

Therwil

EXEMPLAR DER GEMEINDE

65 / LES / 1 / 8
65 / TZRS / 8 / 0

TEILZONENREGLEMENT SIEDLUNG ORTSKERN *siehe Erwägungen RRB*

der Einwohnergemeinde Therwil

(Stand vom 28. März 2022 für die Genehmigung)

INHALTSVERZEICHNIS

ERLASS	4
A: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
§ 1 Zweck und Zielsetzung	4
§ 2 Inhalt	4
§ 3 Geltungsbereich und Bezug zum kantonalen Recht.....	4
§ 4 Gliederung	4
B1: RAHMENNUTZUNGSPLANUNG, NUTZUNGSZONEN	5
§ 5 Art und Mass der Nutzung	5
§ 6 Kernzone.....	6
§ 7 Zone für öffentliche Werke und Anlagen	6
§ 8 Uferschutzzone	6
B2: RAHMENNUTZUNGSPLANUNG, ÜBERLAGERENDE ZONEN.....	7
§ 9 Schutzzone Vorplatz	7
§ 10 Schutzzone Hofstatt.....	7
§ 11 Gefahrenzone Überschwemmung	7
§ 12 Geschützte Bauten	8
§ 13 Erhaltenswerte Bauten.....	8
§ 14 Geschützte Einzelobjekte	8
§ 15 Gewässerraum.....	9
C: ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	9
§ 16 Allgemeine Gestaltungsvorschriften	9
§ 17 Biodiversität im Siedlungsraum.....	10
§ 18 Anrechenbare Grundstücksfläche.....	10
§ 19 Nutzungsübertragung	10
§ 20 Dachgestaltung	10
§ 21 Dachaufbauten.....	10
§ 22 Baustoffe und Farben	11
§ 23 Sondereinrichtungen an Gebäuden	11
§ 24 Terraingestaltung	11
§ 25 Öffentliche Beiträge.....	11

D: BESTANDESGARANTIE UND AUSNAHMEN	11
§ 26 Ausnahmen von Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern	11
E: BAUPOLIZEI UND BAUBEWILLIGUNGSWESEN	12
§ 27 Empfehlung Vorinformation.....	12
§ 28 Unterhaltsarbeiten.....	12
§ 29 Gebäudeabbrüche	12
§ 30 Baugesuch	12
§ 31 Vollzugsbehörde	13
§ 32 Fachkommission	13
F: ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	13
§ 33 Inkrafttreten.....	13
§ 34 Aufhebung früherer Beschlüsse.....	14
BESCHLÜSSE	15
Anhang 1: Auszug Bauinventar Kanton Basel-Landschaft: Kommunal zu schützende Bauten im Ortskern	
Anhang 2: Skizze zum Begriff «Fassadenbündige Dachaufbauten»	

ERLASS

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt, gestützt auf § 2, § 5 Absatz 1 sowie § 18 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Teilzonenvorschriften Siedlung „Ortskern“, bestehend aus dem Teilzonenplan Siedlung „Ortskern“ und dem Teilzonenreglement Siedlung „Ortskern“:

A: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck und Zielsetzung

Die Teilzonenvorschriften Siedlung „Ortskern“ bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung des alten Ortskerns innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutz historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Umbauten, Ersatzbauten sowie Neubauten.

§ 2 Inhalt

Die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern bestehen aus dem Teilzonenplan im Massstab 1:500 und dem Teilzonenreglement.

§ 3 Geltungsbereich und Bezug zum kantonalen Recht

¹ Die Vorschriften gelten innerhalb des Perimeters Teilzonenplan Siedlung „Ortskern“.

² Sofern in diesem Reglement nicht anders definiert, gelten für die Messweisen der Nutzungsmasse die Vorgaben zur interkantonalen Vereinbarung zur Baurechtsharmonisierung in Anlehnung an Abschnitt 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

§ 4 Gliederung

¹ Die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern sind in Nutzungszonen und in überlagernde Zonen / überlagernde geschützte Einzelobjekte gegliedert.

² Als Nutzungszonen sind bezeichnet:

- a. Kernzone
- b. Zone für öffentliche Werke und Anlagen
- c. Uferschutzzone

³ Die überlagernden Zonen / schützenswerte Einzelobjekte gliedern sich in:

- a. Schutzzone Vorplatz
- b. Schutzzone Hofstatt
- c. Gefahrenzone Überschwemmung
- d. Geschützte Bauten
- e. Erhaltenswerte Bauten

- f. Geschützte Einzelobjekte (Firstrichtung, Dachflächen von Aufbauten freihalten, geschützte Giebelfassade, geschützte Bäume)
- g. Gewässerraum

B1: RAHMENNUTZUNGSPLANUNG, NUTZUNGSZONEN

§ 5 Art und Mass der Nutzung

¹ Die zulässigen Bruttogeschossflächen innerhalb der Kernzone sind im Teilzonenplan pro Parzelle festgelegt.

² Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe der Vollgeschossflächen. Nicht zur Geschossfläche gerechnet werden:

- a. offene Lauben und Balkone
- b. Dachgeschosse, auch wenn sie dem Wohnen dienen
- c. Sockel- und Kellergeschosse
- d. Autoeinstellplätze bis maximal 15 m² pro erforderlichem Pflichtparkplatz
- e. An- und Kleinbauten ohne Wohnnutzung bis total 15 m² Grundfläche
- f. Querschnitte der Aussenwand- und Brandmauern

³ Der Ausbau und die Nutzung des ersten Dachgeschosses sind über die ganze Grundrissfläche zulässig. Das zweite Dachgeschoss darf nur zu Wohnzwecken genutzt werden, wenn dies in einem funktionalen Zusammenhang mit den darunter liegenden Räumen steht (keine separate Wohnung im zweiten Dachgeschoss).

⁴ Die Art und das Mass der Nutzung in den Nutzungszonen richten sich im Weiteren nach den Vorgaben der nachfolgenden Tabelle:

Bezeichnung / Nutzungsvorgabe	Kernzone	Zone für öffentliche Werke und Anlagen
Art der Nutzung	Wohnen und Gewerbe § 22, Abs. 1 RBG	Öffentliche Werke und Anlagen § 24 RBG
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II
maximale Bruttogeschossfläche (m ²)	gemäss Zahlen im TZP	n.b.
maximale Anzahl Vollgeschosse	2, abweichende Geschossezahlen sind im TZP eingetragen	n.b.
maximale Fassadenhöhe (m) Bauten mit einem Vollgeschoss	5.0	n.b.
maximale Fassadenhöhe (m) Bauten mit zwei Vollgeschossen	7.5	n.b.
maximale Fassadenhöhe (m) Bauten mit drei Vollgeschossen	10.1	n.b.

Bezeichnung / Nutzungsvorgabe	Kernzone	Zone für öffentliche Werke und Anlagen
maximale Lage First über dem Schnittpunkt Fassadenflucht / rohe Dachkonstruktion (m)	8.0	n.b.
maximale Kniestockhöhe (m)	1.0	n.b.
zulässige Dachform Hauptbauten	Satteldach, Krüppelwalmdach	Satteldach, Krüppelwalmdach
Dachneigung Hauptbauten	40° bis 50° a.T.	n.b.
zulässige Dachform und Dachneigung Klein- und Anbauten <i>siehe Erläuterungen RBV</i>	Pultdächer mit einer Neigung von 20° - 45° und Flachdächer	n.b.

RBV: Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz

n.b.: keine Vorgaben zur Art und zum Mass der Nutzung festgelegt

§ 6 Kernzone

¹ Die Kernzone dient dem Erhalt und der Sanierung der schutzwürdigen und erhaltenswerten Bausubstanz, der Ergänzung von neuen Bauten sowie als Frei- und Gartenraum.

² Innerhalb der Kernzone darf im Sinn von § 94 Absatz 4 lit. a RBG (geschlossene Bauweise) ohne Vereinbarung eines Grenzbaurechts im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils an die Grenze gebaut werden.

§ 7 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

¹ Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen dient der Erfüllung öffentlicher Aufgaben gemäss § 24 RBG.

² Die Nutzung richtet sich nach der vorgesehenen Zweckbestimmung und ist wie folgt festgelegt:

- a. Kirche
- b. Friedhof

³ Die Umgebungsgestaltungen der Zone für öffentliche Werke und Anlagen hat naturnah zu erfolgen. Für Bepflanzungen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Neben Bäumen und bestockten Flächen sind Wiesen- und Ruderalflächen zu erhalten, neu zu schaffen oder aufzuwerten.

⁴ Die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie der Umgebung innerhalb der gesamten Zone hat erhöhte Qualitätsanforderungen zu erfüllen.

§ 8 Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Ufer als Lebensräume für Pflanzen und Tiere aus ökologischen Gründen sowie als Bestandteil des Landschafts- und Ortsbildes.

² In der Uferschutzzone sind keinerlei Eingriffe zulässig, vorbehaltlich der Massnahmen unter Absatz 3. Die Uferbereiche sind naturnah zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

³ Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbiologischen Mitteln erfolgen.

⁴ Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

B2: RAHMENNUTZUNGSPLANUNG, ÜBERLAGERENDE ZONEN

§ 9 Schutzzone Vorplatz

¹ Die Schutzzone Vorplatz schafft zusammen mit den angrenzenden Bauten Ortsidentifikation. Zulässig sind Nutzungen, die diesem Zweck entsprechen, wie insbesondere Erschliessungen für den Langsamverkehr, Marktflächen, Spielplätze, Gärten, Grünflächen und auch Erschliessungen für den motorisierten Verkehr. Feste Bauten aller Art und die dauernde Lagerung gewerblicher Güter sind nicht gestattet.

² Die Strassenparzellen im Eigentum der Gemeinde stellen mit den Vorbereichen eine Zone der Koexistenz dar. Eine qualitativ hochwertige Gestaltung zusammen mit den angrenzenden privaten Parzellen ist erforderlich. Dabei sind die Elemente des traditionellen Dorfbildes zu erhalten resp. wieder hervorzuheben.

³ Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0.9 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen (z.B. Mauern aus kleinformatigen Steinen und Staketenzäune).

