

EINWOHNERGEMEINE OBERDORF

Zonenvorschriften Siedlung

Beschluss Einwohnergemeindeversammlung: 27. Juni 2023

Regierungsratsbeschluss:

Anmerkung:

Die Kommentarspalte und der Anhang dienen der Erläuterung und Interpretation der verbindlich anwendbaren Bestimmungen und geben Hinweise auf übergeordnete Gesetzesgrundlagen. Kommentarspalte und Anhang sind nicht rechtswirksam und unterliegen demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Impressum

Ersteller

 Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Edith Binggeli-Strub / Alena Hänger

Status

öffentliche Planaufgabe

Datum

2. Mai 2023

Datei-Name

47025_Reg02_Zonenreglement_Siedlung_20230502_Planaufgabe.docx

Inhaltsverzeichnis

A	ERLASS	1
B	EINLEITUNG	1
	§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
C	ZONENTABELLE	2
	§ 2 Zonenparameter	2
D	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN (GEBÄUDEPROFIL)	4
D1	Definition der baulichen Nutzung	4
	§ 3 Massgebendes Terrain (IVHB)	4
	§ 4 Anrechenbare Grundstücksfläche (IVHB).....	4
	§ 5 Überbauungsziffer (IVHB).....	4
	§ 6 Grünflächenziffer (IVHB).....	5
	§ 7 Nutzungsübertragung	5
D2	Anwendbare Bestimmungen IVHB.....	6
	§ 8 Fassadenflucht (IVHB).....	6
	§ 9 Fassadenlinie (IVHB)	6
	§ 10 projizierte Fassadenlinie (IVHB)	6
D3	Definition des Gebäudeprofils	7
	§ 11 Fassadenhöhe (IVHB)	7
	§ 12 Abgrabungen am Gebäude	8
	§ 13 Ermittlung des Gebäudeprofils	8
	§ 14 Geschossezahlen	9
	§ 15 Technisch bedingte Aufbauten	9
	§ 16 Versetzte Bauweise, vorgelagerte Klein- und Anbauten	10
	§ 17 Gebäudelänge (IVHB).....	10
	§ 18 Klein- und Anbauten (IVHB)	11
	§ 19 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten (IVHB).....	11
E	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG DER BAUTEN	12
	UND DER UMGEBUNG	12
	§ 20 Allgemeine Einpassung	12
E1	Gestaltung der Bauten	13
	§ 21 Dachformen ausserhalb Kernzone	13
	§ 22 Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausserhalb Kernzone	13
	§ 23 Attikageschosse	14
	§ 24 Aussenantennenanlagen / Reklammeinrichtungen	15
E2	Gestaltung der Umgebung	15
	§ 25 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Terraingestaltung	15
	§ 26 Umgebungsgestaltung	16
	§ 27 Einfriedungen.....	16
	§ 28 Parkierung und Abstellplätze	16
F	SONDERNUTZUNGSPLANUNG / NEBENANLAGEN BEI MEHRFAMILIENHÄUSERN	17
	§ 29 Quartierplanungen	17
	§ 30 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	18
	§ 31 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. § 29 und § 30.....	18

G	ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN	19
G1	Kernzone	19
	§ 32 Kernzone.....	19
	§ 33 Bauweise und Gestaltung in der Kernzone	19
	§ 34 Fassadengestaltung Kernzone	20
	§ 35 Dachform / Dachgestaltung Kernzone	20
	§ 36 Bauteile auf dem Dach in der Kernzone	21
	§ 37 Gebäudekategorien für Bauten in der Kernzone und für Bauten ausserhalb Kernzone ...	22
	§ 38 Vorplatzbereiche Kernzone	23
G2	Wohnbauzonen	23
	§ 39 Zentrumszone	23
	§ 40 Wohnzonen	23
	§ 41 Wohn- und Geschäftszonen	23
G3	Weitere Zonen.....	24
	§ 42 Gewerbezone.....	24
	§ 43 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A-Zonen)	24
	§ 44 Zone für Sport und Freizeitanlagen	25
H	SCHUTZZONEN UND SCHÜTZENSWERTE EINZELOBJEKTE	25
	§ 45 Schutzzone „Freihaltung“	25
	§ 46 Ortsbildschonzone	25
	§ 47 Allgemeine Bestimmungen zu Naturschutzzonen und Naturschutzzeleobjekte / Schutzobjekte §§ 48 - 50	26
	§ 48 Naturschutzzonen	26
	§ 49 Naturschutzzeleobjekte / Schutzobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Brunnen, Sonderstandorte)	27
	§ 50 Hecken (Naturschutzzeleobjekte)	27
	§ 51 Aussichtsschutzzone	28
	§ 52 Gewässerraum.....	28
I	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	28
	§ 53 Ausnahmen von den Zonenvorschriften	28
	§ 54 Vollzug	29
	§ 55 Inkrafttreten	29
J	BESCHLUSS	30
	Abkürzungsverzeichnis /Verweise auf kantonales Raumplanungs- und Baugesetz	Anhang

Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis**Gesetzliche Grundlagen Bund (Auswahl)**

GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991
GSchV	Verordnung über den Gewässerschutz vom 28. Oktober 1998
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Teilrevision vom 03. März 2013)
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

Gesetzliche Grundlagen Kanton

KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
ArchG	Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesetz) vom 11. Dezember 2002
ArchVo	Verordnung zum Archäologiegesetz vom 22. November 2005
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
EG ZGB	Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 16. November 2006
EnGV	Verordnung über die rationelle Energienutzung vom 22. März 2005
GwSG	Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 27. Oktober 1998
USG BL	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
WBauG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004

A ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und der dazugehörenden Verordnung (RBV) vom 27. Oktober 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Oberdorf das nachfolgende Zonenreglement Siedlung.

Kommentarspalte Erlass:

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind unter "Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis" in diesem Reglement aufgeführt.

Im Reglementstext kursiv und unterstrichen dargestellte Bestimmungen sind wörtliche Wiederholungen von Bestimmungen aus der kantonalen Rahmengesetzgebung (RBG / RBV). Diese Bestimmungen sind vollständigheitshalber ins Reglement aufgenommen worden, sind jedoch nicht Gegenstand der Beschlussfassung.

B EINLEITUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus dem Zonenplan Siedlung (1:2'000) und dem Zonenreglement Siedlung.

² Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine haushälterische Bodennutzung und geregelte Bautätigkeit im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der Förderung der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs.

³ Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter Zonenplan Siedlung im Zonenplan.

C ZONENTABELLE

§ 2 Zonenparameter

IVHB (RBV)	IVHB K2	IVHB Z	IVHB W1	IVHB W2	IVHB W3
Geschosszahl (§ 14 ZR)	2	3	2 ¹⁾	3 ¹⁾	3
Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	3 ²⁾	frei	frei
Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten (§ 5 ZR)	45%	35%	30%	28%	28%
Max. Fassadenhöhe in m (§ 11 ZR)	7.50	10.50	8.00	9.00	10.50
Max. Höhe Dachkonstruktion ab Fassadenhöhe (Wohnbauzonen) (§ 13 ZR)	7.00 / innerhalb Dachneigung	4.50	4.00	4.00	4.00
Max. Gebäudelänge in m (§ 17 ZR)	frei	frei	20.00	25.00	35.00
Zulässige Dachform Hauptbauten (§ 21 ZR, § 35 ZR)	Satteldach ³⁾	Sattel-/ Walm-/ Pult- und Flachdach	Sattel-/ Walm-/ Pult- und Flachdach	Sattel-/ Walm-/ Pult- und Flachdach	Sattel-/ Walm-/ Pult- und Flachdach
Dachneigung für Hauptbauten (§ 21 ZR, § 35 ZR)	35° - 46°	gem. § 21	gem. § 21	gem. § 21	gem. § 21
Dachaufbauten / Dacheinschnitte Hauptbauten (§ 22 ZR, § 36 ZR)	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig
Grünflächenziffer (GZ) (§ 6 ZR)	5%	5%	--	--	--
Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) gem. LSV	ES III	ES III	ES II	ES II	ES II
Dachneigung für Klein- und Anbauten (§ 35 ZR Kernzone)	gem. § 35 Abs. 5	frei	frei	frei	frei
Gebäudeprofil ⁴⁾ Fassaden- / Gebäudehöhe in m für Klein- und Anbauten (§ 18 ZR)	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50
Gebäudelänge in m für Klein- und Anbauten (§ 18 ZR)	frei	frei	frei	frei	frei
Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten (§ 18 ZR)	10%	10%	10%	10%	10%

1) In den Wohnbauzonen W1, W2, W2G ist die Vollgeschosszahl entsprechend festgelegt worden, um der Hangsituation Rechnung zu tragen.

2) Wird bei Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern bzw. einer Reiheneinfamilienhausbebauung in der Wohnbauzone W1 der Gesamt-Baukörper durch eine Parzelle durchtrennt, gilt die Wohnungszahlbeschränkung pro Parzelle für den entsprechenden Baukörper-Teil.

3) zulässige Dachformen Kernzone: auf Eckbauten und freistehenden Hauptbauten sind auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig, § 34 Abs. 4 ZR.

4) Messpunkt Gebäude-/ Fassadenhöhe bei Klein- und Anbauten: ab höchstem Punkt des massgebenden Terrains.

IVHB (RBV)	IVHB WG2 wenig stö- rend	IVHB WG3 wenig stö- rend	IVHB WG3 mässig stö- rend	IVHB G	IVHB öW+A	Zone für Sport u. Freizeitan- lagen
Geschlosszahl (§ 14 ZR)	3 ¹⁾	3	3	frei	frei	frei
Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	gem. § 23 RBG	--	--
Überbauungsziffer (ÜZ) für Haupt- bauten (§ 5 ZR)	28%	28%	28%	frei	frei	10%
Max. Fassadenhöhe in m (§ 11 ZR)	9.00	11.50	11.50	8.00 (Schrägdach u.ä.) 11.00 (Flachdach)	frei	7.00 (Schrägdach u.ä.) 9.00 (Flachdach)
Max. Höhe Dachkonstruktion ab Fassadenhöhe (Wohnbauzonen) (§ 13 ZR)	4.00	4.50	4.50	4.00 (Schrägdach u.ä.) 0.00 (Flachdach)	frei	3.00 (Schrägdach u.ä.) 0.00 (Flachdach)
Max. Gebäudelänge in m (§ 17 ZR)	35.00	frei	frei	frei	frei	frei
Zulässige Dachform Hauptbauten (§ 21 ZR, § 35 ZR)	Sattel-/ Walm-/ Pult- und Flachdach	Sattel-/ Walm-/ Pult- und Flachdach	Sattel-/ Walm-/ Pult- und Flachdach	frei	frei	frei
Dachneigung für Hauptbauten (§ 21 ZR, § 35 ZR)	gem. § 21	gem. § 21	gem. § 21	frei	frei	frei
Dachaufbauten / Dacheinschnitte Hauptbauten (§ 22 ZR, § 36 ZR)	zulässig	zulässig	zulässig	innerhalb Gebäude- profil	zulässig	zulässig
Grünflächenziffer (GZ) (§ 6 ZR)	--	--	--	5%	--	--
Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) gem. LSV	ES II	ES II	ES III	ES III	gem. § 43	ES III
Dachneigung für Klein- und An- bauten (§ 35 ZR Kernzone)	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Gebäudeprofil ⁴⁾ Fassaden- / Ge- bäudehöhe in m für Klein- und An- bauten (§ 18 ZR)	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50	3.50 / 5.50	frei	frei	frei
Gebäudelänge in m für Klein- und Anbauten (§ 18 ZR)	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten (§ 18 ZR)	10%	10%	10%	frei	frei	frei

1) In den Wohnbauzonen W1, W2, WG2 ist die Vollgeschosszahl entsprechend festgelegt worden, um der Hangsituation Rechnung zu tragen.

