



Gemeinde Itingen

Mutation Teilzonenreglement Siedlung „Ortskern“

**genehmigtes Exemplar,
RRB Nr. 1101 vom 25. Juni 2013**

Inhaltsverzeichnis

A	ALLGEMEINES	2
1	Erlass	2
2	Geltungsbereich	2
B	KERNZONENBESTIMMUNGEN	2
3	Sinn und Zweck der Kernzone	2
4	Nutzungsart in der Kernzone	3
5	Grundsätze zur Gestaltung	3
6	Gebäudekategorien	4
7	Dächer in der Kernzone	6
8	Aussenräume	9
9	Zone für öffentliche Werke und Anlagen in der Kernzone	12
10	Bewilligungspflicht in der Kernzone	12
11	Baugesuche in der Kernzone	13
12	Erforderlicher Parkraum	13
13	Reklamen	13
14	Richtlinien der Gemeinde	14
C	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	15
15	Vollzug der Vorschriften	15
D	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	17

Bemerkungen

Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Unterstrichene Textpassagen sind aus übergeordneten Erlassen übernommen und sind ebenfalls nicht Bestandteil des Gemeindeversammlungsbeschlusses.

A ALLGEMEINES

1 ERLASS

Die Einwohnergemeinde Itingen 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“.

2 GELTUNGSBEREICH

Diese Teilzonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Siedlung „Ortskern“.

B KERNZONENBESTIMMUNGEN

3 SINN UND ZWECK DER KERNZONE

Die Teilzonenvorschriften bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der vorhandenen Strukturen des alten Ortskerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

§ 22 Abs. 1 RBG:

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen.

4 NUTZUNGSART IN DER KERNZONE

Die Nutzungsart in der Kernzone richtet sich nach § 22 Abs. 1 RBG.

§ 22 Abs. 1 RBG (Fortsetzung):
Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbezeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Sie müssen mit der Wohnnutzung hinsichtlich Erscheinen und Verkehrsaufkommen vereinbar sein. Zulässige Betriebe sind beispielsweise Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Tagesheime, Wirtschaften, Restaurants, Hotels, Handwerksbetriebe usw.

5 GRUNDSÄTZE ZUR GESTALTUNG

Alle Bauvorhaben haben sich in Bezug auf Massstäblichkeit, Form, Material und Gestaltung in die bauliche und aussenräumliche Umgebung einzufügen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- Situierung der Gebäude
- Kubische Erscheinung der Baukörper
- Dach- und Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung
- Gestaltung des Strassenraums
- und dergleichen

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde vorzubesprechen und vorabzuklären.

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

Es sind Materialien und Farben zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen. Es sind bauphysikalisch richtige Materialien zu verwenden. Neue Interpretationen von architektonischen Eingriffen sind möglich, müssen jedoch natürliche Materialien wie Stahl, Glas, Holz, Stein etc. verwenden.

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung wird auf die Richtlinien „Bauen im Ortskern“ verwiesen (noch zu erarbeiten).

6 GEBÄUDEKATEGORIEN

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten
- übrige Bauten

Lage und Umriss der Bauten sind im Teilzonenplan Siedlung „Ortskern“ dargestellt.

Innerhalb der im Plan dargestellten Gebäudegrundrisse für Ersatzneubauten gilt das Grenzbaurecht als erteilt. Abweichungen vom vorhandenen Gebäudeprofil richten sich nach Ziffern 6.1 – 6.3. Sie dürfen nicht zu Einschränkungen bei der Belichtung der Nachbargebäude führen.

6.1 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. Fenster und Türen sind in Holz bzw. Holzmetall auszuführen. Für Öffnungen in Ökonomieteilen sind auch Ganzmetallkonstruktionen zulässig.

Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

Die bestehenden Bauten sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt für geschützte Bauten ein absolutes und für erhaltenswerte Bauten ein eingeschränktes Abbruchverbot. Bei kantonal geschützten Bauten ist die kantonale Denkmalpflege zuständig.

Das Bauvolumen der bestehenden Bauten kann vollständig ausgebaut und umgenutzt werden. Bei Ersatzneubauten kann das ursprüngliche Bauvolumen wieder erstellt werden.

Alle schutzwürdigen Bauteile sind zu erhalten. Bei Fragen zur Schutzwürdigkeit einzelner Bauteile ist eine Expertise auszuführen. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen beibehalten werden.