§ 10 Schutzzone Hofstatt

¹ Die Schutzzone Hofstatt dient dem Schutz und der Entwicklung der rückwärtigen Frei- und Gartenräume. Zulässig sind Nutzungen, die diesem Zweck entsprechen, wie Gärten, Spielflächen, Pflanzflächen und Bauten, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren unterstehen.

² Bestehende Grünräume und Obstgärten sind als solche zu erhalten oder zu ersetzen und im Sinne des ökologischen Ausgleiches mit einheimischen Pflanzen aufzuwerten. Bodenversiegelungen sind nicht zugelassen.

§ 11 Gefahrenzone Überschwemmung

¹ Bei in der Gefahrenzone gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

² Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz der Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

³ Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

⁴ Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert.

⁵ Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind Gebäudeteile wasserdicht auszugestalten und ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Die nasse Vorsorge ist nur in begründeten Ausnahmen, für Bauten oder Bauteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise, zulässig.

⁶ Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

⁷ Eine Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die aufgrund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

§ 12 Geschützte Bauten

¹ Die geschützten Bauten sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Um- und Ausbauten sind als kunsthistorisch und konstruktiv richtige Restauration durchzuführen. Bestehende Bauteile und Details sind zu schonen.

² Sind Bauten infolge höherer Gewalt durch Neubauten zu ersetzen, hat die Rekonstruktion in der Interpretation des ursprünglichen Objektes zu erfolgen.

³ Für denkmalgeschützte Bauten gelten zudem die Weisungen des Kantons resp. der kantonalen Denkmalpflege.

⁴ Für Bauten, welche einer Schutzkategorie zugewiesen sind, gilt das Grenz- oder Näherbaurecht im bestehenden Umfang als erteilt.

§ 13 Erhaltenswerte Bauten

¹ Diese Bauten sind zu erhalten. Ihre Lage, ihr Volumen und ihre Gliederung sind für das Ortsbild von Bedeutung.

² Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Dabei sind Gebäudeabmessungen, Geschosshöhe, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Die wichtigsten Stilelemente sind zu erhalten.

³ Ersatzbauten sind nur dann möglich, wenn diese bautechnisch und wohngygienisch erforderlich sind. Für Ersatzbauten gelten die Anforderungen an Renovationen und Umbauten sinngemäss. Die wichtigsten Stilelemente sind wiederzuverwenden.

§ 14 Geschützte Einzelobjekte

¹ Geschützte Giebelfassaden sind im Teilzonenplan bezeichnet. Gestaltung und Ausführung, insbesondere das Anbringen von Fenstern, sind mit besonderer Sorgfalt und Rücksicht auf historische Gegebenheiten durchzuführen.

² Die im Teilzonenplan bezeichneten Bäume sind als Grün- und Gestaltungselemente geschützt. Absterbende Bäume sowie unter Abwägung aller Interessen unvermeidliche Fällungen sind innerhalb eines Jahres nach Abgang gleichwertig zu ersetzen; die Notwendigkeit der Baumfällung ist vorab zu belegen.

³ Für Baumpflanzungen sind einheimische, dem dörflichen Charakter entsprechende Baumarten zu verwenden.

§ 15 Gewässerraum

¹ Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes.

² Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung.

C: ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

§ 16 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹ Im Ortskern sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen.

² Bauten und Anlagen müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und erhaltenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Zudem ist bei der kubischen und typologischen Gestaltung und der Situierung der Bauten besonders auf die ortstypischen städtebaulichen Strukturen des Ortskernes Rücksicht zu nehmen und ein einheitliches Erscheinungsbild der Überbauung anzustreben.

³ Bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen und der Beurteilung von Bauvorhaben, Renovierungen und Restaurierungen ist auch das Kriterium «Lebensraum geschützter Arten» zu berücksichtigen.

⁴ Alle Ersatz- oder Neubauten haben sich am zu ersetzenden Bau oder an den umliegenden Liegenschaften zu orientieren. Um diese Ziele zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovierungen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- a. Situierung der Gebäude mit der Unterteilung, der Ab- und Rückstufung der Fassaden- und Dachfluchten zwischen den einzelnen Bauten
- b. Kubische Erscheinung der Baukörper
- c. Dach- und Fassadengestaltung, insbesondere die Anordnung und die Form der Fassadenöffnungen
- d. Material- und Farbwahl
- e. Umgebungsgestaltung

⁵ Bei grossflächigen Verglasungen ist reflexionsarmes Glas zu verwenden, um das Risiko von Vogelkollisionen zu mindern.

⁶ Der Gemeinderat kann zu gestalterischen Fragen im Ortskern Richtlinien erlassen. Beispiele solcher Richtlinien sind:

- a. Verkehrsberuhigungs- und Strassengestaltungskonzepte
- b. Vorgaben zur Gestaltung von Vorplatz- und Hofstattbereichen
- c. Vorgaben zur Farbgebung
- d. Architektonische Richtlinien

§ 17 Biodiversität im Siedlungsraum

¹ Die Biodiversität¹ im Ortskern ist mit folgenden Massnahmen zu fördern:

- a. Die Versiegelung der unbebauten Flächen ist zu minimieren. Bodenbefestigungen sind wasserdurchlässig und bewuchsfähig zu gestalten.
- b. Die Gestaltung und alle Bepflanzungen in der Gebäudeumgebung haben naturnah zu erfolgen. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- c. Ungedüngte Wiesen- und Ruderalflächen sind nach Möglichkeit zu erhalten, aufzuwerten und neu zu schaffen.
- d. Nistplätze für gefährdete Vogelarten wie zum Beispiel Mehlschwalbe, Mauersegler und Schleiereule sowie Fledermausquartiere sind nach Möglichkeit zu erhalten, zu pflegen und neu zu schaffen.