2) Wird bei Doppelfamilienhäusern bzw. einer Reihenhausbauung in der Wohnbauzone W1 der Gesamt-Baukörper durch eine Parzelle durchtrennt gilt die Wohnungszahlbeschränkung pro Parzelle für den entsprechenden Baukörper-Teil

3) zulässige Dachformen Kernzone: auf Eckbauten und freistehenden Hauptbauten sind auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig, § 34 Abs. 4 ZR.

4) Messpunkt Gebäude-/ Fassadenhöhe bei Klein- und Anbauten: ab höchstem Punkt des massgebenden Terrains.

D ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN (GEBÄUDEPROFIL)

D1 DEFINITION DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 3 Massgebendes Terrain (IVHB)

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. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2 Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

Kommentarspalte § 3: vgl. § 8 IVHB RBV

§ 4 Anrechenbare Grundstücksfläche (IVHB)

1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

2 Parzellenteile, die mit Gewässerräumen, Schutzzonen "Freihaltung", Vorplatzbereichen überlagert sind, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden. Hingegen können Schutzzonen "Freihaltung" und Naturschutzzonen, die im Zonenplan einer Grundzone zugeordnet sind, nicht bei der Nutzungsberechnung miteinbezogen werden.

3 Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. Bauten, die dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung tragen, können in einem Baukörper zusammengefasst werden. Es gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone gelten, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt.

4 Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

Kommentarspalte § 4:

Abs. 1: vgl. § 46 IVHB Abs. 1 RBV

Abs. 2: Parzellenteile ausserhalb der Bauzonen (z.B. Waldareal, Landwirtschaftszone) können nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

Abs. 3: vgl. § 50 Abs. 1 RBV / im Sinne § 46 IVHB Abs. 3 RBV

§ 5 Überbauungsziffer (IVHB)

1 Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche : anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF : aGSF).

2 Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

3 Die Überbauungsziffer wird in der Zonentabelle § 2 ZR für Hauptbauten und Klein- und Anbauten für die jeweiligen Zonen festgelegt.

Kommentarspalte § 5: vgl. § 47 IVHB RBV

Bei Parzellierungen sind die Bestimmungen von § 51 RBV zu berücksichtigen.

Die anrechenbare Gebäudefläche wird über die projizierte Fassadenlinie definiert (siehe § 8 - § 10 ZR). Aus dieser ist abzuleiten, dass sämtliche anrechenbare Gebäudeflächen über dem massgebenden Terrain liegen. Gebäudeteile wie: Aussentrepfen (ohne Haupterschliessung für Obergeschosse), Pergolen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Dachvorsprung < 1.5 m gehören demzufolge nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten werden in § 19 ZR behandelt und ebenfalls nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

§ 6 Grünflächenziffer (IVHB)

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche: anrechenbare Grundstücksfläche (GZ = aGrF : aGSF).

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen.

³ Die Grünflächenziffer wird in der Zonentabelle § 2 ZR für die entsprechenden Zonen festgelegt.

⁴ Der Gemeinderat kann Abweichungen vom Mass der Grünflächenziffer bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, sofern die Grünflächen aufgrund der Pflichtparkplätze nicht ausgewiesen werden können. Der Gemeinderat schlägt entsprechende Ausgleichsmassnahmen vor.

Kommentarspalte § 6: vgl. § 48 IVHB RBV

Voraussetzung für die Erfüllung der Kriterien "natürlich und/oder bepflanzt" sind: Natürlicher Bodenaufbau, welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht und der eine natürliche Bepflanzung zulässt (die nicht dauernd auszutrocknen droht).

Entsprechend können auch Flächen über einer Unterniveau-baute als Grünfläche im Sinne der Grünflächenziffer gelten, wenn eine genügend mächtige und bepflanzte Überdeckung vorhanden ist (im Sinne der Erläuterungen zum Konkordatstext zur IVHB). Im Sinne von § 19 ZR müssen die Unterniveaubauten mit einer Substratschicht von mind. 0.5 m überdeckt werden.

Natürlich können auch Gartenflächen sein, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen werden, nicht aber Terrassen mit Steinplatten. Ebenso nicht natürlich sind Pflanzentröge. Keine anrechenbare Grünfläche sind auch Autoabstellplätze mit Rasengittersteinen, weil die Abstellfläche gemäss IVHB ausdrücklich ausgeschlossen wird.

Ausgleichsmassnahmen können sein: Pflanzung von Bäumen bei der Parkierung, Parkplätze sind unversiegelt, das heisst mit wasserdurchlässigem Material auszuführen u.ä.

§ 7 Nutzungsübertragung

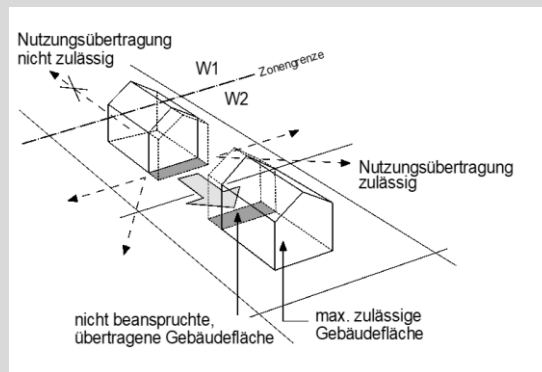
¹ Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonentart der Bauzonen W1, W2, WG2, W3 und den WG3-Zonen nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein benachbartes Grundstück zu übertragen.

² Pro Parzelle darf max. 15% (relativ) der möglichen Nutzung gemäss Zonentabelle § 2, abgetreten bzw. zusätzlich beansprucht werden.

³ Die Übertragung erfolgt durch die Bestellung von Dienstbarkeiten, die nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden können.

Kommentarspalte § 7: vgl. § 88 RBG

Gemeinden, welche die Nutzungsübertragung gestatten, haben einen nach Grundstücken geführten Ausnützungskataster anzulegen, der Auskunft über die grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene Ausnützung gibt (§ 88 Abs. 3 RBG).



D2 ANWENDBARE BESTIMMUNGEN IVHB

§ 8 Fassadenflucht (IVHB)

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.

² Folgende vorspringende Gebäudeteile werden bei der Fassadenflucht für Hauptbauten nicht berücksichtigt:

- Vorspringende mindestens einseitig offene Balkone / Lauben bis 2.5 m Tiefe, auf max. der Hälfte des Gebäudeumfangs. Diese werden gem. § 18 ZR zu den Klein- und Anbauten gerechnet.
- 1-geschossiger Windfang bis 2 m Tiefe und 6 m Breite ohne Terrassen- oder Balkonnutzung werden nicht zu den Klein- und Anbauten gerechnet.
- Dachvorsprünge bei Hauptbauten bis 1.5 m Auskragung. Diese werden nicht zu den Klein- und Anbauten gerechnet.

³ Alle rückspringenden Gebäudeteile, auch unbedeutend rückspringende Gebäudeteile / Gebäudeeinschnitte, werden bei der Fassadenflucht berücksichtigt.

⁴ Bei Klein- und Anbauten gem. § 18 ZR sind alle Gebäudeteile über dem massgebenden Terrain zu berücksichtigen.

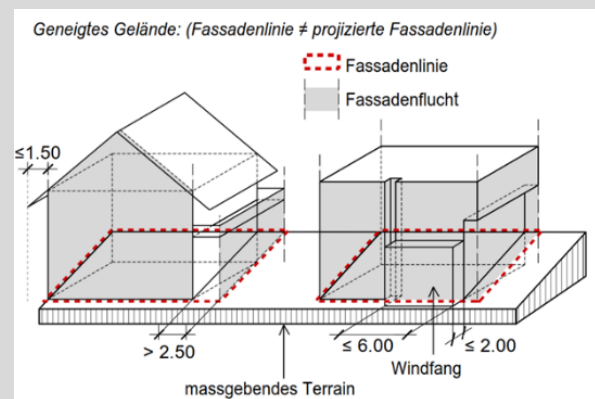
Kommentarspalte § 8: vgl. § 53a IVHB RBV / 53 b IVHB RBV

Die Definition der Fassadenflucht nimmt massgeblich Einfluss auf das Mass der anrechenbaren Gebäudefläche der Überbauungsziffer

Überschreitungen der Massvorschriften unter Abs. 2 haben Einfluss auf die Fassadenflucht und entsprechend auch einen Einfluss auf die Überbauungsziffer. Balkone mit einer Tiefe über 2.5 m werden somit vollumfänglich der Mantelfläche der Hauptbaute zugewiesen.

Hingegen wird lediglich der Anteil der Dachvorsprünge, der 1.5 m (Hauptbauten) bzw. 1.0 m (Klein- und Anbauten) überschreitet, der ÜZ der Hauptbaute resp. der Klein- und Anbauten zugerechnet.

Es gilt zu beachten, dass die Grenzabstände und namentlich auch die Abstände bei Fassadeneinschnitten bzw. rückspringenden Gebäudeteilen in § 52 und § 53 ff. RBV, § 52 IVHB RBV auf kantonaler Stufe abschliessend geregelt sind.



§ 9 Fassadenlinie (IVHB)

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

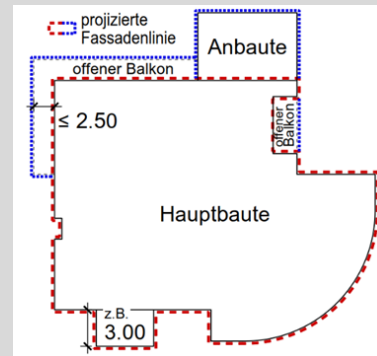
Kommentarspalte § 9: vgl. § 53b IVHB RBV

§ 10 projizierte Fassadenlinie (IVHB)

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

Kommentarspalte § 10: vgl. § 53c IVHB RBV

Die projizierte Fassadenlinie ist massgebend für die Berechnung der anrechenbaren Gebäudefläche bei der Bemessung der Überbauungsziffer.
Vorspringende bzw. rückspringende Gebäudeteile gem. § 8 Abs. 2 ZR werden bei der ÜZ der Hauptbaute nicht berücksichtigt.



D3 DEFINITION DES GEBÄUDEPROFILS

§ 11 Fassadenhöhe (IVHB)

1 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

2 Die Fassadenhöhe wird in der Zonentabelle § 2 ZR für die jeweiligen Zonen festgelegt.

3 Die Fassadenhöhe wird am tiefsten Punkt des massgebenden Terrains gemessen.

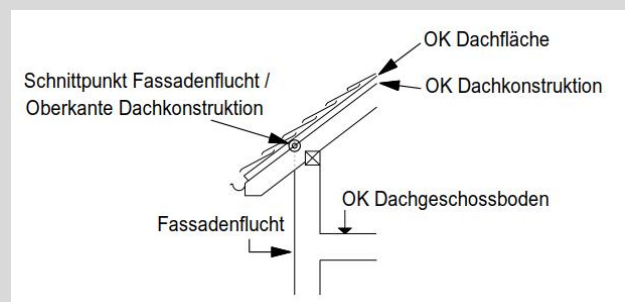
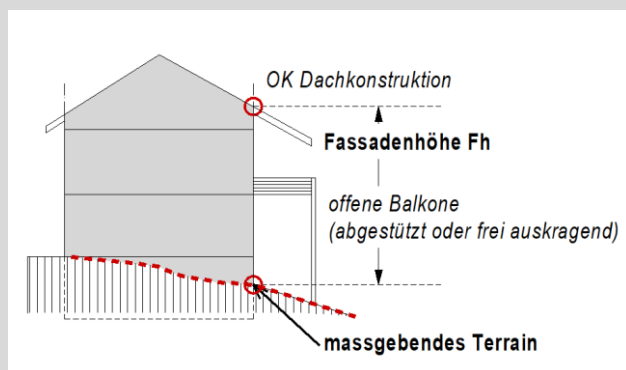
4 Bei Abgrabungen des massgebenden Terrains am Gebäude ist die max. zulässige Fassadenhöhe um das Mass der Abgrabung zu reduzieren.