Auszug aus § 9 DHG:

Kantonal geschützte Bauten dürfen durch bauliche oder technische Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Kulturdenkmals.

Die im Teilzonenplan Siedlung „Ortskern“ mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen im Innern und Äussern sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Kantonal geschützte Bauten sind zugleich auch der Kategorie „kommunal geschützte Bauten“ zugeteilt.

6.2 erhaltenswerte Bauten

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind – soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll – zu erhalten.

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Fenster und Türen sind in Holz bzw. Holzmetall auszuführen. Für Öffnungen in Ökonomie-teilen sind auch Ganzmetallkonstruktionen zulässig. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

Alle schutzwürdigen Bauteile sind zu erhalten. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen nach Möglichkeit beibehalten werden.

6.3 übrige Bauten

Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

Bei Renovationen und Umbauten ist – soweit erforderlich – eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Teilzonenplan Siedlung „Ortskern“ dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.

Auch diese Gebäude sind für das Ortsbild von Bedeutung. Umbauten oder Ersatzneubauten sollen eine Verbesserung für das Ortsbild bringen. Diese Bauten besitzen in der Regel keine historisch wertvolle Bausubstanz.

6.4 Neubauten im Kernzonenbereich Landstrasse Ost

Für Neubauten in diesem Bereich gelten folgende Vorschriften. Die Definitionen der baulichen Nutzung und die Messweise der Gebäudemasse richten sich nach dem Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 205 vom 19.2.2008)

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	40 %
Nutzungsziffer	60 %
Sockelgeschosshöhe für Wohnbauten	1.0 m
Fassadenhöhe	6.5 m

Neubauten sollen architektonisch so gestaltet werden, dass sie als solche erkennbar sind. Situierung und Abmessung haben sich harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Eine Kopie von Bauten vergangener Zeiten wird nicht angestrebt.

Gebäudehöhe	13.0 m
Gebäudelänge	frei

Vorbestandenes Bauvolumen kann ausgebaut und anders genutzt werden, auch wenn die maximale Bebauungs- resp. Nutzungsziffer überschritten ist.

Nicht zur Bebauungs- resp. Nutzungsziffer gerechnet werden Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten über 35 cm, welche sich durch energiesparende Baukonstruktionen ergeben.

7 DÄCHER IN DER KERNZONE

7.1 Dachgestaltung

Bei Hauptbauten mit Ausnahme solcher im Hofstattbereich sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 48° gestattet. Die Dächer sind mit Tonziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, einzudecken.

Um neue Hauptbauten im Hofstattbereich bestehenden Hauptbauten entlang der Dorf- und Landstrasse unterzuordnen sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat auch Flachdächer sowie Pultdächer bis zu einer Neigung von 15° zulässig. Für Anbauten und Kleinbauten, unabhängig derer Nutzung, sind ebenfalls Flach- und Pultdächer bis zu einer Neigung von 15° zulässig, sofern dies den Gestaltungsgrundsätzen in Ziffer 5 entspricht. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen) und Flachdächer mit weniger als 35 m² Fläche. Diese Regelung gilt analog auch im Kernzonenbereich Landstrasse Ost.

An der Giebelseite sind grössere Dachüberstände unzulässig.

Die Dachlandschaft im Ortskern ist für das Erscheinungsbild des Dorfes entscheidend. Die bestehenden Dächer sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten. Die vermehrte Nutzung und dazu notwendige Belichtung der Dachräume soll jedoch ermöglicht werden.

Dachüberstände sollten in der Regel nicht mehr als eine Ziegelreihe breit sein.

7.2 Bauteile auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Bei bestehenden Bauten sind Dachaufbauten auch bei kleineren Dachneigungen ausnahmsweise möglich, wenn eine architektonisch befriedigende Lösung vorliegt.

Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.).

Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.

Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit Dächern zu versehen.

Dacheinschnitte im Bereich vom Brustblech sind nicht zulässig.