§ 18 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

§ 19 Nutzungsübertragung

¹ Die Nutzungsübertragung gemäss Raumplanungs- und Baugesetz ist unter folgenden Bedingungen zulässig, wenn:

- a. die beiden Grundstücke aneinandergrenzen.
- b. die beiden Grundstücke in der gleichen Zone liegen.
- c. mit der geplanten baulichen Nutzung der Zonencharakter gewahrt wird.

² Die innerhalb der Schutzzone Hofstatt definierte Bruttogeschossfläche kann im Sinn der Bestandesgarantie für bestehende Bauten beansprucht werden. Wird die bauliche Nutzung nicht (mehr) beansprucht, kann die festgelegte Bruttogeschossflächen oder ein Teil davon in die angrenzende Kernzone (ohne Überlagerung mit der Schutzzone Hofstatt) umgelagert werden.

§ 20 Dachgestaltung

¹ Die Firstrichtungen sind im Teilzonenplan verbindlich dargestellt.

² Die Dächer der Hauptbauten sind mit Tonziegeln einzudecken.

§ 21 Dachaufbauten

¹ Die Belichtung der Dachgeschosse hat in erster Linie über die Giebelfassaden zu erfolgen. Allfällige Dachaufbauten müssen in Form und Grösse dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

² Die Summe der Frontfläche aller Dachaufbauten² ist auf das Mass von 0,7 m x Fassadenlänge (m) limitiert.

siehe Erwägungen RRB Vom Regierungsrat Aufhebung nicht genehmigt
Einzelne liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Grösse von max. 0,3 m² (Glaslichtmass) erlaubt.

¹ Biodiversität beinhaltet: 1. die Artenvielfalt, 2. die genetische Vielfalt und 3. die Vielfalt der Ökosysteme.

² Als Dachaufbauten gelten alle Aufbauten, Dachflächenfenster oder Dacheinschnitte.

³ Fassadenbündige Dachaufbauten² und Firstverglasungen sind nur auf der strassenabgewandten Seite des Gebäudes von nicht geschützten Bauten zulässig. Die Traufe muss in jedem Fall ohne Unterbruch mit mindestens zwei Ziegelreihen unter den Dachaufbauten durchlaufen.

⁴ Die Dachform der Dachaufbauten ist dem jeweiligen Standort und Objekt entsprechend zu wählen.

⁵ Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen auf die darunter liegenden Fassaden abgestimmt sein. Liftaufbauten und überdeckte Dacheinschnitte sind nur in wenig einsehbaren Bereichen und auf der strassenabgewandten Seite zulässig und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. *siehe Erwägungen RR8*

⁶ Dachflächen, auf denen keine Dachbauten zulässig sind, sind im Teilzonenplan bezeichnet.

⁷ Parabolantennen etc. sind nur auf Kleinbauten zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

⁸ Sichtbare Mobilfunkanlagen sind im gesamten Perimeter der Teilzonenplanung Ortskern unzulässig.

§ 22 Baustoffe und Farben

Die Aussenmauern der Massivbauten sind zu verputzen. Dazu sind traditionelle Baustoffe und Farben zu verwenden, wie reine Kalk- / Sumpfkalkputze und Kalk- oder reine Silikatfarben.

§ 23 Sondereinrichtungen an Gebäuden

Schaufenster sind so zu gestalten, dass die Architektur und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Die Kleinmassstäblichkeit ist beizubehalten.

§ 24 Terraingestaltung

¹ Terraingestaltungen sind auf ein Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie haben dem ursprünglich vorhandenen Terrain zu folgen.

² Abgrabungen am Gebäude sind, mit Ausnahme für schachtartige Kellerabgänge und Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen, nicht zulässig.

³ Sind im Einzelfall Stützmauern nötig, sind diese feingliedrig in ortsüblichem Material wie zum Beispiel Kalkstein auszuführen. Grossformatige Mauerwerke sind nicht zulässig.

⁴ Im Anschluss an das Landwirtschaftsgebiet muss das fertige Terrain harmonisch gestaltet sein.

§ 25 Öffentliche Beiträge

¹ Für kommunal geschützte Bauten kann der Gemeinderat Beiträge gewähren.

² Bezugsberechtigt ist, wer durch bauliche Veränderungen einer Liegenschaft zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes beiträgt. Der Gemeinderat erlässt diesbezüglich Richtlinien.

D: BESTANDESGARANTIE UND AUSNAHMEN

§ 26 Ausnahmen von Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern

¹ Der Gemeinderat kann bei der Baubewilligungsbehörde für massgebende Abweichungen von diesen Vorschriften Ausnahmen gemäss § 7 RBV beantragen. Bewilligungsvoraussetzung ist das Vorliegen

² siehe Skizze im Anhang

einer positiven städtebaulichen und gestalterischen Qualitätsbeurteilung des Vorhabens durch den Gemeinderat.

² Der Gemeinderat kann der Baubewilligungsbehörde insbesondere Ausnahmen für den Abbruch von geschützten und erhaltenswerten Bauten beantragen, wenn ausserordentliche Umstände vorliegen (z.B. wesentliche Sicherheitsprobleme).

³ Ausnahmen von den Bestimmungen zu den Dachformen und den Dachaufbauten können zugelassen werden, wenn dadurch eine bessere Integration in die Dachlandschaft oder eine gute architektonische Lösung bewirkt werden kann.

⁴ Ausnahmen von den Bestimmungen zur Terraingestaltung können insbesondere gewährt werden, wenn dadurch eine bessere behindertengerechte Erschliessung realisiert werden kann.

E: BAUPOLIZEI UND BAUBEWILLIGUNGSWESEN

§ 27 Empfehlung Vorinformation

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen zu vermeiden, wird den Bauinteressierten empfohlen, bei Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung frühzeitig mit der Gemeinde sowie den kantonalen Fachstellen Kontakt aufzunehmen, insbesondere mit der Kantonalen Denkmalpflege.

§ 28 Unterhaltsarbeiten

Unterhaltsarbeiten wie Fassadenanstriche und Verputze, Dacheindeckungen, Ändern und Streichen von Fenstern, Läden etc. sind bewilligungspflichtig.

§ 29 Gebäudeabbrüche

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

§ 30 Baugesuch

¹ Der Gemeinderat überprüft die Bauvorhaben im Ortskern auch auf die Einhaltung der Gestaltungsvorgaben, insbesondere auf:

- a. die Situierung der Gebäude
- b. die kubische Erscheinung der Baukörper
- c. die Dach- und Fassadengestaltung
- d. die Material- und Farbwahl
- e. die Umgebungsgestaltung

² Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Insbesondere sind dies:

- a. Ansichten der angrenzenden Bauten
- b. Detailpläne, Beschreibungen
- c. Modelle

- d. Farb- und Materialmuster
- e. Umgebungsplan
- f. Untersuchung der Bausubstanz

³ Der Umgebungsplan (Massstab 1:100 oder 1:50) enthält insbesondere folgende Angaben:

- a. Terraingestaltung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen)
- b. Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- c. Oberirdische Parkierungsflächen
- d. Abfahrtsrampen zu unterirdischen Parkierungsanlagen
- e. Stufen, Aussentreppen, Stützmauern, Einfriedungen, Schallschutzmassnahmen, Spielplätze
- f. Grün- und Belagsflächen, Biotope
- g. Baumbepflanzung mit Artenbezeichnung
- h. Massnahmen des ökologischen Ausgleiches und der ökologischen Vernetzung
- i. sowie alle Einrichtungen, die den öffentlichen Raum beeinflussen

§ 31 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern ist Sache des Gemeinderats, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens.

² Bei der Prüfung der Einhaltung dieser Vorschriften im Rahmen der Behandlung der Baugesuche stützt sich der Gemeinderat auf die Empfehlungen der zuständigen Fachkommission ab.

³ Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderats von der Baubewilligungsbehörde erlassen.

⁴ Die Rechtmässigkeitskontrolle durch die Baubewilligungsbehörde bleibt vorbehalten.

§ 32 Fachkommission

¹ Der Gemeinderat kann zur Beratung der Bauinteressierten und Beurteilung der Baugesuche innerhalb der Kernzone eine Fachkommission einsetzen.

² Die Fachkommission setzt sich aus Fachpersonen zusammen, die vom Gemeinderat gewählt werden. Zusätzlich kann ein Vertreter oder eine Vertreterin einer kantonalen Stelle in die Fachkommission einbezogen werden.

³ Die Fachkommission stellt dem Gemeinderat Antrag.

⁴ Ihr Gutachten dient dem Gemeinderat sowie der Baubewilligungsbehörde als Entscheidungsgrundlage.

F: ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 33 Inkrafttreten

Die von der Gemeinde beschlossenen Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

§ 34 Aufhebung früherer Beschlüsse

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Bestimmungen werden das Teilzonenreglement Dorfkern 65/TZRS/7/0 RRB Nr. 1725 vom 7. September 1999 sowie der Teilzonenplan Dorfkern 65/TZPS/7/0 RRB Nr. 1725 vom 7. September 1999 aufgehoben.

Nicht aufgehoben werden mit Inkrafttreten der vorliegenden Bestimmungen die Zone mit Quartierplanpflicht «Griengrube» inkl. dem dazugehörigen § 19 des Teilzonenreglements Siedlung «Dorfkern».

BESCHLÜSSE

Beschluss des Gemeinderats:

10. Mai 2021

Beschluss der Gemeindekommission:

25. Mai 2021

Beschluss der Gemeindeversammlung:

24. Juni 2021

Referendumsfrist:


25. August 2021

Planaufgabe:

29. Juli 2021 bis 27. August 2021

Namens des Gemeinderats:

Der Präsident


.....

