



**Gemeinde Brislach**

# **ZONENREGLEMENT DORFKERN**

**genehmigtes Exemplar, Juni 2007**

BRIS 2007 14. September 2006 HO/MK/BB

Arbeitsgemeinschaft:

Markus Jermann und Partner AG, Architekten und Planer, 4243 Dittingen

**RAUMPLANUNG  
HOLZEMER**

Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil Telefon 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>5</b>
1	ERLASS	5
2	GELTUNGSBEREICH	5
<b>B</b>	<b>KERNZONENBESTIMMUNGEN</b>	<b>6</b>
3	SINN UND ZWECK DER KERNZONE	6
4	UNTERTEILUNG DER KERNZONE	6
5	NUTZUNGSART IN DER KERNZONE	6
6	ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG	6
7	GEBÄUDEKATEGORIEN	7
7.1	Geschützte Bauten	7
7.2	Erhaltenswerte Bauten	7
7.3	Übrige Bauten	8
7.4	Neubauten im Hofstattbereich und in der Ortsbilschonzone	8
7.5	Baulinien und Gestaltungsbaulinien	9
8	DÄCHER IN DER KERNZONE	9
8.1	Dachgestaltung	9
8.2	Bauteile auf dem Dach	10
8.3	Massvorschriften für Dachaufbauten	10
9	FREIRÄUME	11
9.1	Vorplatzbereich	11
9.2	Hofstattbereich	11
9.3	Garagenrampen	11
9.4	Geschützte Bäume	11
9.5	Dorftypische Bäume	12
9.6	Schutzbepflanzung	12
9.7	Brunnen	12
9.8	Wegkreuze	12

10	ZONE FÜR ÖFF. WERKE UND ANLAGEN IN DER KERNZONE	12
11	BAUERNHOFZONE	12
12	BEWILLIGUNGSPFLICHT IN DER KERNZONE	13
13	BAUGESUCHE IN DER KERNZONE	13
14	ERFORDERLICHER PARKRAUM	13
15	REKLAMEN	14
16	LÄRMEMPFLINDLICHKEITSTUFEN	14
<b>C</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>15</b>
17	VOLLZUG DER VORSCHRIFTEN	15
17.1	Vollzugsbehörde	15
17.2	Beratende kommunale Fachkommission	15
17.3	Aufhebung früherer Beschlüsse	15
17.4	Inkrafttretung, Anpassung	15
<b>D</b>	<b>BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG</b>	<b>16</b>

## **A ALLGEMEINES**

### **1 ERLASS**

Gestützt auf § 2 und § 5 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 erlässt die Gemeinde Brislach Zonenvorschriften für den Dorfkern, bestehend aus dem Zonenplan Dorfkern, dem Baulinienplan Dorfkern und den nachfolgenden Bestimmungen.

### **2 GELTUNGSBEREICH**

Diese Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Perimeters der Kernzone.

## **B KERNZONENBESTIMMUNGEN**

### **3 SINN UND ZWECK DER KERNZONE**

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

### **4 UNTERTEILUNG DER KERNZONE**

Die Kernzone ist unterteilt in die Ortsbildschutzzone und die Ortsbildschonzone. Innerhalb der Ortsbildschutzzone ist im besonderen Masse auf die vorhandene Dorfstruktur Rücksicht zu nehmen. In der Kernzone sind bauliche Erneuerungen und Ergänzungen im Rahmen der Bestimmungen von Ziffer 7.4 ff möglich.

### **5 NUTZUNGSART IN DER KERNZONE**

Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 22 RBG.

### **6 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG**

Alle Bauten haben sich in bezug auf Massstäblichkeit, Form, Material und Freiflächengestaltung in die bauliche 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

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 vorabzuklären. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen konsultiert werden.

## 7 GEBÄUDEKATEGORIEN

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- geschützte Bauten (im Plan braun dargestellt)
- erhaltenswerte Bauten (im Plan rot dargestellt)
- übrige Bauten (im Plan gelb dargestellt)

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan Dorfkern dargestellt. Für Ersatz-Neubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

Bauten ohne Farbgebung fallen unter die Besitzstandgarantie.

### 7.1 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 (z.B. Veränderungen und Erweiterungen) sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

Ehemalige Ökonomieteile, Dachgeschosse etc. können vollständig einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen am Äussern und im Innern sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

### 7.2 Erhaltenswerte Bauten

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind - soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll - zu erhalten. Bauliche Massnahmen (z.B. Veränderungen und Erweiterungen) sind zulässig, wenn sie den Zielen der Dorfkernplanung entsprechen.

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, First-richtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten sowie Renovationen.

