

**Exemplar**  
Amt für Raumplanung



URSPRÜNGLICHES REGLEMENT  
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

**Gemeinde Laufen**

# Zonenreglement „Tschambol“

September 2002

Bearbeitung:

INGENIEUR-  
UND VERMESSUNGSBÜRO SIA  
Hinterfeldstrasse 62  
4242 Laufen  
Telefon 061 761 67 37/42  
Telefax 061 761 64 26



PETER JÄCKLE

# Inhaltsverzeichnis

	Seite:
<b>A Einleitung</b>	
1. Erlass	1
2. Bestandteile und rechtliche Wirkung	1
3. Geltungsbereich	1
4. Sinn und Zweck	1
5. Vorbehalt übergeordneter gesetzlicher Grundlagen	1
<b>B Allgemeine Bestimmungen</b>	
6. Ausnützungsziffer	2
7. Grünflächenziffer	2
8. Geschosse	3
9. Gebäudehöhe	3
10. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	3
11. Gebäudelänge	4
<b>C Generelle Zonenvorschriften</b>	
12. Bauten und Anlagen	5
13. Dachausbau	5
14. Dachgestaltung	5
15. Dachaufbauten	6
16. Wintergärten	6
17. Umgebungsgestaltung	6
18. Terrainveränderungen, Einfriedigungen und Stützmauern	7
19. Quartierpläne	7
20. Lärmschutz	8
21. Parkierung	8
22. Renaturierung des Diebaches	8
23. Meteor- und übriges unverschmutztes Abwasser	9
<b>D Zonenspezifische Vorschriften</b>	
24. Bedeutung und Geltung	10
25. Wohnzone W 2	10
26. Wohn- / Geschäftszone WG 2	10
27. Zone für öffentliche Werke und Anlagen öW+A	11
28. Uferschutzzone	11
<b>E Schlussbestimmungen</b>	
29. Vollzugsbehörde	12
30. Ausnahmen allgemeiner Art	12
31. Aufhebung früherer Beschlüsse	12
32. Inkraftsetzung	12

## Beschlüsse

# A Einleitung

## 1. Erlass

Gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes (BauG) erlässt die Gemeinde Laufen das nachfolgende Zonenreglement Tschambol. Es bildet zusammen mit dem Teilzonenplan sowie dem Bau- und Strassenlinienplan die Zonenvorschriften Tschambol.

## 2. Bestandteile und rechtliche Wirkung

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften Tschambol bestehen aus;

- dem Teilzonenplan im Massstab 1:500
- dem vorliegenden Zonenreglement
- dem Bau- und Strassenlinienplan im Massstab 1:500

<sup>2</sup> Die Bestimmungen des Zonenreglementes Siedlung der Gemeinde Laufen haben ergänzende Wirkung, dies gilt soweit sie nicht in Widerspruch zu den Zonenvorschriften Tschambol stehen.

<sup>3</sup> Die Zonenvorschriften Tschambol sind grundeigentumsverbindlich.

## 3. Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Gebietes Tschambol. Massgebend für die Abgrenzung ist der Planperimeter gemäss Teilzonenplan.

## 4. Sinn und Zweck

Die Zonenvorschriften bezwecken die sinnvolle Nutzung und Bebauung gemäss den Planungsgrundsätzen des vom Kanton Bern am 6. Januar 1987 genehmigten *Baureglementes / Zonenreglementes Siedlung, Landschaft (BL) Laufen*.

## 5. Vorbehalt übergeordneter gesetzlicher Grundlagen

Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen, ausser den in Ziffer 2 genannten Zonenvorschriften Tschambol, auch die einschlägigen Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Rechte eingehalten werden.

## B Allgemeine Bestimmungen

### 6. Ausnützungsziffer

<sup>1</sup> Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt.

<sup>2</sup> Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche innerhalb des Planperimeters massgebend.