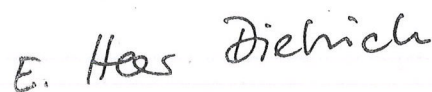
Der Geschäftsleiter:


.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. vom 2022-1410 20. Sep. 2022

Der Landschreiber / die Landschreiberin:

Die Landschreiberin:


.....

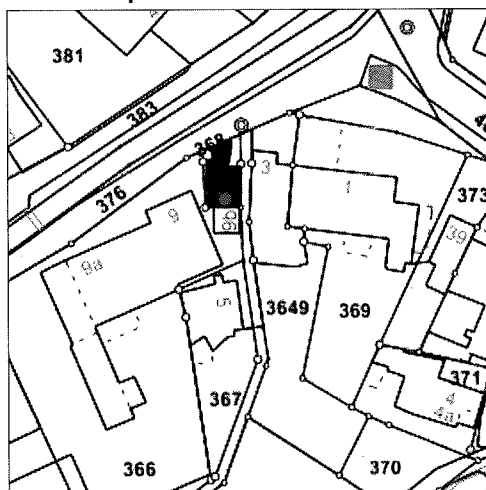
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 38 vom 22. Sep. 2022

Anhang 1: Auszug Bauinventar Kanton Basel-Landschaft: Kommunal zu schützende Bauten im Ortskern

(orientierender Bestandteil der Planung)

Adresse:	Parzelle:
Mühleweg 7	368
Objekttyp:	Objektname:
Wohnhaus	
Baujahr:	Art der Datierung:
1800	Stil
Architekt:	Bauherrschaft:
Datum der Aufnahme:	Inventarisator:
24.04.2008	Claudio Affolter
Bewertung:	Inventarnummer:
kommunal zu schützen	2775066

Situationsplan:

**Kurzbeschreibung:**

Das kleine Wohnhaus mit Satteldach (Doppelfalzziegel) schliesst leicht abgedreht an das gotische Wohnhaus Nr. 7 an. Vermutlich diente es ursprünglich als "Stöckli" des Wohnhauses Nr. 9. Heute steht das Haus Nr. 7 auf einer eigenen Parzelle. Einzig der Schopf (Nr. 9b) auf der Südseite gehört zum Wohnhaus Nr. 9.

Auf der Giebelseite Nord und auf der Traufseite Ost ist das Fachwerk im Obergeschoss sichtbar. Der Sockel sowie die Ausfachungen im Obergeschoss bestehen aus Natursteinen. Ein schlichtes Rechteckfenster mit Holzgerüst und Klapppläden markiert die Mittelachse auf der Strassenseite. Das Erdgeschoss wird hälftig durch einen Anbau verdeckt. In der anderen Hälfte ist ein Fenster sichtbar. Auf der Ostseite befinden sich eine schlichte Haustüre mit überschobener und gläserner Füllung im Erd- und ein Zwillingsfenster im Obergeschoss. Auf der Südseite schliesst ein Schopf (Nr. 9b gehört zum Wohnhaus Nr. 9) an, dessen Erdgeschoss gemauert und dessen Obergeschoss in Holz konstruiert ist. Das Obergeschoss krägt weit vor und ermöglicht einen geschützten Durchgang zwischen Schopf und Wohnhaus Nr. 9. Auf der Westseite befindet sich eine weit vorkragende Holzlaube. Eine massive Holzstütze mit Büge und mehrere Unterzüge sind sichtbar. Im Erdgeschoss ist das angefügte Toilettenhaus erhalten.

Würdigung:

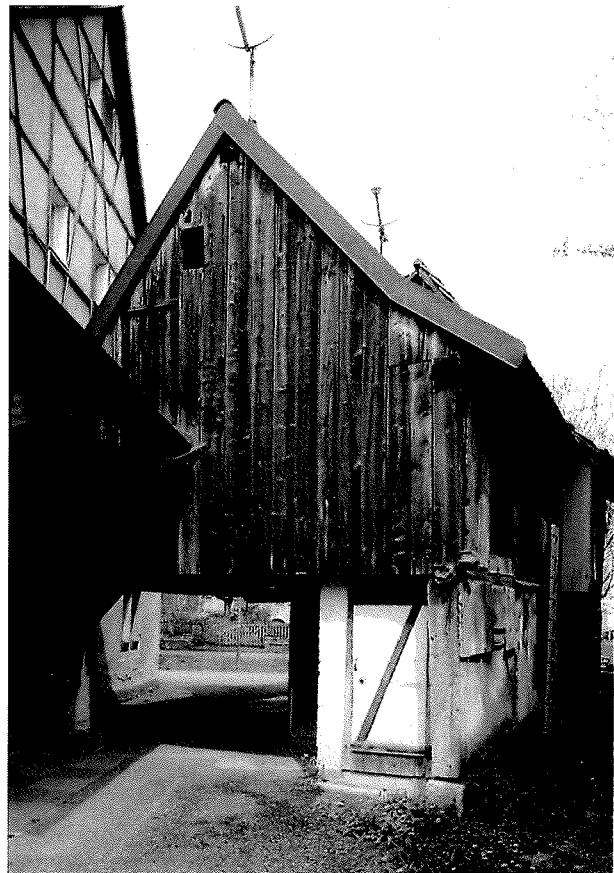
Das bescheidene Wohnhaus mit Satteldach und zweiseitigem Sichtfachwerk lehnt sich an das gotische Wohnhaus Nr. 9 an und bildet mit diesem ein wichtiges Ensemble am Mühleweg. Das Haus wirkt sehr vernachlässigt und muss dringend saniert werden. Die Westfassade wird mit einer schönen Holzlaube ausgezeichnet. Der schmale Schopf auf der Südseite (Nr. 9b) wird mit einem weit vorkragenden Obergeschoss ergänzt, das einen Vorplatz schützt. Der Schopf Nr. 9b gehört zum Wohnhaus Nr. 9 (siehe Mühleweg 9). Die Ostseite wurde mit unterschiedlichen Fenstern und einer neueren Haustüre mehrfach umgebaut.