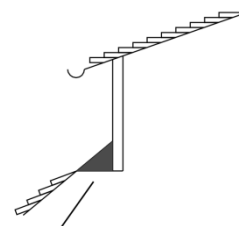
Dachflächenfenster sind auf einer Höhe einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist zulässig, wenn die Dachflächenfenster in der oberen Dachhälfte realisiert werden, eine ästhetisch befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird und diese Lösung besser ist, als die Kombination von Dachaufbauten in der oberen und unteren Dachhälfte. Bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und Ökonomieteil ist die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten ebenfalls zulässig.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Für die Belichtung und Belüftung von Dachräumen sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und der zuständigen kantonalen Fachstelle ausnahmsweise auch unkonventionelle Aufbauten möglich, wenn dies zu einer guten Lösung führt.

Vor Ausführung sind, gestützt auf Ziffer 11, Detailpläne sowie Eingaben zur Materialisierung und Farbgebung einzureichen.

Hinsichtlich der Gestaltung wird auf die Richtlinien „Bauen im Ortskern“ verwiesen (noch zu erarbeiten).



Dacheinschnitt

„Auf einer Höhe“ bedeutet, dass die Dachflächenfenster auf der gleichen horizontalen Linie auf der Dachfläche einzubauen sind.

Wenn die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten gewählt wird, ist mit Projektskizzen aufzuzeigen, dass dies zu einer besseren Lösung führt als die Kombination von Dachaufbauten in der oberen und unteren Dachhälfte.

Es gelten die Erwägungen gemäss RRB Nr. 991 vom 09.04.1996

Die Beurteilung erfolgt in Zusammenarbeit zwischen der Fachkommission für Ortskernbaufragen Itingen (FA-KOB) und den zuständigen kantonalen Amtsstellen.

Es gilt der § 104 RBG (Orts- und Landschaftsbild)

RRB Nr. 1101 vom 25. Juni 2013, Erwägung des Regierungsrates: Beim Einbau von Sonnenkollektoren ist in erheblichem Masse auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. D.h., dass diese auf die weniger ein-

sehbaren Dachflächen der Nebengebäude zu beschränken sind. Sorgfältig in die Dachfläche der Nebengebäude integrierte oder am Boden installierte Anlagen können mit Zustimmung des Gemeinderates und der kantonalen Fachstelle ausnahmsweise zugelassen werden

7.3 Massvorschriften für Bauteile auf dem Dach

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

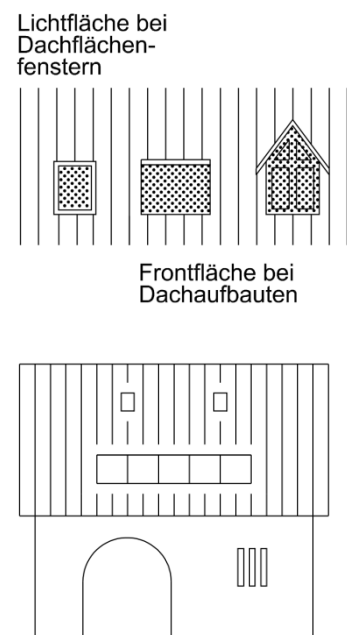
- Dachaufbauten in der unteren Dachfläche
Frontfläche 1.8 m²
- Dachaufbauten in der oberen Dachfläche *
Frontfläche 0.5 m²
- überdeckte, eingeschnittene Dachterrassen
Frontfläche des Dachaufbaus 2.2 m²
- Glasziegelgruppen
Lichtfläche 0.4 m²
- Dachflächenfenster
Lichtfläche 0.3 m²
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen
Lichtfläche pro zugehörige Dachfläche 2 %

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

* Dachaufbauten in der oberen Dachfläche dürfen eine Frontfläche von maximal 0.60 m² aufweisen, wenn die Summe der Frontflächen dieser Dachaufbauten nicht mehr als 4 % der oberen Dachfläche beträgt und die Gesamtfrontfläche aller Dachaufbauten nicht mehr als 10 % der Dachfläche ausmacht. Die Unterteilung der Dachfläche in die obere und untere Dachfläche erfolgt auf Höhe des Kehlgebälkes.

Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kommunalen und kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird. Die Maximalnutzung muss sich der übergeordneten gestalterischen Gesamterscheinung und dem Charakter des Gebäudes unterordnen.

Definitionsweisen:



Beispiel: mögliche Ausnahmelösung beim Ökonomieteil

8 AUSSENRÄUME

Die Aussenräume sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Für neue Bepflanzungen sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu wählen. Immergrüne Waldbäume wie Tannen, Föhren und dergleichen sind nicht zulässig.