5 In Hanglagen kann bei vorspringenden mindestens einseitig offenen, abgestützten oder frei auskragenden Balkonen / Lauben über 2.5 m Tiefe ausnahmsweise von der zulässigen Fassadenhöhe abgewichen werden. Der Hauptbaukörper hat jedoch die Maximalmasse einzuhalten.

Kommentarspalte § 11: vgl. § 52j IVHB RBV

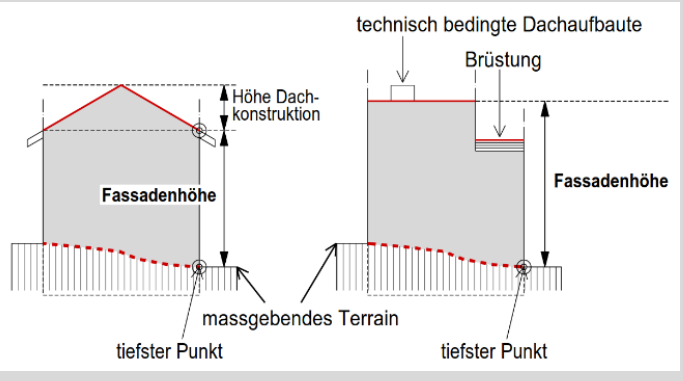
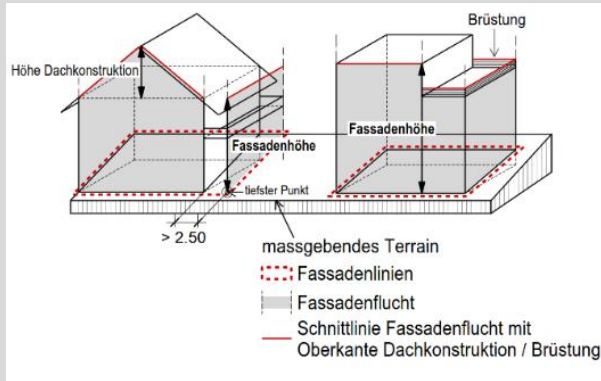
Dies bedeutet, dass die traufseitige Fassadenhöhe ab dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains auf der Talseite gemessen wird (= grösster Höhenunterschied).

Balkone bis 2.5 m (unbedeutende Bauteile gem. § 8 ZR) unterliegen nicht der Bemessung der Fassadenflucht bzw. Fassadenhöhe. Für die Bemessung der Überbauungsziffer sind diese (Flächenmasse) hingegen zu beachten (siehe § 5 und § 8 ZR).

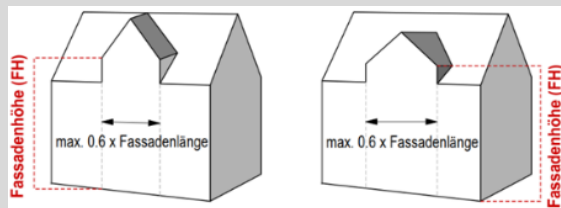


Massgebendes Terrain siehe § 3 ZR bzw. § 8 IVHB RBV. Max. Höhe der Abgrabungen am Gebäude siehe § 12 ZR.

Es gilt zu beachten, dass Brüstungen gem. IVHB in die Fassadenhöhe einzubeziehen sind. Bei Flachdachbauten zählen Dachrandabschlüsse (in Analogie zur Dachmaterialisierung von Schrägdächern) bis max. 0.40 m Höhe nicht zur Fassadenhöhe bzw. zur Brüstung.



Ein fassadenbündiger Widerkehr (in der Kernzone nicht zulässig), die nicht den Bestimmungen einer Dachaufbaute gem. § 22 ZR entsprechen, sind bei der Bemessung der Fassadenhöhe zu berücksichtigen

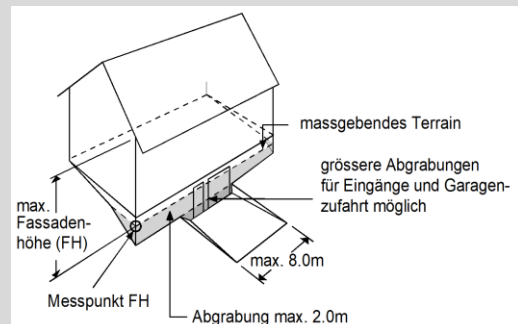


§ 12 Abgrabungen am Gebäude

- ¹ Abgrabungen des massgebenden Terrains am Gebäude sind bis zu 2.0 m Höhe zulässig.
- ² Abgrabungen über 2.0 m Höhe für Garagenzufahrt und Eingänge sind auf einer Fassadenlänge von max. 8.00 gestattet. Diese zusätzlich mögliche Abgrabung hat keine Reduktion der Fassadenhöhe zur Folge.
- ³ Abgrabungen sind über die Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie zulässig.

Kommentarspalte § 12:

Unabhängig von der Grösse der Abgrabung liegt der Messpunkt für die Bemessung der Fassadenhöhe immer auf der Höhe des massgebenden Terrains. Die zulässige Fassadenhöhe ist um das Mass der Abgrabung zu reduzieren (gem. § 11 ZR).



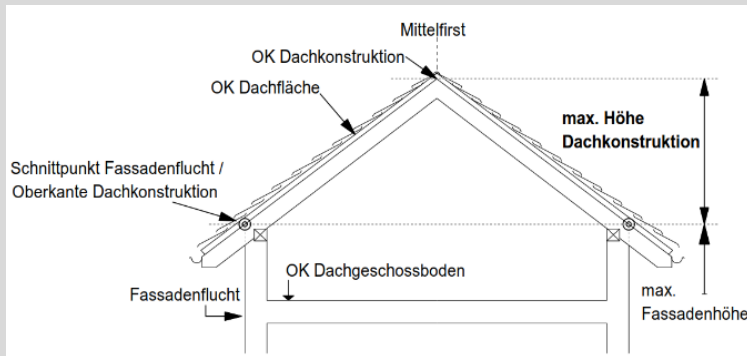
§ 13 Ermittlung des Gebäudeprofils

¹ Das Gebäudeprofil wird durch die zulässige Vollgeschosszahl (§§ 2, 14 ZR), die Fassadenhöhe (§ 11 ZR) und die max. zulässige Höhe der Dachkonstruktion (Abs. 2) und zusätzlich über die zulässige Maximalmasse für Dachneigung (§ 21 Wohnbauzonen, §§ 2, 35 Kernzone) bestimmt.

² Zulässige Höhe der Dachkonstruktion: Die zulässige Höhe über dem höchsten Punkt der Fassade (gem. § 11 ZR) bis Oberkante des höchsten Punktes der Dachkonstruktion wird in der Zonentabelle § 2 ZR für die jeweiligen Zonen festgelegt. Für Attikageschosse gelten die Massvorschriften gem. § 23 ZR.

Kommentarspalte § 13:

§ 2: Zonentabelle mit Zonenparameter bzw. Verweis auf entsprechende Bestimmungen im Zonenreglement.



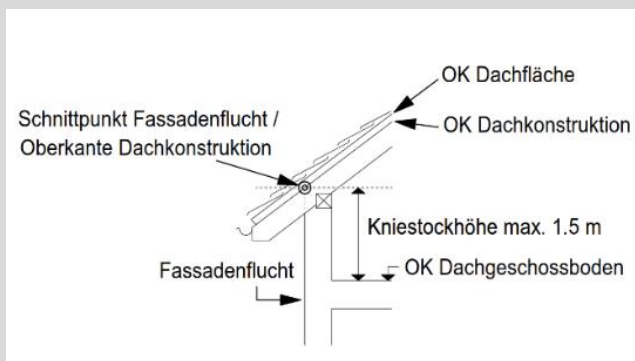
§ 14 Geschossezahlen

1 Die zulässige Vollgeschosszahl ergibt sich aus der Zonentabelle gem. § 2 ZR.

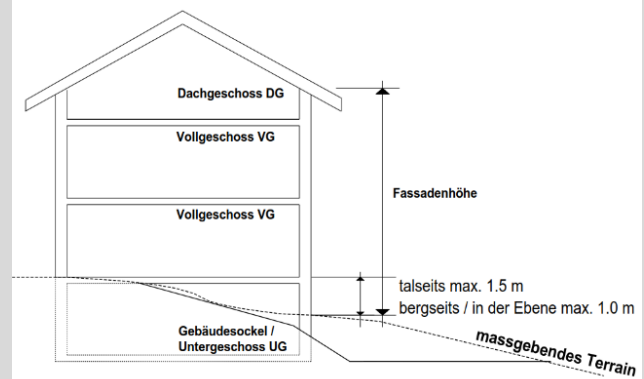
2 Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Untergeschoss, welche talseits nicht mehr als 1.5 m, bergseits und in der Ebene nicht mehr als 1.0 m in Erscheinung treten.

Kommentarspalte § 14:

Abs. 1 gem. § 52 f IVHB RBV



Abs. 2 gem. § 52 g, h IVHB RBV



§ 15 Technisch bedingte Aufbauten

1 Technisch bedingte, erhöhte Bauteile können das zulässige Gebäudeprofil überschreiten.

Kommentarspalte § 15:

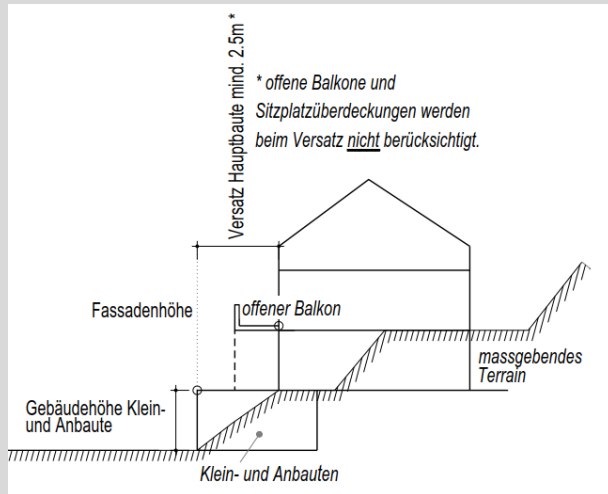
Zu den technisch bedingten Bauten gehören auch Masten und all jene Bestandteile von Mobilfunkanlagen, die auf dem Dach angebracht werden müssen (§ 19a RBG). Weiter sind gemäss § 104b RBG Solaranlagen grundsätzlich bewilligungsfrei (ausser Kernzone, Schutzzone wie z.B. ISOS) und somit als technisch bedingte Bauten auf dem Dach zulässig, auch wenn sie die entsprechenden Höhenbeschränkungen (Attika, Dachkonstruktion) überschreiten.

§ 16 Versetzte Bauweise, vorgelagerte Klein- und Anbauten

¹ Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassadenhöhe und die Ermittlung des Gebäudeprofils (Höhe Dachkonstruktion) separat eingehalten werden.

² In Hanglagen können Kleinbauten (z.B. Autounterstand, Garage), dem Hauptbaukörper vorgelagert werden, wenn die Fassade der Hauptbauten bzw. der umschlossenen Bauteile dabei mind. 2.5 m hinter der Fassade der Klein- und Anbaute liegen. Die Masse der Gebäudeprofile können somit für die Klein- und Anbauten und die Hauptbaute separat ermittelt werden.

Kommentarspalte § 16:



§ 17 Gebäudelänge (IVHB)

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

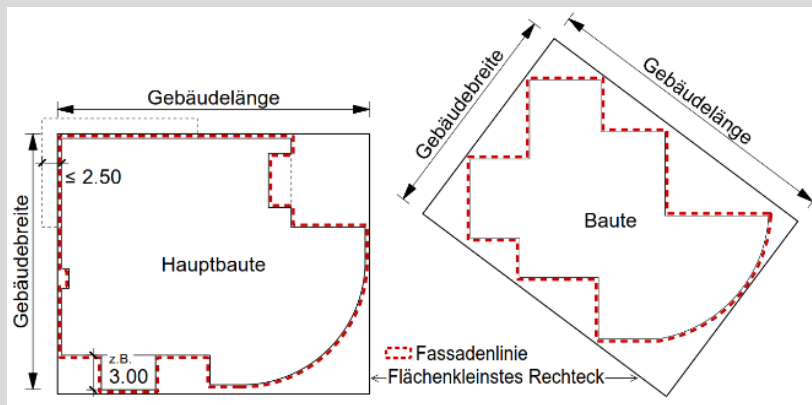
² Die Gebäudelänge wird in der Zonentabelle § 2 ZR für Hauptbauten und Klein- und Anbauten für die jeweiligen Zonen festgelegt.