<sup>3</sup> Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Nicht angerechnet werden:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;
- b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c) Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern die Gemeinschaftsräume;
- f) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss, die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
- g) mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze sowie Energiegewinnungs-Wintergärten, sofern sie mit einem Tagesspeicher verbunden sind und nicht mit Fremdenergie beheizt werden können;
- h) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- k) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

Nicht zur anrechenbaren Landfläche gehört:

- a) die vermarktete Fläche des Diebaches

### 7. Grünflächenziffer

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen Grünfläche und anrechenbarer Landfläche (analog Ziffer 6).

<sup>2</sup> Die begrünteten Flächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches mit einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen.

<sup>3</sup> Als Grünflächen gelten auch begrüntete Flächen über Einstellhallen, Sockelgeschossen und ähnlichen Bauten sowie Mergel- und Spielplätze, sofern diese Flächen den Zweck der Grünflächen erfüllen und entsprechend wirken.

## 8. Geschosse

<sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse ohne Dachgeschoss.

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn

- a) die Grundfläche der im Kellergeschoss untergebrachten Wohn- oder Arbeitsräume mehr als 50% der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht. Die Wandquerschnitte werden dabei nicht angerechnet.
- b) es im Mittel aller Fassaden bis Oberkante Erdgeschossboden gemessen, das fertige Terrain um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht eingerechnet.

<sup>3</sup> Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen Anforderungen gemäss § 114 des kantonalen Baugesetzes (BauG) und § 20 der kantonalen Verordnung über die Baupolizeivorschriften (BPV) vorbehalten.

## 9. Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht eingerechnet.

<sup>2</sup> Als gewachsenes Terrain gilt die Oberfläche des Baugrundstückes, wie sie vor Inangriffnahme der Bauarbeiten vorhanden ist.

Vorbehalten bleiben:

- a) Ist die Oberfläche des Baugrundstückes nachweislich durch künstliche Terrinauffüllungen gehoben worden, so gilt als gewachsenes Terrain:
  - das vor der Auffüllung vorhandene Terrain, wenn in der Baubewilligung die Bedingung enthalten war, dass die Gebäudehöhe für künftige Bauten vom ursprünglichen Terrain aus zu messen ist;
  - der Umgebung entsprechende natürliche Terrainverlauf, wenn ihn die Terrinaufschüttung überragt und sie in den letzten 10 Jahren vor Einreichung des Baugesuches ausgeführt worden ist.
- b) Wird das Terrain abgegraben, so gilt das fertige Terrain als gewachsen, wenn es nicht höher liegt als das ursprüngliche Terrain.

<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der hangseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

<sup>4</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

## 10. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe gesondert zu messen.

## 11. Gebäudelänge

<sup>1</sup> Die Gebäudelängen einschliesslich der Anbauten sind auf die in Ziffer 25 und 26 genannten Masse beschränkt.

<sup>2</sup> Hauptbaukörper von über 25 m Gesamtlänge sind durch horizontalen Versatz, respektive einer Abwicklung oder mittels einer vertikal durchgehenden, differenzierten Fassadengestaltung zu gliedern. Wo es die topographischen Verhältnisse gestattet, sind die Fassaden zudem in der Höhe zu staffeln.

## C Generelle Zonenvorschriften

### 12. Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einpassen.

<sup>2</sup> Solarzellen, Sonnenkollektoren oder ähnliche Einrichtungen zur alternativen Energiegewinnung sowie Aussenantennen und Parabolspiegel auf Dächern, Fassaden und in den Aussenräumen (Umgebung) sind bewilligungspflichtig.

### 13. Dachausbau

<sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist nur auf einer Nutzungsebene zulässig. Vorbehalten bleiben die besonderen Anforderungen gemäss § 18, 19 der kantonalen Verordnung über die Baupolizeivorschriften (BPV).

<sup>2</sup> Im Einflussbereich der lärm erzeugenden Breitenbachstrasse müssen zudem die Lärmbelastungsgrenzwerte gemäss Bundesverordnung über den Lärmschutz (LSV) eingehalten werden.