Ehemalige Ökonomieteile, Dachgeschosse etc. können vollständig einer Wohnnutzung zugeführt werden.

### 7.3 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, sowie Um- und Anbauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt.

### 7.4 Neubauten im Hofstattbereich und in der Ortsbildschonzone

Für Neubauten in diesem Bereich gelten folgende Maximalmasse:

Ortsbildschonzone:

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Bebauungsziffer	40%
Ausnützungsziffer	70%
Gebäudehöhe	7.0 m

Hofstattbereich:

Vollgeschosszahl	1
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Ausnützungsziffer	20%
Gebäudehöhe	4.0 m
Gebäudetiefe	8.0 m
Bebauungsziffer für unbewohnte Nebenbauten	5 %

Die Bebauungsziffer für unbewohnte Nebenbauten kann im Hofstattbereich zu Lasten der Ausnützungsziffer erhöht werden.

Als Hofstattbereich gilt nur die im Zonenplan Dorfkern sichtbare grüne Fläche.

Ist eine Parzelle oder der Hofstattbereich bereits mit (nicht eingefärbten) Bauten belegt, so werden deren Grundflächen und Bruttogeschossflächen zur Bebauungs- und Ausnützungsziffer gezählt.

Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen.

Im Hofstattbereich besteht ein Anspruch auf die vollständige Ausnützung der maximal zulässigen Nutzung nur, wenn sich dies mit den Zielen und Grundsätzen der Kernplanung vereinbaren lässt.

Im Hofstattbereich sind zusätzlich Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen zulässig, welche nicht zur bebauten Fläche angerechnet werden.

Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestandene Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben im Hofstattbereich kann die Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Ausnahmen gestatten.

Die Definitionen der Ausnützungsziffer und die Messweise der Gebäudemasse richten sich nach dem Zonenreglement Siedlung, die Definition der Bebauungsziffer richtet sich nach § 47 Abs. 1 RBV.

Die Gebäudetiefe wird vom äusseren Rand des Mauerwerks von der einen zur anderen Längsfassade gerechnet. Untergeordnete Bauteile wie Treppen, Pergolen und kleinere Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten, werden nicht zur Gebäudetiefe gezählt.

## **7.5 Baulinien und Gestaltungsbaulinien**

Die Wirkung von Baulinien bzw. Gestaltungsbaulinien richtet sich nach § 96 und 97 Abs. 1 bzw. Abs. 2 RBG.

# **8 DÄCHER IN DER KERNZONE**

## **8.1 Dachgestaltung**

Innerhalb der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 50° gestattet. Die Dächer sind mit Tonziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, einzudecken.

Bei Eckgebäuden, welche den Abschluss einer Reihe bilden, sind auch Krüppelwalmdächer zugelassen.

Bei Vordächern und Einzelbauteilen sowie bei An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen, -neigungen und Bedachungsmaterialien zulässig.

An der Giebelseite sind grössere Dachüberstände unzulässig

## 8.2 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 darunter liegenden Fassade harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° a.T. zulässig.

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

Giebellukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.

Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit seitlich offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.

Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und Ökonomieteil. Pro Gebäudeteil dürfen Dachflächenfenster jedoch nicht mit anderen Dachaufbauten kombiniert werden.

Sonnenkollektoren, Parabolantennen etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden sowie auf rückwärtig gelegenen Bauten in der Ortsbilschonzone zulässig, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

## 8.3 Massvorschriften für Dachaufbauten

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

• Lukarnen in der unteren Dachfläche	Frontfläche	1.8 m <sup>2</sup>
• Kleingauben	Frontfläche	0.5 m <sup>2</sup>
• überdeckte Dacheinschnitte	Frontfläche	2.2 m <sup>2</sup>
• Glasziegelgruppen	Lichtfläche	0.4 m <sup>2</sup>
• Dachflächenfenster strassenseitig	Lichtfläche	0.3 m <sup>2</sup>
• Dachflächenfenster hofseitig	Lichtfläche	0.5 m <sup>2</sup>
• Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen	Lichtfläche	2% der zugehörigen Dachfläche

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

Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

## **9 FREIRÄUME**

Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

### **9.1 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. Überdachte Veloständer sind möglich, wenn sie in Grösse, Form und Material ins Dorfbild passen.

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

Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 0.90 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern usw.). Stütz- und Sockelmauern sind in ortsüblicher Weise auszuführen wie z.B. in Beton, Naturstein, roh oder verputzt.

### **9.2 Hofstattbereich**

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

### **9.3 Garagenrampen**

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

Offene, im Strassenbild sichtbare Rampen sind nicht zulässig.