³ Klein- und Anbauten, die als eingeschossige An- oder Zwischenbauten erstellt werden, werden in der Gesamtlänge der Hauptbauten nicht mitgerechnet.

Kommentarspalte § 17: vgl. § 52a IVHB RBV

Die Gebäudelänge wird grundsätzlich für Hauptbauten und Klein- und Anbauten separat ermittelt.

Daraus ist abzuleiten, dass die in § 8 Abs. 2 ZR definierten vorspringenden Gebäudeteile, die nicht in die Mantelfläche (projizierte Fassadenlinie) eingerechnet werden müssen, auch bei der max. Gebäudelänge nicht berücksichtigt werden müssen.



Für Grenzabstände gelten jedoch die Bestimmungen gemäss § 52 und § 53 ff. RBV, § 52 IVHB RBV und § 57 IVHB (für Klein- und Anbauten), die auf kantonaler Stufe abschliessend geregelt sind. Zu beachten sind die einzuhaltenden Gebäudeabstände, insbesondere für Hauptbauten gem. § 91 RBG

§ 18 Klein- und Anbauten (IVHB)

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

³ Messpunkt für Gebäudehöhe / Fassadenhöhe: ab höchstem Punkt des massgebenden Terrains.

⁴ Es gelten folgende Massvorschriften für eingeschossige Klein- und Anbauten:

- | | |
|--|--------------------------|
| – Überbauungsziffer: | gem. Zonentabelle § 2 ZR |
| – Grundfläche pro Baukörper: | max. 42 m ² |
| – Grundfläche pro Baukörper:
bei Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten: | max. 84 m ² |
| – Fassadenhöhe: | max. 3.5 m |
| – Gebäudehöhe: | max. 5.5 m |
| – Gebäudelänge: | frei |

⁵ Zu den Anbauten werden auch gezählt:

- Ein- und mehrgeschossig offene vorspringende Balkone / Lauben mit einer Tiefe von max. 2.5 m;
- Ein- und mehrgeschossig rückspringende offene Balkone;
- 1-geschossiger Windfang bis 2 m Tiefe und 6 m Breite, wenn die Dachfläche als Balkon genutzt wird;
- Anteile der Dachvorsprünge bei eingeschossigen Klein- und Anbauten gem. Abs. 3, die das Mass der Tiefe von 1.0 m übersteigen.

⁶ Überschreitet die Summe der Flächen der Klein- und Anbauten das maximal zulässige Mass gem. Zonentabelle § 2 ZR, ist die überschrittene Fläche der Überbauungsziffer der Hauptbauten zuzuzählen.

⁷ Bei zulässigen Bauten zwischen Bau- und Strassenlinien müssen Vordächer mind. 0.3 m und tragende Teile bzw. Stützen mind. 0.3 m hinter der Strassenlinien liegen.

Kommentarspalte § 18: vgl. § 57 IVHB RBV

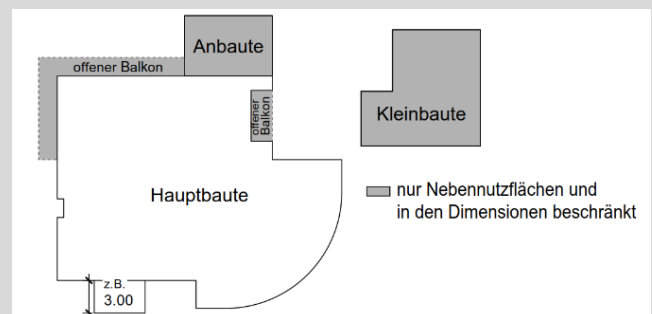
Klein- und Anbauten, die das definierte Mass nicht überschreiten, sind: Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Balkone und offene Lauben (die als unbedeutende vorspringende Gebäudeteile gelten bzw. die Massvorschriften einhalten).

Pergolen, Stützmauern, Aussentreppen, äussere Lichtschächte, Dachvorsprünge bei Nebengebäuden unter 1.0 m sind keiner Überbauungsziffer zuzuzählen.

In Hanglagen ist es sinnvoll bei eingeschossigen Kleinbauten den Messpunkt der Fassadenhöhe am höchsten Punkt des massgebenden Terrains zu definieren.

Werden Balkone verglast, müssen sie der Überbauungsziffer der Hauptbauten zugerechnet werden.

Dies betrifft z.B.: allseits offene Carports, Velounterstände in Leichtbauweise, Pergolen gem. § 54 RBV.



§ 19 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten (IVHB)

¹ Unterirdische Bauten, die entlang der Nachbargrenze unterhalb des massgebenden Terrains liegen, können an oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.

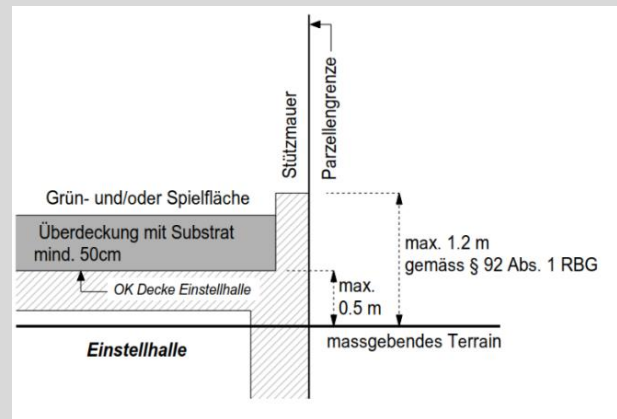
² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

³ Unter-Niveau-Bauten sind Gebäude, die höchstens 0.5 m (ab Oberkante Decke) über das massgebende Terrain, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen. Unter-Niveau-Bauten müssen mit mindestens 0.5 m Substrat überdeckt als Grün- und / oder Spielfläche ausgewiesen und genutzt werden.

Kommentarspalte § 19: vgl. § 65 IVHB RBV

Aus der Bestimmung ergibt sich, dass unterirdische Bauten und Unter-Niveau-Bauten, in Berücksichtigung der Bestimmungen zur projizierten Fassadenlinie, nicht der Überbauungsziffer zuzuzählen sind. Aus der Definition folgt ferner, dass Aufschüttungen nicht dazu dienen können, über dem massgebenden Terrain liegenden Bauten zu unterirdischen zu machen.

Die Bestimmung der Unter-Niveau-Baute kann insbesondere bei Einstellhallen, zur Vermeidung von steilen Abfahrtsrampen, zum Tragen kommen.



E ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG DER BAUTEN UND DER UMGEBUNG

§ 20 Allgemeine Einpassung

¹ Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Besondere erhaltenswerte und förderungswürdige Lebensräume sind zu berücksichtigen und zu fördern. Grossflächige Verglasungen sind vogelsicher zu gestalten. Aussenraumbeleuchtungen haben einen haushälterischen Umgang mit der Lichtnutzung zu berücksichtigen.

³ Für die Kernzone gelten zusätzliche Einpassungs- und Gestaltungsgrundsätze unter § 33 ZR.

⁴ Allfällige Naturgefahren gem. Naturgefahrenkarte des Kantons sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Kommentarspalte § 20:

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen zu verhindern, wird eine vorzeitige Abklärung bei der Gemeinde und auch bei kant. Fachstellen empfohlen.

Lebensraum geschützter Arten können sein: Nischen- und spaltenreiche Fassaden (z.B. für Mauersegler, Fledermäuse), Mauerfugenvegetation, zugängliche Dachstöcke (z.B. für Fledermäuse, Schleiereule)

Artenschutz / Artenförderung siehe auch:

– Vogelschutz: www.vogelglas.info.

– Turmfalken & Schleiereulen: https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/archive/turmfalke_schleiereule_d.pdf

– Fledermausschutz: <https://fledermausschutz.ch/>

Beleuchtung siehe auch:

– Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Broschüre BAFU 2021

Naturgefahren: Art und Abgrenzung der Naturgefahren sind den Gefahrenkarten des Kantons auf GeoView BL (<https://geoview.bl.ch/>) und den entsprechenden technischen Berichten (Amt für Wald) zu entnehmen.

E1 GESTALTUNG DER BAUTEN

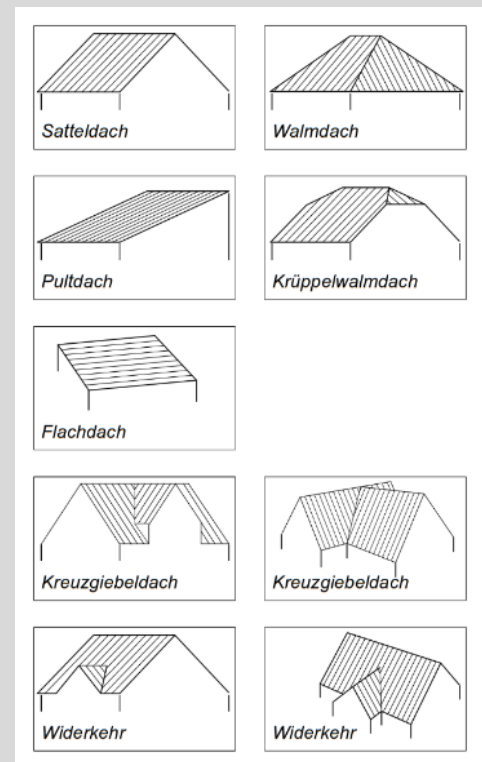
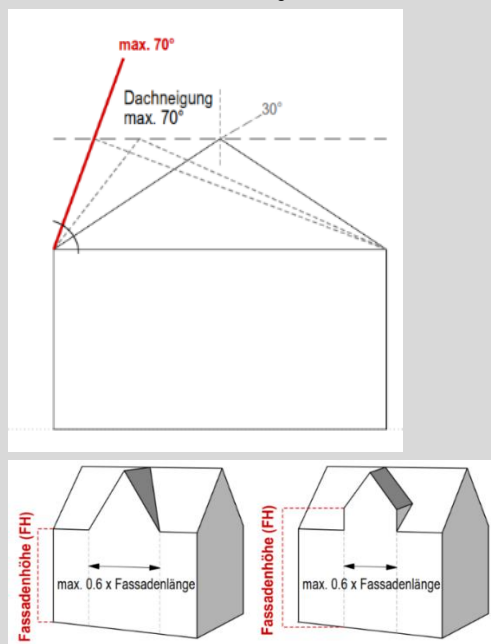
§ 21 Dachformen ausserhalb Kernzone

- ¹ Die zulässige Dachform ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss § 2 ZR.
- ² Bei geneigten Dächer darf die max. Dachneigung von 70° nicht überschritten werden.
- ³ Flachdächer ab 20 m² müssen, soweit sie nicht als Terrasse begehbar sind, ökologischen Funktionen dienen. Im Wesentlichen können dies extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung oder Retention von Regenwasser sein.
- ⁴ Ein zum Hauptbau quergestellter Anbau bzw. ein fassadenbündiger Widerkehr darf höchstens 60 % der zugeordneten Fassadenlänge der Hauptbaute betragen.
- ⁵ Beim Pultdach darf die maximale Fassadenhöhe um 2 m überschritten werden. Die Gebäudeseite mit der grösseren Fassadenhöhe muss talseitig stehen.

Kommentarspalte § 21:

Siehe rechts: Beispiele zulässiger Dachformen (gilt für alle Wohnbauzonen, ausser der Kernzone)

Anordnung des Firsts gem. Abs. 2: Bei der Bemessung der zulässigen Fassadenhöhe ist die Höhe des zum Hauptbau quergestellten Anbaus oder des fassadenbündiger Widerkehrs ebenfalls zu berücksichtigen, sofern diese die Höhe der Hauptfassade übersteigt.