### 14. Dachgestaltung

<sup>1</sup> Im ganzen Planperimeter sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig (vorbehalten bleibt Ziffer 19). Für eingeschossige An- und Nebenbauten bis 60 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auch andere Dachformen gestattet.

<sup>2</sup> Alle Bauteile an und auf einem Dach sind so anzuordnen, dass sie in die bestehende Dachlandschaft einpassen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

<sup>3</sup> Zur Eindeckung der Dächer sind neben Tonziegeln auch andere Bedachungsmaterialien von brauner, roter oder rotbrauner Farbe gestattet.

## 15. Dachaufbauten

<sup>1</sup> Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet.

<sup>2</sup> Zulässige Dachaufbauten sind;

- als Dachraumbelichtung                      Giebellukarnen und Schleppegauben und liegende Dachflächenfenster
- zu Lüftungszwecken                        Ochsenaugen (Rundgauben) und liegende Dachflächenfenster (max. 0,9 m<sup>2</sup> Lichtfläche pro Dachflächenfenster)

<sup>3</sup> Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf pro Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 40 % der Fassadenlänge des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Aus ästhetischen Gründen kann die Auflösung der Dachaufbauten in Einzellukarnen verlangt werden.

Es ist darauf zu achten, dass sich alle Bauteile auf einem Dach in Form, Proportion, Material und Farbgebung in die Dachfläche sowie in die bestehende Dachlandschaft einpassen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.

<sup>4</sup> Dachaufbauten müssen mindestens 0,30 m von der Fassadenflucht zurückversetzt werden.

<sup>5</sup> Dacheinschnitte sind Dachaufbauten gleichgestellt.

## 16. Wintergärten

<sup>1</sup> Wintergärten sind unisolierte, vollverglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind. Sie sind weder ganzjährig bewohnbar noch heizbar und sind mit einem Tagesspeicher verbunden.

<sup>2</sup> Wintergärten sind in Grösse und Proportion auf das Hauptgebäude abzustimmen. Sie sind so zu gestalten, dass sie mit dem Gebäude zusammen als Einheit wirken.

<sup>3</sup> Für den Wintergarten ist im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude der energietechnische Nachweis in Bezug auf Aufbau, Nutzung, Ventilation, Speicher und Energieausbeute zu erbringen.

## 17. Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Umgebungen von Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab von mindestens 1:100 einzureichen. Dieser ist integrierender Bestandteil des Baugesuches. Der Umgebungsplan hat folgende Angaben zu enthalten:

- Abgrabungen und Auffüllungen (inkl. entsprechende Profilzeichnungen)
- Böschungsneigung und allfällige Stützmauern sowie Einfriedigungen und Belagsmaterialien
- Bepflanzung mit Sträuchern, nieder- und hochstämmigen Bäumen sowie Baumgruppen

<sup>3</sup> Die begrünteten Flächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches mit einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen.



## 18. ~~Terrainveränderungen, Einfriedigungen und Stützmauern~~

- <sup>1</sup> Terrainveränderungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.
- <sup>2</sup> Terrinaufschüttungen über 1,30 m Höhe, gemessen vom gewachsenen Terrain an der höchsten stelle der Aufschüttung, sind zu terrassieren. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 (Höhe zu Breite) erstellt werden.
- <sup>3</sup> Stützmauern dürfen nur zur Sicherung des gewachsenen Bodens bei Terraineinschnitten erstellt werden.  
Die Höhe von Stützmauern und Gartenmauern darf 0,80 m, gemessen vom gewachsenen Terrain an der talseitigen Mauerfläche nicht übersteigen.  
Die zulässige Länge von Stützmauern wird auf 25,0 m beschränkt. Die Längenbegrenzung gilt auch bei aufgelösten Konstruktionen.  
Die Mauersichtflächen von Stützmauern und Gartenmauern sind zu bepflanzen.
- <sup>4</sup> Stützmauern, Gartenmauern, Grünhecken etc. längs von befahrenen Verkehrsanlagen sind mind. 0,60 m hinter die Strassenlinie zu setzen.
- <sup>5</sup> Die Bestimmungen § 96, 105-107 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie § 80, 81 und 84 des kantonalen Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) bleiben vorbehalten.