Zum wertvollen historisch gewachsenen Ortsbild gehört auch eine entsprechende Umgebungsgestaltung. Änderungen sind bewilligungspflichtig.

8.1 Vorplatzbereich

Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkierungsplätze etc.

Dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten.

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen, Natursteinpflaster und dergleichen. Ortsfremd wirkende Belegmaterialien sind nicht zulässig. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Eine angemessene Fläche der Vorplätze ist als Grünfläche auszuweisen.

Vorplätze befinden sich überwiegend zwischen Gebäuden und Strasse oder anderen Wegen. Hier befinden sich Vorgärten, Parkierungsflächen oder Fussgängerbereiche. Sie prägen den Strassenraum wesentlich. Entsprechend ist ihrer Gestaltung die gebührende Aufmerksamkeit zu widmen. Für Hinweise zur Gestaltung von Vorgärten wird auf die Richtlinien verwiesen.

8.2 Hofstattbereich

Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Ortskerns. Er ist in diesem Charakter zu erhalten und darf durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.

Im Hofstattbereich sind folgende Bauten und Einrichtungen zugelassen:

- Wohn- und Geschäftsbauten
- Garagen, Schöpfe, Abstellplätze
- Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen

Die Kernzone Hofstatt umfasst den Kernbereich der ehemaligen Hofstatt. Diese Flächen sind ein wichtiger Bestandteil des Ortskerns. Sie sind ökologisch wertvoll und tragen zu einer guten Wohn- und Siedlungsqualität bei. Die Hofstattflächen sollen ihren Charakter behalten.

Für bauliche Objekte gelten folgende Maximalwerte. Die Definitionen der baulichen Nutzung und die Messweise der Gebäudemasse richten sich nach dem Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 205 vom 19.2.2008).

Vollgeschosshöhe	1
Bebauungsziffer	15 % des Hofstattbereiches
Grundfläche pro Baukörper	90 m ²
Grundrissform	Länge $\geq 1.5 \times$ Breite
Sockelgeschosshöhe	0.5 m
Fassadenhöhe	3.6 m
Firsthöhe	7.7 m

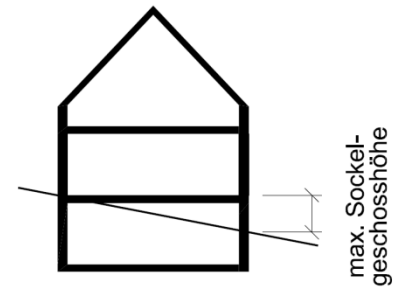
Wenn Bauten in der Hofstatt als Anbauten an die bestehenden Hauptbauten erstellt werden, so dürfen diese mit zwei Vollgeschossen realisiert werden. Die Gebäudedimensionen haben sich dabei dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Die Summe aller Vollgeschossflächen darf in diesem Fall das Mass von 15 % der Hofstattfläche nicht überschreiten.

Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestehenden Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben kann die Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Abweichungen von den oben genannten Massen gestatten. In steilen Hanglagen, Geländemulden sowie Geländewannen kann der Gemeinderat Ausnahmen von der maximalen Sockelgeschosshöhe gestatten.

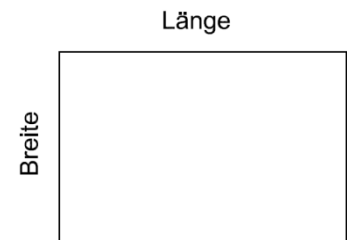
Nicht zur Bebauungs- resp. Nutzungsziffer gerechnet werden Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten über 35 cm, welche sich durch energiesparende Baukonstruktionen ergeben.

Transparent gestaltete, weitgehend offene Autounterstände (Carports) entlang der rückwärtigen Erschliessungsstrassen zählen nicht zur Bebauungsziffer, sofern es sich um Pflichtparkplätze gemäss den kantonalen Richtlinien handelt.

In den im Teilzonenplan Siedlung „Ortskern“ dafür ausgewiesenen Bereichen sind nur eingeschossige überdeckte Unterstände wie Carports, Velounterstände, Pergolen etc. zulässig.