Ansicht Nordwest



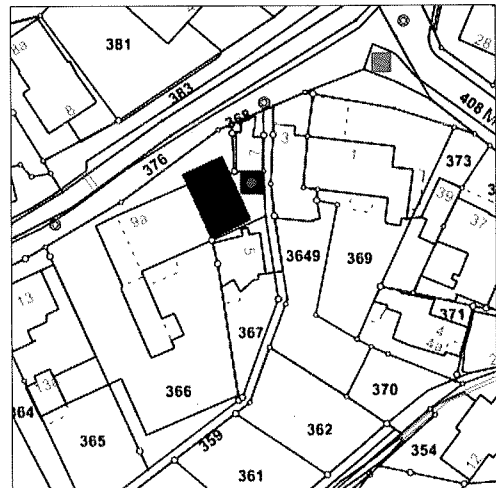
Fassade Nord



Fassade Süd

Adresse:	Parzelle:
Mühleweg 9	366
Objekttyp:	Objektname:
Wohnhaus	
Baujahr:	Art der Datierung:
1584	Inschrift
Architekt:	Bauherrschaft:
Datum der Aufnahme:	Inventarisor:
24.04.2008	Claudio Affolter
Bewertung:	Inventarnummer:
kommunal zu schützen	2775067

Situationsplan:

**Kurzbeschreibung:**

Das zweigeschossige Bauernhaus mit Satteldach und Würge liegt traufständig am Mühleweg. Es repräsentiert ein stattliches Wohnhaus mit spätgotischen Merkmalen aus der Zeit des 16. Jahrhunderts. Auf der Traufseite Nordwest und der Giebelseite Nordost sind gotisch gefaste Fenster erhalten. Die Fassade auf der Rückseite stammt aus dem 19. Jahrhundert. Auf der Südwestseite schliesst ein 1951 erbautes Ökonomiegebäude (= ohne Einstufung) an. Das Satteldach ist mit alten Biberschwanzziegeln bedeckt.

Die Hauptfassade Nordwest wird durch ein gotisches Drillingsfenster im Erd- und einem Staffelfenster im Obergeschoss akzentuiert. Die Steingewände sind gotisch gefast. Die schlichten Rechteckfenster (ohne Klappläden) in der westlichen Hälfte werden mit Kreuzstöcken ausgezeichnet. Die Hausteinmauer ist beige verputzt. Im Giebelfeld der Nordostfassade ist das Sichtfachwerk erhalten. Eine einläufige, überdachte Treppe führt zum Eingang im Obergeschoss. Die Eingangstüren in Erd- und Obergeschoss sind erneuert worden. Die zweiachsige Rückseite Südost mit schlichten Rechteckfenstern stammt aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Auf der Südwestseite ist wegen der anschliessenden Scheune nur der geschlossene und verputzte Dreiecksgiebel sichtbar.

Hinter dem Wohnhaus befindet sich eine Scheunenuine (Nr. 5 = ohne Einstufung). Auf der Ostseite schliesst ein bescheidenes Wohnhaus (siehe Mühleweg 7) an. Der angebaute Schopf (Nr. 9b) auf der Südseite gehört zum Wohnhaus Nr. 9.

Würdigung:

Das stattliche, zweigeschossige Wohnhaus liegt traufständig am Mühleweg. Als einziges Haus am Mühleweg sind hier noch gotische Fenster aus dem 16. Jahrhundert auf beiden Hauptseiten erhalten. Bemerkenswert sind die Drillings- und Staffelfenster mit gotisch gefasten Gewänden auf der Traufseite Nordwest. Mehrere Fenster sind in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erneuert worden. Die Eingangstüren auf der Giebelseite Nordost stammen aus den 1960er-Jahren. Das Wohnhaus wurde 1951 mit einem unschönen Ökonomiegebäude (Nr. 9a = ohne Einstufung) ergänzt. Auf der Ostseite schliesst ein keines Wohnhaus (siehe Mühleweg 7) mit angebautem Schopf an.