## 19. Quartierpläne

- <sup>1</sup> Für räumlich begrenzte Gebiete von mindestens 30 Aren zusammenhängender Gesamtfläche können bauwillige Grundeigentümer auf eigene Kosten, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, Quartierpläne erstellen.  
Mit Erlass eines Quartierplanes wird ein Nutzungsbonus von 20% von der in den Ziffern 25 und 26 angegebenen zulässigen baulichen Nutzung gewährt (max. Ausnützungsziffer mit Nutzungsbonus = 0,60).
- <sup>2</sup> Quartierpläne können vom Zonenreglement Tschambol abweichende Bestimmungen enthalten. Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften Tschambol enthaltenen Vorschriften über Art und Mass der Nutzung (Zoneneinteilung, Ausnützungsziffer, Grünflächenziffer und Geschosszahl). Zudem können nur in der Wohn- / Geschäftszone von den in Ziffer 14 vorgeschriebenen Dachgestaltung abgewichen werden. In dieser Zone sind infolge eines Quartierplanes auch Flachdachbauten zulässig.  
In den Quartierplänen werden die Lage, Abmessungen, Gestaltung und Farbgebung aller Bauten festgelegt.  
Die Gestaltung der Freiflächen sowie der Gemeinschaftseinrichtungen wie Aufenthaltsflächen und Spielplätze sowie Sammelstellen (Kompostierung, Abfall) sind in den Quartierplänen klar festzulegen.
- <sup>3</sup> Bei Überbauungen mit Mehrfamilienhäuser sind mindestens 70 % der vorgeschriebenen Abstellplätze gemäss Ziffer 21 unterirdisch anzuordnen. Bei Einfamilienhausüberbauungen sind gleichfalls 70 % der vorgeschriebenen Parkplätze unterirdisch anzuordnen, sofern eine oberirdische Anordnung von Garagen oder Abstellplätzen nicht als Gestaltungselement der Überbauung dient.

## 20. Lärmschutz

<sup>1</sup> Ohne bauliche Massnahmen entlang der lärmverursachenden Breitenbachstrasse werden die Lärmbelastungsgrenzwerte für die Wohnzone W 2 erst in einem Abstand von ca. 75 m ab Strassenachse eingehalten.

<sup>2</sup> Als bauliche Massnahme ist eine Lärmschutzwand innerhalb der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) entlang der Breitenbachstrasse zu erstellen. Die Lärmschutzwand ist halbscheidig auf die im Teilzonenplan Tschambol zu diesem Zweck eingetragene Achse zu stellen. Sie hat eine konstante Höhe von 2,25 m über Niveau Strassenachse aufzuweisen.

<sup>3</sup> Die Wandsichtflächen der Lärmschutzwand sind zu bepflanzen.

<sup>4</sup> Für die Planung und Projektierung der Lärmschutzwand und deren Bepflanzung ist die Gemeinde zuständig.

<sup>5</sup> Die gesamten Kosten für die Planung, Projektierung und Erstellung sowie die Bepflanzung der Lärmschutzwand tragen die Grundeigentümer innerhalb des Planperimeters (ausgenommen die Grundeigentümer der Zone WG 2 und der bereits überbauten Parzelle im Süden) solidarisch, proportional zu den Parzellenflächen. Für den Unterhalt der Lärmschutzwand und deren Bepflanzung ist die Gemeinde zuständig. Die Kosten übernimmt die Gemeinde.

<sup>6</sup> Die Lärmschutzwand und deren Bepflanzung ist mit der Erschliessung der Wohnzone W 2 zu erstellen.