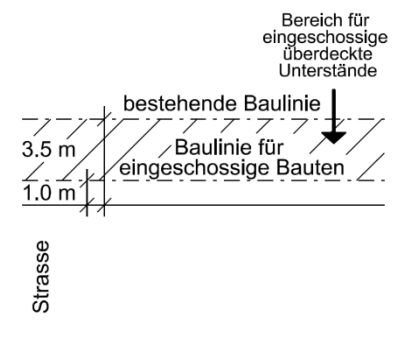


Die Regelung der Grundrissform der Hauptbauten soll zu langen, schmalen Bauten führen, die sich gut in die bestehenden Strukturen integrieren.



Grundform: Länge $\geq 1.5 \times$ Breite

In Kombination mit dem „Bereich für eingeschossige überdeckte Unterstände“ 1.0 – 3.5 m von der Strasse wird angestrebt, dass in diesem Bereich nur Bauten wie Carports, Velo-unterstände und Pergolen gebaut werden können. Die Lösung soll einen Anreiz bieten, den Vorplatzbereich frei von Autos zu halten sowie den Hofstattbereich möglichst zu schonen.



8.3 Antennen und Parabolspiegel

Antennen und Parabolspiegel sind unauffällig an der Fassade oder auf dem Boden zu montieren. Ausnahmsweise dürfen sie auf dem Dach montiert werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird und wenn keine andere Möglichkeit besteht.

8.4 Einfriedigungen und Geländer

Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern, Grünhecken etc.). Im Hofstattbereich sind auch Drahtgeflechtzäune möglich.

8.5 Garagenrampen

Zufahrtsrampen zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

Offene, im Strassenbild des historisch gewachsenen Dorfkerns sichtbare Rampen sind nicht zulässig.

8.6 Geschützte Bäume

Diese Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

Vor dem Fällen ist dem Gemeinderat Meldung zu erstatten. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

8.7 Dorftypische Bäume

Diese Bäume sind typisch für das Dorfbild (z.B. Quitte, Birne, Holunder und dergleichen). Sie sollen wenn möglich erhalten oder durch gleichartige Bäume ersetzt werden.

8.8 Brunnen

Die im Plan bezeichneten Brunnen sind geschützt.

8.9 Talbächli

Das Talbächli sollte nach Möglichkeit teilweise wieder freigelegt werden.

9 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN IN DER KERNZONE

Die im Ortskern ausgewiesenen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen sind mit den Vorschriften der Kernzone überlagert und haben sich den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu unterziehen.

Auch öffentliche Werke und Anlagen haben sich in das Ortsbild einzufügen und unterliegen deshalb sinngemäss den gleichen Bestimmungen.

10 BEWILLIGUNGSPFLICHT IN DER KERNZONE

Die Bewilligungspflicht in der Kernzone richtet sich grundsätzlich nach § 120 RBG sowie § 89 RBV. Baubewilligungsbehörde ist der Kanton.

Für Kleinbaugesuche sowie für Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen ist gemäss § 92 RBV der Gemeinderat zuständig.

Neue Farbgebungen und -änderungen an allen Bauten der Kernzone sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude.

Bei geschützten Bauten ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen.

Zur Umgebungsgestaltung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt (§ 120 RBG)

11 BAUGESUCHE IN DER KERNZONE

Nebst den üblichen Unterlagen (§ 87 RBV) sind den Baugesuchen - je nach Bauabsicht - die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. beizulegen. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, ist mit diesen ein Umgebungsplan einzureichen.

Um die Tragweite von Veränderungen abschätzen zu können, ist eine umfassende Dokumentation notwendig. Entsprechende Unterlagen kann die Gemeinde anfordern.

12 ERFORDERLICHER PARKRAUM

Die minimale Zahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes sowie der dazugehörigen Verordnung. Für die Dimensionierung von Parkieranlagen gelten die Normalien der VSS.

Abstellplätze: Siehe § 106 RBG und § 70 RBV inkl. Anhang 11.

Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so hat sich der Gesuchsteller in die von der Öffentlichkeit als Ersatz zur Verfügung gestellten Parkplätze einzukaufen.

13 REKLAMEN

Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonisieren.

Sie dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.

Alle Reklamen, mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m², sind bewilligungspflichtig.

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

14 RICHTLINIEN DER GEMEINDE

Die Gemeinde kann zu gestalterischen Fragen im Ortskern Richtlinien erstellen oder bestehende Grundlagen als solche verwenden.