§ 22 Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausserhalb Kernzone

- ¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf Schrägdächern zulässig.
- ² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf 60% der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand vom First beträgt 0.5 m (liegend gemessen) und von Fassadenenden, Gräten und Kehlen 1.0 m.
- ³ Die Fronthöhe der Dachaufbauten, Dachflächenfenster (liegend gemessen) darf max. 1.70 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

⁴ Unter den Aufbauten, mit Ausnahme von fassadenbündigen Aufbauten gem. Abs. 5, muss die Dachhaut mit min. 0.50 m Breite (liegend gemessen) durchgeführt werden.

⁵ Bei fassadenbündigen Aufbauten darf die Fronthöhe max. 2.6 m ab roh Boden Dachgeschoss betragen. Im Bereich der fassadenbündigen Aufbauten darf die Fassadenhöhe entsprechend überschritten werden. Die Breite der fassadenbündigen Aufbaute darf max. 5.0 m betragen. Die Bestimmungen unter Abs. 1 und 2 sind ebenfalls zu berücksichtigen.

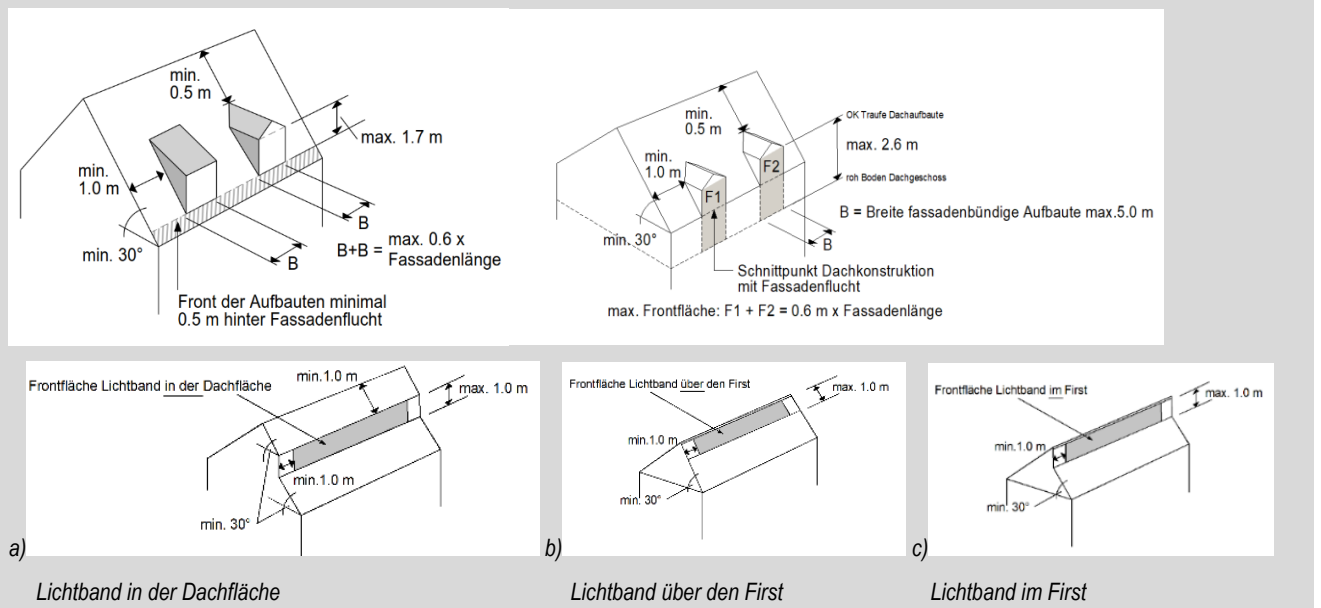
⁶ Lichtbänder

- a) in der Dachfläche,
- b) über den First sowie
- c) im First

dürfen, in Beachtung von Mindestabständen zu Fassadenenden von 1.0 m, über die ganze Fassadenlänge errichtet werden. Die Fronthöhe darf max. 1.0 m betragen.

Kommentarspalte § 22:

Übersteigt die fassadenbündige Aufbaute die Maximalmasse gem. Abs. 1, 2 und 5, entspricht die Bauweise nicht mehr einer Dachaufbaute. Die Fassadenhöhe ist nach § 11 ZR zu bemessen.



§ 23 Attikageschosse

¹ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Attikageschosse sind in der Zentrumszone, W1-Zone, W2-Zone, W3-Zone, WG2- und WG3-Zone zulässig.

² Das Attikageschoss darf auf maximal zwei Seiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss fassadenbündig angeordnet werden. In steilen Hanglagen ist eine fassadenbündige Anordnung auf drei Seiten möglich. Das Attikageschoss darf maximal 60 % der darunterliegenden Fläche umfassen. Bei Attikageschossen bis zu einer Grundfläche von 100 m² werden Erschliessungsanlagen und Erschliessungsanbauten (Treppen-/Lifanlagen) nicht miteingerechnet.

³ Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 15.0 m² überdacht werden (mind. einseitig offener überdeckter Sitzplatz oder Pergola). Innerhalb dieser Freifläche sind geschlossene Klein- und Anbauten bis 5.0m² zulässig.

⁴ Das Attikageschoss der nicht fassadenbündigen Seiten muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mind. je 2.0 m, gesamthaft jedoch mind. 4.0 m zurückversetzt sein. Rücksprünge müssen in Hanglagen zwingend talseitig angeordnet werden.

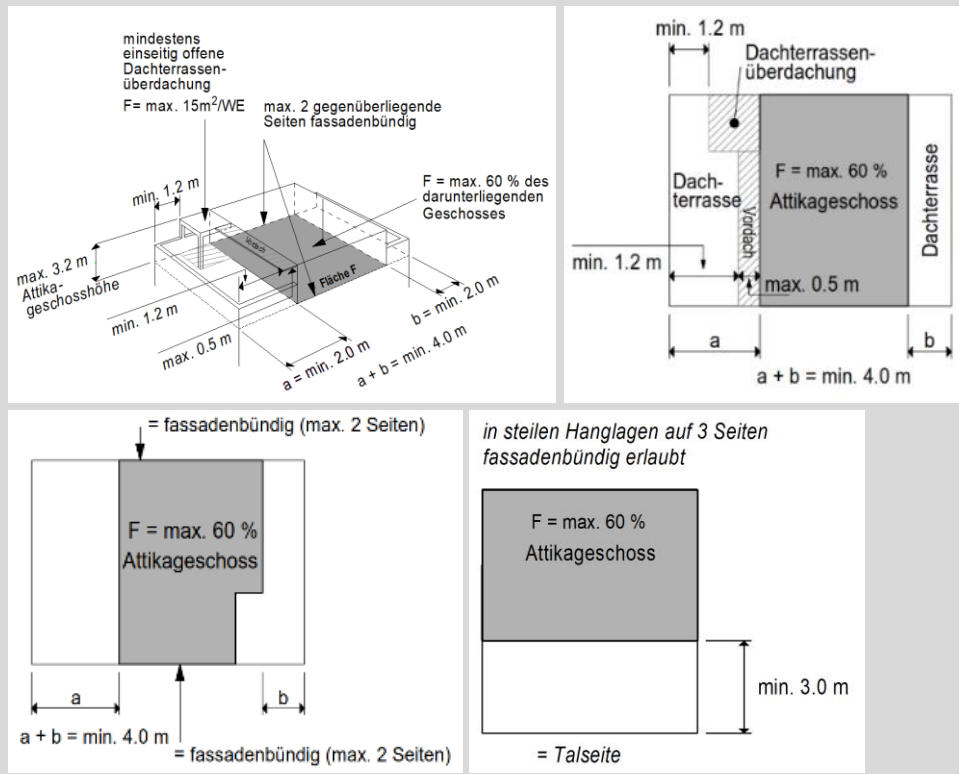
Bei fassadenbündigen Anordnungen auf drei Seiten in Hanglagen kann der Rücksprung reduziert werden. Das Attikageschoss muss jedoch mind. 3.0 m zurückversetzt werden.

⁵ Das Attikageschosses darf die Höhe von 3.2 m nicht überschreiten. Zusätzliche Aufbauten, mit Ausnahme von technisch bedingten, untergeordneten Bauteilen (z.B. Kamine, Lüftungsrohre, Lifтанlagen, Solaranlagen etc.), sind nicht zulässig.

⁶ Dachüberstände des Attikageschosses dürfen die max. Breite von 0.5 m nicht überschreiten. Die Überstände sowie überdeckte Sitzplätze müssen mind. 1.2 m hinter der darunterliegenden Fassade liegen.

Kommentarspalte § 23: vgl. gem. § 52 i IVHB RBV

Abs. 5: Die Höhe des Attikas wird ab und bis OK Dachkonstruktion (Abdichtung) gemessen. Dachrandabschlüsse über dem Attika bis max. 0.40 cm und Dachmaterialisierung (Substrat, Platten etc.) zählen nicht zur Attikageschosshöhe (in Analogie zur Dachmaterialisierung von Schrägdächern.)



§ 24 Aussenantennenanlagen / Reklammeeinrichtungen

¹ Es gelten, neben der Bewilligungspflicht, die Bestimmungen des Reglements für Aussen- und Parabolantennen der Gemeinde Oberdorf.

² Für das Aufstellen und Ändern von Reklammeinrichtungen gelten die kant. Vorschriften und Bestimmungen.

Kommentarspalte § 24:

Bewilligungspflicht für Aussenantennen gem. § 120 Abs. 1g. RBG. Bewilligungsinstanz ist der Gemeinderat (§ 92 Abs. 1d. RBV). Es gilt das Reglement für Aussen- und Parabolantennen der Gemeinde Oberdorf vom 15.04.2013

Kant. Verordnung über Reklamen (SGS 481.12). Die Gemeinde kann kommunale Reklammevorschriften erlassen, die die kant. Vorgaben ablösen. Für Bewilligungen gilt die Gebührenverordnung für Reklammebewilligung der Gemeinde Oberdorf.

E2 GESTALTUNG DER UMGEBUNG

§ 25 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Terraingestaltung

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten.

² Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbebezonen unterliegen keiner Restriktion.

§ 26 Umgebungsgestaltung

¹ Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dazu eignen sich folgende Massnahmen:

- bestehende Gehölze (Einzelbäume, Hecken, Sträucher, Gebüschgruppen) erhalten
- bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden
- Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern, vorzugsweise Trockensteinmauern in Kalkstein
- bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine etc.)
- Kompostierung im eigenen Garten
- Dachbegrünungen bei Neu- und Umbauten
- Nischen und Strukturen für geschützte und schützenswerte Tierarten fördern
- eindringende invasive Pflanzenarten entfernen

² Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt. Ausgenommen sind Versickerungstreifen bis 1 m entlang Bauten und Erschliessungsanlagen.

³ Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Umgebungsgestaltung einzureichen ist.

Kommentarspalte § 26:

Grundsätzlich kann der Gemeinderat nicht verlangen, dass mit Einreichung des Baugesuchs automatisch auch ein Umgebungsplan mitgeliefert werden muss (mit Ausnahme Abs. 3) gem. § 87 Abs. 4 RBV.

Eine Bepflanzung der Umgebung mit invasiven Neophyten ist nicht zulässig (siehe Freisetzungsverordnung FrSV, Art. 15).

Betreffend Neophyten wird auf die schwarze Liste, www.infoflora.ch/de/neophaten.html und für Neobiota auf die Homepage des Amtes für Umweltschutz und Energie verwiesen.