## 21. Parkierung

Im Rahmen von Baugesuchen erfolgt die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze nach der „kantonalen Wegleitung zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes“ des kantonalen Amtes für Orts- und Regionalplanung.

## 22. Renaturierung des Diebaches

<sup>1</sup> Der eingedolte Diebach ist Eigentum des Kantons. Die vermarkte Fläche des Bachlaufes wird für die Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

<sup>2</sup> Die Renaturierung des Diebaches und das Anlegen eines Kiesfanges müssen vor der Überbauung der anstossenden Wohn- / Geschäftszone WG 2 abgeschlossen sein. Der Kiesfang ist im Sinne des ökologischen Ausgleichs als naturnaher Weiher-Biotop zu gestalten. Für die Ausführung der erforderlichen Arbeiten legt der Kanton die technischen Einzelheiten fest. Sie sollen unter Mitwirkung der örtlichen Naturschutzvereine erfolgen.

<sup>3</sup> Die Kosten der oben beschriebenen Arbeiten sowie der Unterhalt des Bachlaufes und des Kiesfanges werden entsprechend dem kantonalen Gesetz über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer geregelt.

Tritt der Anstösser einen Uferstreifen von angemessener Breite kostenlos an die öffentliche Hand ab, wird er von der Unterhaltspflicht befreit. Das abgetretene Land wird bei der Berechnung der Ausnützungsziffer der Stammparzelle mitberücksichtigt (gemäss dem kantonalen Gesetz über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer § 17).

Das abgetretene Land wird bei der Berechnung der Nutzungsziffer der Stammparzelle mitberücksichtigt.

## **23. Meteor- und übriges unverschmutztes Abwasser**

<sup>1</sup> Die Abwasserentsorgung innerhalb des Planperimeters hat im Trennsystem zu erfolgen.

<sup>2</sup> Unverschmutztes Abwasser von Plätzen und Erschliessungswegen ist breitflächig zu versickern, sofern dies die geologischen Verhältnisse zulassen.

Das nicht versickerbare unverschmutzte Abwasser sowie das Meteorwasser von den Dächern ist separat zu sammeln und durch die Grundeigentümer bis zu dem von der Gemeinde bestimmten Anschlusspunkt abzuleiten.

<sup>3</sup> Mit Erlass eines Quartierplanes besteht die Möglichkeit, das Meteor- und übrige unverschmutzte Abwasser von mehreren Parzellen oberflächlich - z.B. in einem Weiher - zu sammeln, um damit die Wohnqualität zu steigern sowie interessante Spielbereiche und ökologisch wertvolle Lebensräume zu schaffen.

## D Zonenspezifische Vorschriften

### 24. Bedeutung und Geltung

Die Zoneneinteilung und die zonenspezifischen Bestimmungen legen Art und Grad sowie die Bedingungen der baulichen Nutzung der einzelnen Bauzonen fest.

### 25. Wohnzone W 2

<sup>1</sup> In der Wohnzone W 2 sind nur Wohnungen sowie nicht störende Betriebe gestattet.  
Beispiele für nicht störende Betriebe: kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte.

<sup>2</sup> Zonenspezifische Masse und Bestimmungen;

- max. Geschosszahl: 2
- max. Gebäudehöhe: 7,50 m
- max. Gebäudelänge: 35,00 m
- max. Ausnützungsziffer: 0,50
- min. Grünflächenziffer: 0,30

<sup>3</sup> In der Wohnzone W 2 gelten die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Bundesverordnung über den Lärmschutz (LSV).