Beispiele für solche Richtlinien und Grundlagen sind:

- Inventarisierung Ortskern
- Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungskonzept
- Richtlinien zum Vollzug der Teilzonenvorschriften Ortskern

Richtlinien und Grundlagen sind für den entsprechenden Bereich richtungsweisend. Ein Inventar Ortskern sowie ein Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungskonzept bestehen bereits.

Richtlinien zum Vollzug der Teilzonenvorschriften Ortskern zeigen die Beurteilungskriterien von Baugesuchen transparent und anschaulich auf und liefern Gestaltungshinweise. Bisher bestehen noch keine solchen Richtlinien.

C SCHLUSSBESTIMMUNGEN

15 VOLLZUG DER VORSCHRIFTEN

15.1 Vollzugsbehörde

Der Vollzug dieser Teilzonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er kann zur Sicherstellung der Teilzonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

Der Gemeinderat hat bei der Beurteilung von Baugesuchen ein Mitspracherecht. Er kann im Baubewilligungsverfahren – unter den Voraussetzungen von Ziff. 15.4 gemäss Teilzonenreglement Siedlung „Ortskern“ und wo dies in diesem Reglement ausdrücklich vorgesehen ist – Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften gestatten.

Die Beurteilung der Einpassung und Gestaltung der Bauvorhaben gemäss Ziffer 5 liegt im Kompetenzbereich des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Behörde.

Für den Vollzug einzelner Vorschriften kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen. Diese haben wegleitenden Charakter.

15.2 Beratende kommunale Fachkommission

Zur Beurteilung von Bauvorhaben setzt der Gemeinderat eine beratende Fachkommission ein, die mehrheitlich aus Architektur- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt ist. Wenn nötig kann diese durch auswärtige unabhängige Fachleute ergänzt werden. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Kommission.

15.3 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes sowie des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Siehe:
§ 109, 110 RBG
Art. 24c RPG

15.4 Ausnahmen allgemeiner Art

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften gestatten.

RRB Nr. 1101 vom 25. Juni 2013, Erwägung des Regierungsrates: Der Regierungsrat macht zudem darauf aufmerksam, dass das Baubewilligungswesen im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 abschliessend geregelt ist. Insbesondere kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde lediglich schriftlich begründete Ausnahmen beantragen (§ 7 Absatz 1 RBV)

Dies gilt insbesondere

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht
- wenn die Anwendung dieser Vorschriften vernünftige Lösungen zur Verminderung der Lärmbelastung, ausgehend von ortsfesten Anlagen, verunmöglicht (z.B. Grundrissgestaltung, geschlossene Bauweise, Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle u.ä.m.)
- für ausgesprochene Härtefälle
- für vorbestandene Betriebe

15.5 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse sind aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Teilzonenvorschriften aus dem Jahr 1965 und die Übergangsbestimmungen für die Kernzone gemäss dem Zonenreglement Siedlung (Ziffer D 1.2.1) vom Oktober 1991 (RRB Nr. 3741 vom 1.12.1992).

15.6 Inkrafttretung, Anpassung

Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

15 Jahre ist der in den Gesetzen vorgesehene Planungshorizont.

Spätestens nach 15 Jahren sind die Vorschriften gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

D BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG¹⁾

Beschluss des Gemeinderates: 06. November 2012

Beschluss der Gemeindeversammlung: 13. Dezember 2012

Referendumsfrist: 14. Dezember 2012 – 12. Januar 2013

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe: 17. Januar 2013

Planaufgabe vom 17. Januar 2013 bis 15. Februar 2013

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 101 vom 25. Juni 2013

Publikation der Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 26 vom 27. 6. 2013

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

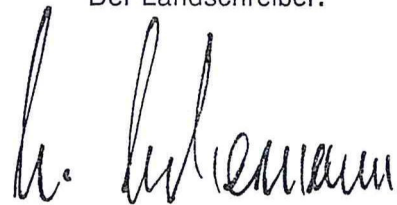


Der Gemeindeverwalter:



Der Landschreiber:

Der Landschreiber:



1) Fotokopie der Beschlüsse und Genehmigung im Originaldokument. RRB Nr. 1101 vom 25. Juni 2013

LISTE DER FÜR PLANUNG UND BAUWESEN WICHTIGEN GESETZESGRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN UND GEMEINDEERLASSE SOWIE ABKÜRZUNGEN

RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992
FAKOB	Fachkommission für Ortskernbaufragen Itingen