Fassade Nordwest



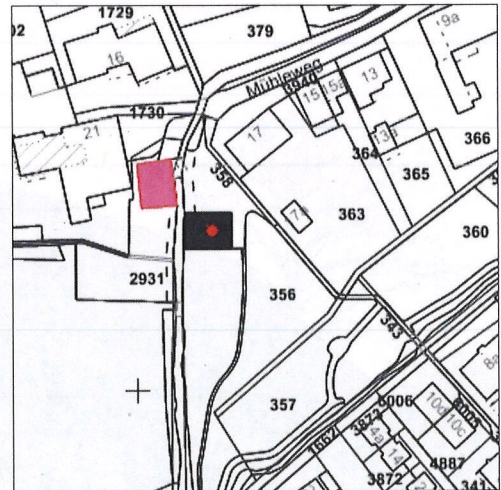
Ansicht Nord



Eingang Nordost

Adresse:	Parzelle:
Mühleweg 19a	356
Objekttyp:	Objektname:
Ökonomiegebäude	Mühlescheune
Baujahr:	Art der Datierung:
1850	Stil
Architekt:	Bauherrschaft:
Datum der Aufnahme:	Inventarisor:
24.04.2008	Claudio Affolter
Bewertung:	Inventarnummer:
kommunal zu schützen	2775068

Situationsplan:

**Kurzbeschreibung:**

Die Scheune steht rechtwinklig zur kantonal geschützten Mühle am Mühleweg 19. Die Mühle (Parzelle 2931) ist in privatem Besitz und die Scheune (Parzelle 356) gehört der Einwohnergemeinde, die sie als Werkhof nutzt.

Das mächtige, dreiteilige Ökonomiegebäude mit rechteckiger Grundfläche und hohem geschlossenem Satteldach (Biberschwanzziegel) ist freistehend. Die rechtwinklige Stellung von Mühle und Scheune ermöglicht einen dreieckigen Platz an der westlichen Peripherie des Dorfkerns. Das Erscheinungsbild ist geprägt durch das Sichtfachwerk auf zwei Seiten. Die Nordfassade wird durch zwei Tenntore und eine Stalltüre gegliedert. Die beiden grossen, zweiflügeligen Holztore werden mit Langbändern, Holzapfen und Mannstoren strukturiert. Die Stallmauern sind grau verputzt. Die rechteckige Stalltüre (Brettertüre aus Längsbändern) wird mit einem Steingerüst gerahmt.

Die geschlossene Giebelseite Ost wird mit einem Sichtfachwerk regelmässig unterteilt. Das Dachgeschoss besteht aus einer reinen Holzkonstruktion. Auf der Südseite sind eine stichbogige Stalltüre sowie ein rechteckiges Tenntor erhalten. Ein zweiter Ausgang wurde nachträglich vermauert. Die Giebelseite West ist gemauert und fensterlos. Der Innenraum dient heute als Remise der Einwohnergemeinde. Das langgezogene Grundstück mit Weideland breitet sich bis zum Griengrubenbächli aus.

Würdigung:

Die mächtige Scheune mit zwei Tenntoren und einem Stall bildet zusammen mit der benachbarten Gipsmühle den westlichen Abschluss des Dorfkerns. Bemerkenswert sind das hohe, geschlossene Dach, das Sichtfachwerk sowie die beiden erneuerten Tenntore mit Langbändern und Holzapfen. Im Innern ist die klare Dreiteilung noch ablesbar. Eine Sanierung des Fachwerks ist empfehlenswert. Die kantonal geschützte Gipsmühle und das quergestellte Ökonomiegebäude begrenzen einen dreieckigen Vorplatz.



Ansicht Südost

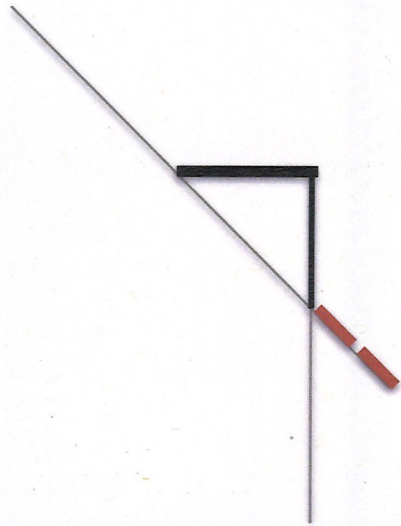


Ansicht Gipsmühle und Scheune

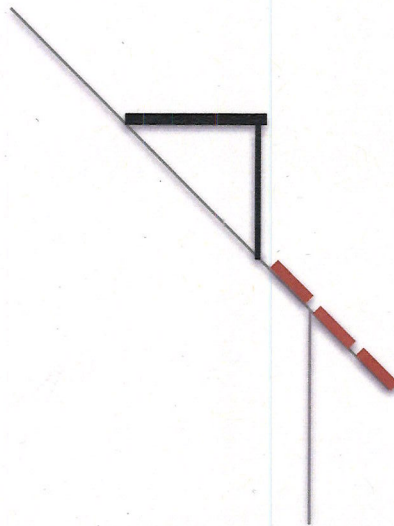
Anhang 2: Skizze zum Begriff « Fassadenbündige Dachaufbauten »

Skizze zu Art. 22, Abs. 3: Fassadenbündige Dachaufbauten

fassadenbündig



hinter der Fassade



vor der Fassade