In folgenden Situationen kann beispielsweise zur Beurteilung von Baugesuchen ein Nachweis zur Umgebungsgestaltung erforderlich sein:

- Gesamtüberbauungen mit mehreren
- Bauten und entsprechendem Aussenraumflächen;
- Mehrfamilienhäuser;
- Quartierplanungen gemäss § 29 ZR;
- Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gemäss § 30 ZR;
- bei topografisch besonderen Verhältnissen;

Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat, ob der Nachweis für ein Spielplatz oder ein allgemein zugänglicher Platz zu erbringen und im Umgebungsplan darzustellen ist.

§ 27 Einfriedungen

Für Einfriedungen gelten übergeordnete Vorschriften und Bestimmungen.

Kommentarspalte § 27:

RBG § 120 Abs. 1d. - Voraussetzung Baubewilligungserfordernis allgemein

RBG: § 92 (Abstandsvorschriften für Stützmauern, Einfriedungen allgemein); § 99 (Abstandsvorschriften für Stützmauern, Einfriedungen im Bereich von Verkehrsflächen);

RBV: § 92 Abs. 1c. - Der Gemeinderat erteilt Baubewilligungen für Einfriedungen zwischen Nachbarparzellen > 1.20 m sowie an kommunalen Verkehrsflächen,

§ 94 Abs. 1f. - Stützmauern sind bewilligungsfrei bis 1.20 m, bedürfen jedoch entlang von Verkehrsflächen der Zustimmung des Strasseneigentümers
EG ZGB BL: § 130; § 134 (gilt für Hecken und Bäume entlang Strassen, grundsätzlich bewilligungsfrei)

§ 28 Parkierung und Abstellplätze

¹ Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss übergeordneter Gesetzgebung.

² Oberirdische Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig auszugestalten.

³ Bei mehr als 4 offenen Abstellplätzen sind pro angefangene fünf Abstellplätze im Bereich der Parkierungsfläche ein standortheimischer Baum oder eine Hecke zu pflanzen. 70 % der Abstellflächen sind unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.

Kommentarspalte § 28:

Gem. § 106 RBG und § 70 RBV und Anhang 11 RBV. Es wird auf die Wegleitungen des Kantons "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas 2004" verwiesen. In § 70 Abs. 3 RBV wird auf die Selbstverpflichtung betr. Ausgestaltung von offenen Abstellplätzen nach ökologischen Werten verwiesen.

Das Reglement über die Ersatzabgabe für Parkplätze der Gemeinde Oberdorf gilt für nicht realisierbare Parkplätze. Dies betrifft i.d.R. Parkierungsflächen im Ortskern.

Beispiel zu Abs. 2 (ökologischer Ausgleich für Parkplätze):

5 Parkplätze = 1 Baum oder Hecke
6 – 9 Parkplätze = 2 Bäume oder Hecken
10 – 14 Parkplätze = 3 Bäume oder Hecken
etc.

Camping / Wohnwagen: Die Benutzung der Allmend (öffentliches Areal) ist im Strassenreglement bzw. im Polizeireglement geregelt. Grundsätzlich können Pflichtparkplätze nicht für andere Zwecke verwendet werden.

F SONDERNUTZUNGSPLANUNG / NEBENANLAGEN BEI MEHRFAMILIENHÄUSERN

§ 29 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:

- a) der Wohnqualität
- b) den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- c) dem Ortsbild
- d) dem Landschaftsbild
- e) dem Umweltschutz
- f) dem ökologischen Ausgleich
- g) der Energieversorgung und -nutzung
- h) der Kapazität der Erschliessungsanlagen
- i) zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen.
- j) genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m.
- k) zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen.

Verfahren und Bestandteile richten sich nach dem Raumplanungs- und Baugesetz.

³ Quartierplanungen können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

Kommentarspalte § 29:

Für Quartierplanungen werden keine Mindestflächen vorgeschrieben. Die Kriterienliste ergibt sich aus den Bestimmungen des Bau-gesetzes (§ 37 ff. RBG).

Ökologische Ausgleichsmassnahmen können sein:

- Naturnahe Bepflanzung (siehe dazu Wegleitung "Naturnahe Gärten, attraktiv gestalten", Amt für Raumplanung, 2007)
- Flachdachbegrünung
- Verwendung sickerfähiger Beläge
- Retentionsanlagen
- Feuchtbiotopie
- Trockensteinmauern
- Naturrasenflächen, Ruderalflächen
- Bäume, Hecken
- etc.

siehe §§ 37 ff. RBG

§ 30 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ Bei Überbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat in Wohnzonen sowie der Wohn- und Geschäftszone Abweichungen von den Zonenparametern nach § 2 ZR gestatten.

² Bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan ist die Wohnungszahl pro Baukörper nicht eingeschränkt.

³ Voraussetzungen sind, dass eine gute Wohnqualität und eine gute Einbettung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet sind. Dazu sind die Qualitätskriterien gemäss § 29 Abs. 2 ZR zu beachten und die Umsetzung ist in den Planunterlagen nachzuweisen.

⁴ Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt mind. 1'500 m².

⁵ In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende maximale Werte möglich

W1	Überbauungsziffer	max. 31 %
	Gebäudelänge	max. 30 m
W2	Überbauungsziffer	max. 29 %
	Gebäudelänge	max. 30 m
WG2	Überbauungsziffer	max. 29 %
	Gebäudelänge	max. 35 m
W3	Überbauungsziffer	max. 29 %
	Gebäudelänge	max. 35 m
WG3	Überbauungsziffer	max. 29 %
	Gebäudelänge	frei

⁶ Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sind vor Baueingabe dem Gemeinderat vorzulegen und durch diesen zu beschliessen. Die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

§ 31 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. § 29 und § 30

¹ Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss § 30 ZR sind folgende Anlagen mit zu erstellen und dauernd zu unterhalten:

- Zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen.
- Genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m.
- Zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen.

Kommentarspalte § 31:

Für Kinderspielplätze sind die Richtlinien der bfu "Fachdokumentation 2.025 "Spielräume" aus dem Jahre 2013 zu beachten. Es wird auf die Wegleitungen des Kantons "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas 2004" und "Planung von Zweirad-Abstellanlagen 1997" verwiesen.

G ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

G1 KERNZONE

§ 32 Kernzone

¹ Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wert-volle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Kommentarspalte § 32:

Kernzone, mässig störend: § 22 Abs. 1 RBG

Beispiele von mässig störenden Betrieben in Kernzone (ES III, mit Wohnnutzung vereinbar):

- Handwerksbetriebe wie Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär
- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen

§ 33 Bauweise und Gestaltung in der Kernzone

¹ Gestaltungsgrundsätze:

Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Um- und Neubauten haben sich für die sinnvolle Erhaltung des Dorf- und Strassenbildes sorgfältig einzuordnen.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben und Unterhaltsarbeiten / Renovationen folgende Kriterien beurteilt:

- a) Situierung der Gebäude;
- b) Kubische Erscheinung der Baukörper;
- c) Dach- und Fassadengestaltung;
- d) Fensterform und -teilung
- e) Material- und Farbwahl;
- f) Erdgeschoss- und Vorplatzgestaltung;
- g) Elemente des Sonnen- und Witterungsschutzes
- h) Umgebungsgestaltung

² Garagenrampen, Terrainveränderungen:

Veränderungen des gewachsenen Terrains sowie Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Rampen sind nicht zulässig.

³ Vorabklärung:

Es wird den Grundeigentümerschaften und Bauinteressenten empfohlen, Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Renovationen, Zweckänderungen, Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen abzuklären.

Kommentarspalte § 33:

Allgemeine Einpassungsvorgaben und Beachtung Naturgefahren siehe unter § 20 ZR.

Die Berücksichtigung der verschiedenen Kriterien richtet sich nach dem Umfang des Projekts.

Als kantonale Fachstelle ist hier namentlich die kantonale Denkmalpflege zu nennen. Die Bewilligungspflicht und Zuständigkeiten in den Kernzonen richtet sich nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes (§ 120 RBG und § 92 RBV). Die Bewilligungspflicht gilt auch für Abbruch von Bauten und Bauteilen.

§ 34 Fassadengestaltung Kernzone

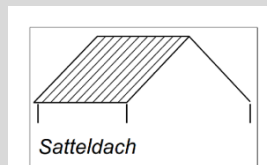
- ¹ Die Fensterformate sind quadratisch bis hochrechteckig zu gestalten. Die Zusammenfassung von Öffnungen zu horizontalen Fensterbändern ist strassenseitig und bei strassenseitig einsehbaren Fassaden nicht zulässig.
- ² Die Fenster sind in Beachtung der Fensterproportionen in der Regel mit Sprossen zu teilen.
- ³ Die Anordnung und Teilung von Schaufenstern ist mit der Fassadenteilung der Obergeschosse abzustimmen. Die Schaufenster haben eine Leibung aufzuweisen. Verglaste Flächen dürfen nicht bündig zur Fassadenflucht liegen. Schaufenster sind von den Vorgaben der Absätze 1 und 2 ausgenommen.

§ 35 Dachform / Dachgestaltung Kernzone

- ¹ Die Dachgestaltung und Dachform muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonisieren und sich dem Dorfbild anpassen.
- ² Innerhalb geschlossener Bauzeilen sind nur Satteldächer zulässig. Übersteigt das Satteldach mit dem max. Mass der Dachneigung (§ 2 ZR, 35° - 36°) die max. zulässige Höhe der Dachkonstruktion (gem. § 13 ZR), ist die max. Höhe der Dachkonstruktion das begrenzende Mass.
- ³ Ein zum Hauptbau quergestellter Anbau darf höchstens 50 % der zugeordneten Fassadenlänge der Hauptbaute betragen.
- ⁴ Auf Eckbauten und freistehenden Hauptbauten sind auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- ⁵ Für eingeschossige, untergeordnete Bauten sind auch andere Schrägdachformen sowie eine Abschleppung der Hauptdächer zulässig.
- ⁶ Die Dächer der Hauptbauten sind mit Tonziegeln einzudecken, die sich in Struktur und Farbe den bestehenden Ziegeldächern anpassen. Für An- und Nebenbauten, sind neben Ziegeln auch andere nicht glänzende Bedachungsmaterialien wie z.B. Kupfer zulässig.
- ⁷ Lauben haben sich dem Hauptbau unterzuordnen und dürfen die Dachränder trauf- und ortseitig nicht überragen. Es kann jedoch entweder das Dach des Hauptbaus weitergeführt oder ein Dachknick mit geringerer Neigung eingefügt werden.

Kommentarspalte § 35:

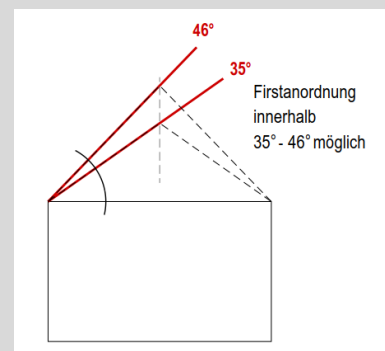
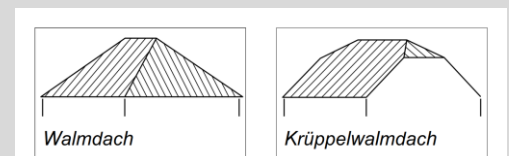
Beispiele zulässiger Dachformen in der Kernzone:



Abs. 4: zusätzlich erlaubt bei freistehenden Hauptbauten

Dachneigung gem. Zonentabelle § 2 ZR. Flachdächer müssen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, vollständig dem ökologischen Ausgleich dienen (siehe § 21 ZR).

Abs. 2: innerhalb geschlossener Bauweise



§ 36 Bauteile auf dem Dach in der Kernzone

¹ Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben.

² Bauteile auf dem Dach müssen folgende Vorschriften erfüllen:

- Harmonie mit der darunter liegenden Fassade, ansprechendes Gesamtbild;
- die Konstruktion der Dachaufbaute muss in die Dachhaut eingepasst werden;
- pro Dachfläche sind nur zwei Arten von Dachaufbauten zugelassen;
- Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepplukarnen oder Giebellukarnen zu versehen;
- Dachflächenfenster sind auf einer horizontalen Linie ausgerichtet einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren;
- unter den Aufbauten ist die Dachhaut mit einer Mindestbreite von 0.5 m durchzuziehen;
- die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist als Ausnahme möglich, wenn die Dachflächenfenster von untergeordneter Grösse sind;
- Parabolantennen usw. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig, dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

³ Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung (z.B. Kamine, Lüftungsröhre, Liftanlagen etc.), so können sie das zulässige Gebäudeprofil überschreiten.

⁴ Massvorschriften für die einzelnen Dachbauteile:

- Lukarnen in der unteren Dachfläche; Frontfläche: max. 1.8 m²
- Kleingauben; Frontfläche: max. 0.5 m²
- überdeckte Dacheinschnitte nur strassenabgewandt zulässig, Frontfläche: max. 3.6 m², Giebeldach nicht zulässig
- Dachflächenfenster: Lichtfläche max. 0.3 m²
- Gesamtfläche der Dachflächenfenster:
Lichtfläche 2 % der dazugehörigen Dachfläche
- Gesamtfläche der Glasziegelgruppen:
Lichtfläche 2 % der dazugehörigen Dachfläche

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

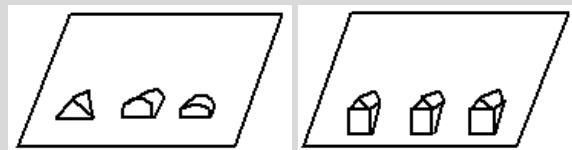
⁵ Wenn zur Erreichung einer guten Lösung von den Massvorschriften abgewichen werden muss, kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründete Ausnahmen von den Massvorschriften im Sinne § 7 RBV beantragen.

Kommentarspalte § 36:

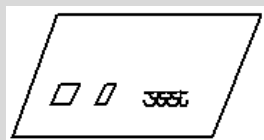
Beispiele zulässiger Dachaufbauten:



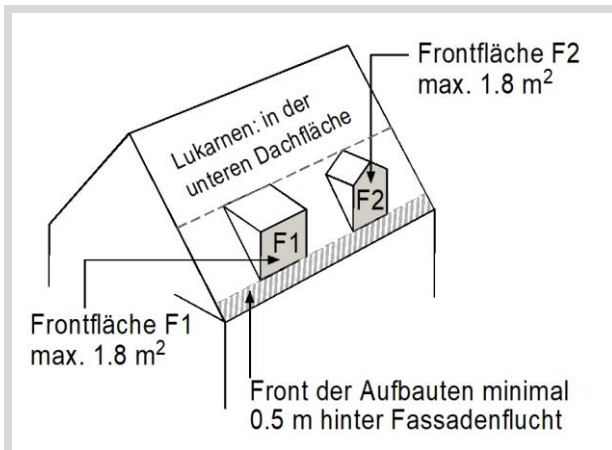
Dachaufbauten, Dacheinschnitte zurückversetzt: Giebellukarne / Schlepplukarne



Kleingauben



Dachflächenfenster / Glasziegel



§ 37 Gebäudekategorien für Bauten in der Kernzone und für Bauten ausserhalb Kernzone

¹ Die Bauten sind in folgende Kategorien unterteilt:

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten
- Bauten mit Situationswert
- übrige Bauten (nur Kernzone)

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan dargestellt.

² Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz.

³ Geschützte Bauten

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

Bei baulichen Veränderungen im Innern ist auf wertvolle Bauteile Rücksicht zu nehmen.

⁴ Erhaltenswerte Bauten

Die Lage, das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind, zu erhalten.

Ersatzneubauten sind nur dann möglich, wenn diese bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich sind. Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung, Fassadeneinteilung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend, sofern sie ortstypisch sind. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

⁵ Bauten mit Situationswert

Diese Bauten haben eine raumbildende Funktion. Renovationen, Umbauten und Ersatzbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Wo erforderlich hat eine Verbesserung der äusseren Erscheinung zu erfolgen.

Für Ersatzneubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss respektive den Gebäudeabmessungen kann abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt.

⁶ Übrige Bauten (nur Kernzone)

Den übrigen Bauten kommt keine historische Bedeutung zu. Diese haben sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

Kommentarspalte § 37:

Abs. 2: Bei baulichen Änderungen ist die Kontaktaufnahme mit der kantonalen Denkmalpflege zwingend erforderlich.

§ 38 Vorplatzbereiche Kernzone

¹ Die Vorplatzbereiche sind als Elemente des Strassenraumes für das Ortsbild von Bedeutung. Die im Zonenplan bezeichneten Flächen sind als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten.

² In Vorplatzbereichen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie Gärten zulässig. Sie sind ansprechend zu gestalten. Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

³ Einfriedungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen.

Kommentarspalte § 38:

Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Carports, Unterstände sind nicht zulässig (§ 54, Abs. 2 RBV)

G2 WOHNBAUZONEN

§ 39 Zentrumszone

¹ Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

Kommentarspalte § 39:

Zentrumszone, mässig störend: § 22 Abs. 2 RBG. Beispiele für mässig störende Betriebe in der Zentrumszone (ES III, mit Wohnnutzung vereinbar):

- Handwerksbetriebe wie Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär
- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen

Zur Sicherstellung eines qualitativ guten Aussenraums ist bei der Zentrumszone eine Grünflächenziffer definiert, siehe § 6 ZR.

§ 40 Wohnzonen

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

Kommentarspalte § 40:

Wohnzonen, nicht störend: § 21 Abs. 1 RBG. Beispiele für nicht störende Betriebe (in reinen Wohnzonen gilt grundsätzlich immer die ES II):

- Quartierläden
- Kleine Dienstleistungsbetriebe wie Coiffeurgeschäfte, Reisebüros, Advokatur und Architekturbüros, Versicherungsagenturen, Praxen
- Kinderkrippen, -tagesheime
- Wohn- und Beschäftigungsheime
- Unterflursammelstellen (Glas/Metall)

§ 41 Wohn- und Geschäftszonen

¹ Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.

² In Wohn- und Geschäftszonen, in denen auch mässig störende Betriebe zugelassen sind, müssen entsprechende Betriebe mit der Wohnnutzung vereinbar sein.

Kommentarspalte § 41:

Wohn- und Geschäftszonen, wenig störend: § 21 Abs. 2 RBG. Beispiele für wenig störende Betriebe (ES II):

- Läden
- Geschäftshäuser
- Schuleinrichtungen

- Medizinische Einrichtungen
 - Kleine Handwerksbetriebe (Sanitärinstallateur, Maler)
 - Fitnessstudios
 - Hotels, Restaurants
 - Religiöse Bauten
- Wohn- und Geschäftszonen, mässig störend: § 21 Abs. 3 RBG. Beispiele für mässig störende Betriebe in der Wohn- und Geschäftszone (ES III, mit Wohnnutzung vereinbar):
- Handwerksbetriebe wie Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär
 - Handelsbetriebe
 - Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
 - Musiklokale
 - Tankstellen

G3 WEITERE ZONEN

§ 42 Gewerbezone

¹ Gewerbezone umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

² Die im Zonenplan festgelegte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neubauten und grösseren Sanierungen zu realisieren. Sie ist so anzulegen und dauernd zu unterhalten, dass ein optimaler Sicht- und Immissionschutz erreicht wird.

Kommentarspalte § 42:

Gewerbezone, mässig störend: § 23 Abs. 1 RBG

Beispiele für mässig störende Betriebe in der Gewerbezone (für Gewerbezone gilt grundsätzlich immer die ES III):

- Gewerbebetriebe wie Werkstätten, Druckereien, Schlossereien, Zimmereibetriebe, Spenglerei, Schreinerei
- Autogewerbe, Autowaschanlagen
- Einkaufszentren
- Logistikbetriebe
- Werkhöfe (Baugeschäfte)
- Wertstoffsammelstellen

Eine in der Gewerbezone zulässige Wohnnutzung richtet sich nach § 23 Abs. 5 RBG.

Zur Sicherstellung eines qualitativ guten Aussenraums ist bei der Gewerbezone eine Grünflächenziffer definiert, siehe § 6 ZR.

§ 43 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A-Zonen)

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.

² Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

³ Die Nutzung richtet sich nach der im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmung. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage.

⁴ Die Freiflächen sind naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung (Bäume, Sträucher, Krautsaum, Naturwiese, etc.) sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

⁵ Je nach Art Nutzung der öffentlichen Werke und Anlagen gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen (LES)

- | | |
|--|--------|
| - öW+A Nr. 1 Verwaltung, Schule, Sport | LES II |
| - öW+A Nr. 2 Schule | LES II |
| - öW+A Nr. 3 Schule, Sport, Mehrzweckgebäude | LES II |
| - öW+A Nr. 4 röm. Kath. Kirche | LES II |
| - öW+A Nr. 5 Abdankungshalle Waldenburg | LES II |
| - öW+A Nr. 6 Seniorenzentrum (Oberdorf / Niederdorf) | LES II |

Kommentarspalte § 43: vgl. § 24 RBG.

Die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben können durch das Gemeinwesen, andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, Inhaber staatlicher Konzessionen, Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, geleistet werden.

Die Gemeinde kann auf diesen Flächen eine Vorbildfunktion insb. bei der Gestaltung der Freiräume wahrnehmen (einheimische, standortgerechte Bepflanzung, Vernetzung von Naturräumen etc.). Weiter sollen auch Nischen und Strukturen für geschützte und schützenswerte Tierarten gefördert werden.

§ 44 Zone für Sport und Freizeitanlagen

¹ Zonen für Sport- und Freizeitanlagen umfassen Gebiete, in denen insbesondere private Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit errichtet werden dürfen. Insbesondere zulässig sind Sportplätze, Klubhäuser, Garderoben, etc.

² Die Überbauungsziffer und weitere Massvorschriften werden in der Zonentabelle § 2 ZR festgelegt.

³ Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage. Die für die genannten Zwecke erforderlichen Anlagen sowie die Gestaltung der Freiflächen und der Einfriedigungen werden unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen sowie der Einpassung in das Siedlungs- und Landschaftsbild, durch den Gemeinderat festgelegt.

⁴ Die Bepflanzung hat mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen. Gegenüber der Naturschutzzone (Gewässer mit Uferbereich) ist ein Pufferstreifen von mind. 3 m extensiv zu bewirtschaften.

⁵ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist die Erstellung eines Pumpwerks möglich. Freizeit- und Sportnutzungen haben im Nahbereich Rücksicht zu nehmen.

⁶ Eine Nutzungsübertragung zwischen den Grundstücken innerhalb der Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist möglich.

Kommentarspalte § 44: vgl. § 26 RBG

H SCHUTZZONEN UND SCHÜTZENSWERTE EINZELOBJEKTE

§ 45 Schutzzone „Freihaltung“

¹ Die Schutzzonen "Freihaltung" sind dauernd vor Überbauung freizuhalten.

² Diese Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Sie sind mit dorftypischen Elementen (Gärten, Grünanlagen), standortheimischen Pflanzen- und Baumarten unversiegelt zu gestalten.

§ 46 Ortsbildschonzone

¹ Die Ortsbildschonzone bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des ortstypischen Siedlungsteiles in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild.

² Die Erhaltungsziele östlich der Hauptstrasse beziehen sich auf das Gebäudeensemble des ehemaligen Oberdörfer Bades. Die Erhaltungsmerkmale westlich der Hauptstrasse beziehen sich insbesondere auf die rückversetzte Stellung der Bauten in den Gärten und architektonische Ausprägungen der Bauten.

³ Neue Bauten und Anlagen, Um- und Anbauten haben auf die vorbestandenden Strukturen Rücksicht zu nehmen. Die Umgebung und die Vorgärten sind möglichst naturnah zu gestalten.

Kommentarspalte § 46:

Abs. 2: Die Baugruppe mit Vorgärten westlich der Hauptstrasse und das Oberdörper Bad sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung aufgeführt (ISOS).

§ 47 Allgemeine Bestimmungen zu Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte / Schutzobjekte §§ 48 - 50

¹ Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte bezwecken:

- a) die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.
b) die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.

² Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den fachgerechten Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden.

³ Bei Beschädigung oder Entfernung der Schutzobjekte innerhalb der Schutzzone ist der Gemeinderat dafür besorgt, diese durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers wieder herzustellen gemäss § 54 Abs. 4 ZR (Vollzug).

Kommentarspalte § 47:

Im Zonenplan Siedlung sind Schutzobjekte bezüglich ihrer Bedeutung für das Siedlungsbild, für die Siedlungsdurchgrünung und ihrem Erhaltungswert wie nachfolgend beschriftet:

- (nb) naturbedeutend – Erhaltung Naturwerte
- (sb) siedlungsbedeutend – i.d.R. mit Aufwertungspotenzial

§ 48 Naturschutzzonen

¹ In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen unter § 47 ZR gelten für Naturschutzzonen nachfolgende Bestimmungen.

² Naturschutzzonen sind wichtige Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente für Tiere und Pflanzen. Sie sind in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wo sinnvoll aufzuwerten.

³ Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein minimaler Abstand von 2.0 m zu den Naturschutzzonen einzuhalten.

⁴ Es ist eine extensive Bewirtschaftung anzuwenden und einheimische standortgerechte Arten sind zu fördern.

⁵ Für die folgenden Naturschutzzonen gelten zusätzlich spezifische Schutzziele:

- Objekte Nr. 1.1 – 1.3: wenig intensiv genutzte Wiesen / Wiesenbord
Lebensraum für Insekten (u.a. Tagfalter) und weitere Kleintiere. Wichtige Trittstein- und Vernetzungsbiopte im Siedlungsgebiet. Verbesserung der ökologischen Qualität durch Ausmagerung, Optimierung des Schnittregimes (z.B. wenig häufige Schnitte) und stehen lassen von ungemähten Wiesenstreifen und Krautsäumen. Details zur Pflege sind in einer Pflegevereinbarung zu regeln.
- Objekte Nr. 2.1, 2.2: Gewässer mit Uferbereich
Lebensraum für Tiere und Pflanzen in und am Wasser wie Amphibien und Vögel. Dichte Uferbestockung mit einheimischen standortgerechten Arten fördern. Wo möglich Ausbildung eines mind. 3.0 m breiten buchtigen Krautsaumes gegenüber intensiv genutzten, angrenzenden Flächen.
- Objekte Nr. 3.1: trockene Hanglagen / Waldrand
Besonnter, warmer Lebensraum insbesondere für Reptilien. Förderung der Strukturvielfalt z.B. durch Kleinstrukturen wie Stein-, Ast- und Laubhaufen, Heckenfragmente (langsam wachsende Arten fördern, abschnittsweise auslichten), Einzelsträucher (dornentragend) und Einzelbäumen.

Kommentarspalte § 48: vgl. § 10 Abs. 1 RBV

Bei baulicher Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes ist der Natur besonders Rechnung zu tragen. Die Vernetzungsachsen sollen das Siedlungsgebiet ökologisch aufwerten und die Wohn- und Siedlungsqualität verbessern (z.B. leisten Bäume einen wichtigen Beitrag für die Klimaregulation bei grossflächig versiegelten Gebieten). Die Naturwerte tragen dazu bei, dass einzelne Lebensräume von Pflanzen und Tieren mit der umliegenden Landschaft verbunden werden und somit der weiteren Verinselung Einhalt geboten wird.

Abs. 5:

Naturschutzzonen

- 1.1 beim Pumpwerk (wertvoll, Lebensraumbiotop),
- 1.2 bei der Sekundarschule (sehr wertvoll, pädagogisch wertvoll),
- 1.3 entlang Sportplatz / Rasenfeld (sehr wertvoll, Vernetzungsobjekt)

Naturschutzzone

- 2.1 beim Weigistbach (wertvoll, Lebensraumbiotop) - (bisher Naturschutzzone im Landschaftsgebiet).
- 2.2 Vordere Frenke (Gewässerparzelle, altrechtliche Ufer-schutzzone (Grundnutzung) beim Oberdörfer Bad)

Naturschutzzone

- 3.1 entlang Dielenberg / unterhalb des Rebberges (wertvoll, Vernetzungsbiotope) - (bisher einzelne Naturschutzobjekte und Aussichtsschutzzone im Landschaftsgebiet).

§ 49 Naturschutz Einzelobjekte / Schutzobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Brunnen, Sonderstandorte)

¹ In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen unter § 47 gelten für Naturschutz Einzelobjekte und Schutzobjekte nachfolgende Bestimmungen.

² Schützenswerte Einzelbäume, Baumgruppe, Baumreihen, Sonderstandorte und Dorfbrunnen sind an ihrem Standort sowie in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wo sinnvoll aufzuwerten. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen.

³ Für folgende Sonderstandorte gelten zusätzlich spezifische Schutzziele:

- Objekt A: Weiheranlage

Weiherbiotop mit umliegenden Naturwerten (artenreiche Blumenwiese / Krautsaum) aufwerten, fördern und pflegen und für Umweltbildungszwecke nutzen.

- Objekt B: Nisthilfen für Vögel

Nistmöglichkeiten für Schwalben und Segler fördern. Falls nötig Schutzvorkehrungen am Gebäude treffen (Kot-schutz).

⁴ Bei unumgänglicher Entfernung oder natürlichem Abgang befindet der Gemeinderat aufgrund einer Begründung über allfällige Ersatzstandorte oder adäquaten Ersatz.

⁵ Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein minimaler Abstand von 2.0 m zu den Schutzobjekten einzuhalten. Für Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen ist ein minimaler Abstand von 3.0 m einzuhalten (ab Stammfuss).

Kommentarspalte § 49:

Abs. 3: Weiterführende Informationen zu Nisthilfen und den möglichen Schutzvorkehrungen finden sich auf der Homepage der Vogelwarte Sempach. Der Gemeinderat befindet über einen entsprechenden Ausnahmeantrag.

§ 50 Hecken (Naturschutz Einzelobjekte)

¹ In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen unter § 47 ZR gelten für Hecken nachfolgende Bestimmungen.

² Die im Zonenplan definierten Hecken sind fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen und aufzuwerten. Eine unumgängliche Entfernung der Hecke ist zu begründen bzw. eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Straucharten zu verwenden.

³ Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein minimaler Abstand von 2.0 m zu den Schutzobjekten einzuhalten. Als Messbasis gilt für alle Hecken eine einheitliche Breite von 2.0 m.

Kommentarspalte § 50:

Schränken bestehende Hecken und Feldgehölze die Überbauung von Parzellen ein, ist ein Ausnahmeantrag zwecks Entfernung der Hecke und Ersatzmassnahmen an den Gemeinderat zu richten. Eine Interessenabwägung hat die Entfernung zu begründen und die Interessen der Bebauung gegenüber den Interessen eines Erhalts der Hecke abzuwägen.

Der Gemeinderat kann unter Würdigung der besonderen Umstände Bedingungen und Auflagen für eine naturnahe Ersatzpflanzung aussprechen.

§ 51 Aussichtsschutzzone

¹ Aussichtsschutzonen bezwecken die Freihaltung und Wahrung von landschaftlich besonders reizvollen Aussichtsmöglichkeiten.

² Entlang der Aussichtsschutzonen sind Bauten, Einrichtungen und Neupflanzungen höhenmässig so zu begrenzen, dass die Aussicht ins Dorf und die Juralandschaft im Hintergrund nicht beeinträchtigt werden.

§ 52 Gewässerraum

¹ Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.

² Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

³ In den Uferbereichen der oberirdischen Gewässer ist eine naturnahe Vegetation und Bestockung zu erhalten, gezielt zu fördern und entsprechend extensiv zu pflegen. So sind innerhalb des Gewässerraums ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt (Einzelstockbehandlung von Problempflanzen möglich). Verbauungen der Uferbereiche sind nicht gestattet. Beeinträchtigte Uferbereiche bzw. Uferböschungen sind in einen naturnahen Zustand zurückzuführen.

⁴ Für die Fliessgewässer der Gemeinde Oberdorf gelten die folgenden spezifischen Schutzziele:

- Objekt Nr. 1 Vordere Frenke

Lebensraum für Wasseramsel, Bergstelze und Eisvogel fördern, wo möglich dichte Uferbestockung ausbilden (Verminderung von Störungen). Hartverbaute Uferpartien nach Möglichkeit renaturieren.

- Objekt Nr. 2 Widenbächli

Natürlicher Gewässerlauf mit unverbaute Sohle und strukturreichen Uferbereichen fördern. Insbesondere Erhalt und Förderung der typischen Weidenbestände (inkl. Krautsaum) entlang des Gewässers. Die Uferbereiche sind langfristig von menschlichen Einflüssen (Gärten und Anlagen) freizuhalten.

- Objekt Nr. 3 Weigistbach

Natürlicher Gewässerlauf mit unverbaute Sohle und strukturreichen Uferbereichen fördern.

Kommentarspalte § 52:

Abs. 1: GschG Art. 36a, GschV Art. 41a bis 41c

Abs. 4: Gemäss Objektblatt des kantonalen ornithologischen Inventars (Wertgebiet 104, Vordere Frenke, Oberdorf), ist die Vordere Frenke Lebensraum insbesondere für die Bergstelze und die Wasseramsel. Im Rahmen der Inventarisierung aus dem Jahr 2019 wurde auch der Eisvogel beobachtet. Daneben bietet die Vordere Frenke für weitere Flora und Fauna einen Lebensraum.

I SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 53 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles, bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den Zonenvorschriften zu beantragen.

² In Ergänzung zu § 7 Abs. 2 RBV kann der Gemeinderat weitere Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen:

- zur Sicherstellung des Schutzes vor Naturgefahren;
- für Fassaden- und Gebäudehöhen in steilen Hanglagen, bei speziellen Geländeformen;
- bei energetischen Gebäudesanierungen;
- bei einer nachträglichen Erstellung von aussenliegenden Liftbauten bei Gebäudesanierungen und -umbauten in behindertengerechter Bauweise.

³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

Kommentarspalte § 53:

Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften, siehe: § 7 Abs. 2 RBV.

§ 54 Vollzug

¹ Der Vollzug der Zonenvorschriften ist Sache des Gemeinderates. Er kann dafür eine beratende Kommission einsetzen und Fachgremien beiziehen.

² Im Rahmen von Baugesuchsbehandlungen stellt der Gemeinderat die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften. Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.

³ Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

⁴ Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von erhaltenswerten Naturobjekten oder von geschützten Bauten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

Kommentarspalte § 54:

Eingesetzte beratende Kommissionen des Gemeinderates sind z.B. Bau- und Planungskommission (BPK), Natur- und Umweltschutzkommission (NUSK)

§ 55 Inkrafttreten

¹ Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Mit Inkrafttreten werden folgende früheren Beschlüsse und allfällige Nachfolgemutationen aufgehoben:

- a. Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 768 vom 16. Mai 2006 und sämtliche nachfolgende Mutationen und Nachführungsexemplare;
- b. Zonenreglement Siedlung, RRB Nr. 1334 vom 2. September 2003 und sämtliche nachfolgende Mutationen und Nachführungsexemplare;
- c. Teilzonenpläne Ortskern und Baureglement Ortskernplanung, RRB Nr. 1838 vom 5. Juni 1990 und sämtliche nachfolgende Mutationen und Nachführungsexemplare;
- d. Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, RRB Nr. 768 vom 16. Mai 2006 und sämtliche nachfolgende Mutationen und Nachführungsexemplare.

Kommentarspalte § 55:

Das Übergangsrecht für die Anwendung der Zonenvorschriften richten sich nach § 125 RBG (anwendbares Recht). Die Bestandesgarantie für bestehende rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen ist gem. § 109, § 109a und § 110 RBG gewährleistet.

J BESCHLUSS

Beschlussfassung Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt

Planaufgabe:

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Genehmigung Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

Mit Beschluss Nr.

vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

Im Amtsblatt Nr.

vom

Die Landschreiberin: