachsene Terrain. Als gewachsenes Terrain gilt die natürliche, ursprüngliche Terrainlinie.

Durch die Möglichkeit der Abgrabungen am Sockelgeschoss lässt sich, sofern das variable Höhenmass es zulässt, eine vermehrte Freilegung und eine vernünftige Ausnützung desselben erreichen.

Die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe für Gewerbe- und Industriebauten erfolgt nur durch ein Mass (Abb. 7). Sie ist vor allem im Interesse des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Alle übrigen Beschränkungen, wie sie in Wohnzonen vorgesehen sind, würden in diesen Zonen zu weit führen.

Abbildungen siehe nächste Seite

C BESCHLÜSSE

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 17. März 1981 / 30. März 1994

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 24. März 1981 / 8. Juni 1994

Referendumsfrist: 25. März 1981 bis 23. April 1981 / 9. Juni 1994 bis 8. Juli 1994

Urnenabstimmung: _____ / _____

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt: Nr. 13 vom 2. April 1981

Nr. 33 vom 18. Aug. 1994

Planaufgabe vom: 3. April 1981 bis 2. Mai 1981 / 22. Aug. 1994 bis 20. Sept. 1994

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

Sig. 1981 H.Müller

Sig. 1981 K.Gysin

Sig. 1994 H.J. Nebiker

Sig. 1994 K. Gysin

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1209 vom 26.Mai 1981 und mit Beschluss Nr. ~~690~~ vom ~~12. März 1996~~

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 22 vom 4. Juni 1981 und im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber: Sig. 1981 F.Guggisberg

Der Landschreiber: Sig. 1994 W. Mundschin