### **9.4 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 gleichartiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

## **9.5 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.

## **9.6 Schutzbepflanzung**

Die Schutzbepflanzung zum Friedhof hin muss bei einer Überbauung des Hofstattbereichs der Parzelle Nr. 85 realisiert werden. Die Pflanzung erfolgt mit einheimischen, standortgerechten Arten auf der ganzen Länge der Parzelle in einer Breite von 2 Metern. Die Kosten zur Erstellung sowie für Unterhalt und Pflege übernimmt die Gemeinde.

## **9.7 Brunnen**

Die im Plan bezeichneten Brunnen sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

## **9.8 Wegkreuze**

Die im Plan bezeichneten Wegkreuze sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

## **10 ZONE FÜR ÖFF. WERKE UND ANLAGEN IN DER KERNZONE**

Die im Dorfkern ausgewiesene Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist mit den Vorschriften der Kernzone überlagert und hat sich den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu unterziehen.

## **11 BAUERNHOFZONE**

Als Bauernhofzone wird ein in der Siedlung gelegenes und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörendes landwirtschaftliches Betriebs- und Wohngebäude mit dem betriebsnotwendigen Umschwung bezeichnet.

Für die Bauernhofzone gelten grundsätzlich die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone. Betriebsbauten sind aber nur zugelassen, soweit sie für die konventionelle bäuerliche Bewirtschaftung benötigt werden und die Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigen.

Die Aufhebung einer Bauernhofzone ist vor Ablauf von 15 Jahren nur gestattet, wenn die Betriebsgrundlagen für das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr genügen oder wenn es veränderte Bedürfnisse der Ortsplanung dringend erfordern.

## **12 BEWILLIGUNGSPFLICHT IN DER KERNZONE**

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. Bei erhaltenswerten Bauten entscheidet die Gemeinde von Fall zu Fall über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.

Gebäudeabbrüche, Zweckänderungen, bauliche Veränderungen und Aussenrenovationen von allen Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.

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

## **13 BAUGESUCHE IN DER KERNZONE**

Für die Beurteilung der Baugesuche in der Kernzone kann der Gemeinderat zusätzlich zu den üblichen Unterlagen (gem. § 87 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz) folgende Unterlagen verlangen:

- die Ansichten der angrenzenden Bauten
- Detailpläne, Beschreibungen
- Modelle
- Farb- und Materialmuster
- usw.

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:100 einzureichen.

## **14 ERFORDERLICHER PARKRAUM**

Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach den "kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes", Bau- und Umweltschutz-direktion Kanton Basel-Landschaft.

In besonderen Fällen (Restaurants, Hotels, Versammlungsräume, Gewerbebauten etc.) kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates die nach den kantonalen Richtlinien vorgeschriebene Anzahl der Abstellplätze erhöhen oder herabsetzen.

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.

## **15 REKLAMEN**

Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonieren. Sie dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.

Alle Reklamen, mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m<sup>2</sup>, sind bewilligungspflichtig.

## **16 LÄRMEMPFLINDLICHKEITSTUFEN**

Über die gesamte Kernzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III.

## **C SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **17 VOLLZUG DER VORSCHRIFTEN**

#### **17.1 Vollzugsbehörde**

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

Der Gemeinderat hat bei der Beurteilung von Baugesuchen ein Mitspracherecht. Er kann im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestatten.

Die Beurteilung der Einpassung und Gestaltung der Bauvorhaben gemäss Ziffer 6. 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 begleitenden Charakter.

#### **17.2 Beratende kommunale Fachkommission**

Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat eine beratende Fachkommission einsetzen.

#### **17.3 Aufhebung früherer Beschlüsse**

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse sind aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Zonenvorschriften aus dem Jahr 1992. Die Planungspflicht für Parzellen innerhalb des Perimeters der Kernzone ist erfüllt und die Zone mit Planungspflicht „Ortsbildschutz“ somit aufgehoben.

Die kantonalen Baulinien aus dem Jahr 1962 und 1972 werden ebenfalls aufgehoben.

#### **17.4 Inkrafttretung, Anpassung**

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

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

## D BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Gemeinderates: 7. August 2006

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 13. September 2006

Die Präsidentin

Referendumsfrist: 13. Oktober 2006

D. Scheunemann

Urnenabstimmung: keine

Publikation der Planaufgabe

Der Gemeindeverwalter

im Amtsblatt Nr. 41 vom 12. Oktober 2006

W. Buchwalder

Planaufgabe: 12. Oktober - 11. November 2006

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft

Der Landschreiber

genehmigt

W. Mundschin

mit Beschluss Nr. 0989 vom 26. Juni 2007

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 26 vom 28. Juni 2007