### 26. Wohn- / Geschäftszone WG 2

<sup>1</sup> In der Wohn- / Geschäftszone WG 2 sind nur Wohnungen sowie wenig störende Betriebe gestattet.  
Beispiele für wenig störende Betriebe: Läden, Geschäfte, Büros, Kinos, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

<sup>2</sup> Die Gebäude müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

<sup>3</sup> Zonenspezifische Masse und Bestimmungen:

- max. Geschosszahl: 2
- max. Gebäudehöhe: 7,50 m
- max. Gebäudelänge: 40,00 m
- max. Ausnützungsziffer: 0,50
- min. Grünflächenziffer: 0,30

<sup>4</sup> In der Wohn- / Geschäftszone WG 2 gelten die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss der Bundesverordnung über den Lärmschutz (LSV).

## 27. Zone für öffentliche Werke und Anlagen öW+A

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) entlang der Breitenbachstrasse ist bestimmt für die Aufnahme der notwendigen Lärmschutzwand gemäss Ziffer 19.

<sup>2</sup> Die Bereiche vor und hinter der Lärmschutzwand müssen im Sinne des ökologischen Ausgleichs und zur Abschirmung der Wand mit einheimischen, standortgerechten Arten (Bäume, Sträucher) geeignet zu bepflanzen. Für die Planung und Projektierung ist die Gemeinde zuständig.

<sup>3</sup> Die Kosten für die Bepflanzung tragen die Grundeigentümer innerhalb des Planperimeters (ausgenommen die Grundeigentümer der Zone WG 2 und der bereits überbauten Parzelle im Süden) solidarisch, proportional zu den Parzellenflächen.  
Für den Unterhalt ist die Gemeinde zuständig. Die Kosten übernimmt die Gemeinde.

<sup>4</sup> Analog zu Ziffer 19 muss die Gestaltung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) mit der Erschliessung der Wohnzone W 2 abgeschlossen sein.

## 28. Uferschutzzone

*siehe Erwägungen RRB*

<sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere, aus ökologischen und kulturhistorischen Gründen sowie als Bestandteil des Landschafts- und Ortsbildes.

<sup>2</sup> In dieser Zone sind alle Massnahmen untersagt, welche dem Schutzzweck widersprechen, insbesondere Bauten und Anlagen, Bodenveränderungen, Einfriedigungen und standortfremde Bepflanzungen. Es darf weder gepflügt noch gedüngt, noch dürfen Biozide angewandt werden. Hingegen ist es erlaubt, aufkommende Sträucher und Hochstauden zu schneiden. Fehlende oder ungenügende Ufergehölze sind im Sinne des Schutzzieles zu ergänzen. Der Gemeinderat erlässt dazu nach Rücksprache mit der Bau- und Landwirtschaftsdirektion die notwendigen Weisungen.

<sup>3</sup> Den Unterhalt der Gewässer regelt das kantonale Wasserbaugesetz. Vorgesehene Massnahmen, wie Auslichten der Ufergehölze, Ufer- und Sohlenverbauungen, Eindolungen, Brücken, Stege und Einfriedigungen sind schonend auszuführen und vorgängig mit dem Tiefbauamt, Abteilung Wasserbau, abzusprechen.

<sup>4</sup> Für die Berechnung der Ausnutzungsziffer darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenanteil miteinbezogen werden.

## E Schlussbestimmungen

### 29. Vollzugsbehörde

Der Vollzug dieser Vorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates.

### 30. Ausnahmen allgemeiner Art

<sup>1</sup> In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen. Dies gilt insbesondere:

- Wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht.
- Für ausgesprochene Härtefälle

<sup>2</sup> Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

### 31. Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse sind nach Inkrafttreten aufgehoben.

### 32. Inkraftsetzung

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

# Beschlüsse

## Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 29. Juli 2002  
Beschluss der Gemeindeversammlung: 12. Sept. 2002  
Referendumsfrist: 13. Sept. bis 23. Sept. 2002  
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 41 vom 10. Okt. 2002  
Planaufgabe vom 10. Okt. bis 9. Nov. 2002

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:



---

## Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. *529 vom 8. April 2002*

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. *15 vom* **10. April 2003**

<sup>2.</sup>  
Der Landschreiber:



