

# TEILZONENREGLEMENT

## DORFKERN

vom 22. November 2005

*(Fassung: 11. Juni 2015)*

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
§ 1	ZWECK / GELTUNGSBEREICH	4
<b>B</b>	<b>Zoneneinteilung sowie Art und Mass der Nutzung</b>	<b>4</b>
§ 2	ZONENEINTEILUNG MIT LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFE	4
§ 3	SINN UND ZWECK DER KERNZONE	4
§ 4	UNTERTEILUNG IN SEKTOREN UND BEREICHE	4
§ 5	VORPLATZBEREICH	5
§ 6	KERNBAUTENBEREICH	5
§ 7	HOFSTATTBEREICH	6
§ 8	ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN IN DER KERN-ZONE	7
§ 9	NUTZUNGSARTEN IN DER KERNZONE	8
<b>C</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>8</b>
§ 10	BEWILLIGUNGSPFLICHT IN DER KERNZONE	8
§ 11	PLANUNG / PROJEKTIERUNG	8
§ 12	DEFINITION HÖHENMASSE, HOFSTATTBEREICH	8
§ 13	PFLICHTPARKPLÄTZE	9
§ 14	KOMPOSTIER- UND SAMMELSTELLEN	9
§ 15	SPIELPLÄTZE UND FREIZEITANLAGEN	9
<b>D</b>	<b>Gestaltung der Bauten und der Umgebung</b>	<b>9</b>
§ 16	EINGLIEDERUNG DER BAUTEN IN DIE UMGEBUNG	9
§ 17	DACHFORMEN UND DACHGESTALTUNG IN DER KERNZONE	9
§ 18	GESTALTUNG UND GRÖSSE VON BAUTEILEN AN UND AUF DEM DACH	10
§ 19	DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE IM HOFSTATTBEREICH	10
§ 20	UMGEBUNGSGESTALTUNG	11
<b>E</b>	<b>Quartierplan-Verfahren</b>	<b>11</b>
§ 21	QUARTIERPLANUNG	11
§ 22	VEREINFACHTES QUARTIERPLAN-VERFAHREN	11
§ 23	ANFORDERUNGEN	11
<b>F</b>	<b>Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>	<b>12</b>
§ 24	BEITRÄGE DER ÖFFENTLICHEN HAND	12
§ 25	GEBÜHRENORDNUNG	12
§ 26	GEMEINDERÄTLICHE BEWILLIGUNGEN	12
§ 27	AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN	13

---

§ 28	ZUSTÄNDIGKEIT	13
§ 29	ANWENDUNG AUF BESTEHENDE ANLAGEN	13
§ 30	ZUWIDERHANDLUNGEN	13
§ 31	AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTES	13
§ 32	VORBEHALT	14
§ 33	INKRAFTSETZUNG	14
<b>G</b>	<b>Anhang</b>	<b>15</b>
§ 12	DEFINITION HÖHENMASSE IM HOFSTATTBEREICH: ZURÜCKGESTAFFELTE FASSADENTEILE	17
§ 12	DEFINITION HÖHENMASSE IM HOFSTATTBEREICH: FASSADEN- UND GEBÄUDEHÖHE SOWIE ABGRABUNGEN	17
§ 12	DEFINITION HÖHENMASSE IM HOFSTATTBEREICH: FASSADEN- UND GEBÄUDEHÖHE SOWIE ABGRABUNGEN	18
§ 18	GESTALTUNG UND GRÖSSE VON BAUTEILEN AN UND AUF DEM DACH IM KERNBAUTENBEREICH	19
	TABELLE ZU § 18: GESTALTUNG UND GRÖSSE VON BAUTEILEN AN UND AUF DEM DACH IM HOFSTATT- UND KERNBAUTENBEREICH	20

## A Allgemeines

### Erlass

Die Einwohnergemeinde Muttenz (nachfolgend Gemeinde genannt) erlässt gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Januar 1998 folgende Teilzonenvorschriften Dorfkern.

### § 1 ZWECK / GELTUNGSBEREICH

Die Teilzonenvorschriften Dorfkern bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Dorfkern. Sie bestehen aus dem Teilzonenplan und Teilzonenreglement Dorfkern.

## B Zoneneinteilungen sowie Art und Mass der Nutzung

### § 2 ZONENEINTEILUNG MIT LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFE

Der ganze Dorfkern wird der Kernzone zugewiesen.

#### Kernzone

Zone K Kernzone, aufgeteilt in verschiedene Bereiche

Für die Kernzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

### § 3 SINN UND ZWECK DER KERNZONE

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung der traditionellen Strukturen des alten Dorfkerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten und Ensembles sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten hinsichtlich Situierung, Volumen, Gestaltung, Material und Farbe.

### § 4 UNTERTEILUNG IN SEKTOREN UND BEREICHE

Die Kernzone ist unterteilt in die Sektoren A und B. Die Sektoren bestehen jeweils aus folgenden drei Bereichen:

- Vorplatzbereich
- Kernbautenbereich
- Hofstattbereich

Die Abgrenzung dieser Bereiche kann von Fall zu Fall flexibel gehandhabt werden, wenn dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild erreicht wird.

## § 5 VORPLATZBEREICH

### 1 Nutzungsart

- a) Zugelassen sind nach den Gestaltungsgrundsätzen gemäss § 5 Abs. 2 lit. a und b private Parkierungsplätze, Gärten und Grünanlagen, kurzzeitig aufgestellte Verkaufsstände und dergleichen sowie Bauten im öffentlichen Interesse (Velounterstände, Wartehäuschen u.ä.). Zudem sind das Erstellen von Einfriedungen und das Aufstellen von Reklametafeln und Schaukästen erlaubt.
- b) Das Erstellen von Anbauten und die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern sind nicht gestattet. Vorhandene störende Einrichtungen haben kein Anrecht auf Besitzstandsgarantie.
- c) Bei fehlendem Trottoir haben die Vorplatzeigentümerinnen und -eigentümer entsprechende Gehflächen zur Verfügung zu stellen. Unterhalt und Haftpflicht dieser Flächen ist Sache der Gemeinde.

### 2 Gestaltung

- a) Die Gestaltung des Vorplatzbereiches richtet sich nach dem Charakter des Strassenraums und der dazugehörigen Gebäude.
- b) Die Gestaltung der Vorplätze hat in Absprache mit dem Gemeinderat zu erfolgen. Der Gemeinderat kann unabhängig von den Eigentumsverhältnissen Auflagen erlassen und die Erhaltung der bestehenden Gestaltung verlangen. Dies insbesondere bei Niveauveränderungen, Belagserneuerungen, Veränderungen bei der Ausstattung sowie bei Umnutzungsvorhaben der noch bestehenden Vorgärten.

## § 6 KERNBAUTENBEREICH

### 1 Baudenkmäler

- a) 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.
- b) Die im Teilzonenplan mit einem Punkt bezeichneten Baudenkmäler unterstehen kantonalem, die Dorfkirche St. Arbogast zusätzlich eidgenössischem Schutz.

### 2 Geschützte Bauten / Renovations-Objekte / Ersatz-Neubauten

- a) Die Lage und das Volumen von geschützten Bauten spielen im gewachsenen Dorfbild eine wichtige Rolle. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Ihre Grundsubstanz ist zu erhalten bzw. zu verbessern.
- b) Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Ersatz die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosshöhe, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen

Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stil- und/oder Strukturelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

- c) Bei bereits umgebauten oder renovierten Gebäuden sind weiterhin bauliche Veränderungen gestattet, unter Beachtung der gleichen Schutz- und Gestaltungsvorschriften.
- d) Die im Teilzonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonailem Schutz.

### 3 Übrige Bauten / Ersatz-Nebenbauten

- a) Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich bei baulichen Veränderungen harmonisch ins Dorfbild einzufügen.
- b) Ersatz-Neubauten haben hohen gestalterischen Ansprüchen zu genügen und sich harmonisch ins Orts- und Strassenbild einzufügen.

### 4 Kern-Ergänzungsbauten

Auf den im Teilzonenplan ausgewiesenen Arealen sind Neubauten gestattet. Diese haben sich in jeder Beziehung harmonisch ins Orts- und Strassenbild einzufügen. In gestalterischer Hinsicht haben sie hohen Ansprüchen zu genügen.

### 5 Situierung der Bauten

- a) Für Lage und Umriss der Baudenkmäler und der geschützten Bauten ist die Darstellung im Teilzonenplan verbindlich.
- b) Auf der strassenabgewandten Seite sind geringfügige Veränderungen des Gebäudeumrisses möglich, sofern das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
- c) Die Situierung der übrigen Bauten hat so zu erfolgen, dass sie sich harmonisch in die bauliche Umgebung und in das Strassenbild einfügen.

### 6 Grundstruktur

Bei allen Renovationen, Neu- und Umbauten **in der Kernzone** ist darauf zu achten, dass die Grundstruktur des ursprünglichen Bauerndorfes erhalten bleibt bzw. wieder hergestellt wird. Bei den Hauptbauten ist das Mass hierfür durch den ortsüblichen Bauernhaustyp gegeben (Scheune, Stall, Wohnteil). Situierung und Grösse der Anbauten richten sich nach den vorhandenen Objekten bzw. nach den örtlichen Gegebenheiten.

## § 7 HOFSTATTBEREICH

### 1 Grundsatz

Der Hofstattbereich umfasst einen Teil des Gebietes der ehemaligen bäuerlichen Obst- und Gemüsegärten. Er bildet als Grün- und Trenngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Sein Charakter darf durch die zugelassene bauliche Nutzung und Gestaltung nicht geschmälert werden. Die Bauten sind in Interpretation des Ortskerns mit

zeitgemässer Architektur in konstruktivem Holzbau zu realisieren. Die Bauten müssen sich in Gestaltung und im Charakter von der angrenzenden Wohnzone wesentlich unterscheiden.

## 2 Freistehende Bauten

a) Zusammen mit der allenfalls vorhandenen Bausubstanz gelten folgende Bedingungen:

- Vollgeschosszahl	1
- Seitenverhältnis der Baukörper	Länge > doppelte Breite
- Ausrichtung des Baukörpers	Breite zur Kernbaute orientiert
- bebaubare Fläche	max. 12% des Hofstattbereichs
- Grundfläche pro Baukörper	max. 90 m <sup>2</sup>
- Hartbelagsflächen	max. 10% des Hofstattbereichs
- Fassadenhöhe	max. 3.6 m
- Gebäudehöhe	max. 7.7 m

b) Es gilt die Bestandesgarantie.

c) Die Bemessung der Höhenmasse richtet sich nach § 12.

## 3 Anbauten

Anbauten sind nur an Hauptbaukörpern gestattet. Sie sind dem Hauptbaukörper direkt anzufügen und haben mit ihm eine harmonische architektonische Einheit zu bilden. Ihr First hat in der Regel senkrecht zum Hauptbaukörper zu verlaufen. Die Grösse von neuen Anbauten richtet sich nach den ortskernüblichen Ausmassen. Bestehende ein- oder mehrgeschossige Anbauten dürfen baulich erneuert werden. Erweiterungen der Anbauten gehen zu Lasten der im Hofstattbereich zulässigen baulichen Nutzung.

## 4 Unterirdische Bauten und Anlagen

Der Bau von unterirdischen Bauten und Anlagen für Parkierung, Lagerung usw. ist gestattet, soweit der Charakter des Hofstattbereiches nicht beeinträchtigt wird.

## § 8 ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN IN DER KERN-ZONE

### a) Sonderfall Dorfkernzone

Die im „Teilzonenplan Dorfkern“ ausgewiesenen Areale für öffentliche Werke und Anlagen sind im Eigentum der Gemeinde oder einer öffentlich-rechtlichen Institution. Als wichtige Bestandteile des Dorfkerns haben sich die Bauten an den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu orientieren.

### b) Areale mit Kernzonencharakter

Bauten und Anlagen auf diesen Arealen unterstehen den in § 3 formulierten allgemeinen Sinn- und Zweckbestimmungen der Kernzone.

c) **Areale mit vermindertem Kernzonencharakter**

Für Bauten und Anlagen auf diesen Arealen besteht eine freiere Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeit. Allfällige Neu- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild und die benachbarten Kernbauten nicht beeinträchtigen.

**§ 9 NUTZUNGSARTEN IN DER KERNZONE**

Innerhalb der Kernzone sind das Erstellen und der Betrieb von Mobilfunkanlagen untersagt, sofern diese im Ortsbild in Erscheinung treten.

**C Allgemeine Bestimmungen**

**§ 10 BEWILLIGUNGSPFLICHT IN DER KERNZONE**

**In Ergänzung zu § 92 RBV gilt:** Alle Änderungen an Bauten (Materialisierung, neue Farbgebungen u.ä.) und an Vorplätzen (Ausstattung u.ä.) bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat. Dieser entscheidet bei Bedarf aufgrund von Detailplänen, Beschreibungen, Modellen, Farb- und Materialmustern. Der Gemeinderat kann diese Aufgabe der Bauverwaltung übertragen.

**§ 11 PLANUNG / PROJEKTIERUNG**

Bei Neu- und Ersatzbauten wird die Erarbeitung von Projektvarianten mittels Studienauftrag oder Wettbewerb empfohlen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen, wenn sie an der Durchführung des Verfahrens und der Jurierung beteiligt wird.

**§ 12 DEFINITION HÖHENMASSE, HOFSTATTBEREICH**

- <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (vgl. Anhang).
- <sup>2</sup> Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (vgl. Anhang).
- <sup>3</sup> Bei Abgrabungen, deren Länge weniger als 1/3 der dazugehörigen Fassadenbreite betragen, darf die Fassaden- resp. Gebäudehöhe im Bereich der Abgrabung überschritten werden. Ebenso ist die Überschreitung der Fassaden- und Gebäudehöhe bei schachtartig ausgebildeten Kellerabgängen mit einer maximalen Breite von 1.2 m ab Fassade zulässig.

- <sup>4</sup> Bei zurückgestaffelten Fassadenteilen, deren Breite nicht mehr als  $\frac{1}{5}$  des zugehörigen Fassadenmasses ausmacht, darf die Fassadenhöhe um maximal 1.0 m überschritten werden (vgl. Anhang).
- <sup>5</sup> Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2.0 m betragen.
- <sup>6</sup> Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch zwingend notwendig und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

### § 13 PFLICHTPARKPLÄTZE

- <sup>1</sup> Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz.
- <sup>2</sup> Für die Dimensionierung und Anordnung der Parkplätze sind die Normen des schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) massgebend.

### § 14 KOMPOSTIER- UND SAMMELSTELLEN

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwendbare Stoffe etc. sind in der Kernzone zulässig.

### § 15 SPIELPLÄTZE UND FREIZEITANLAGEN

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sind der Bewohnerschaft zweckmässig ausgestaltete Frei- und Spielflächen zur Verfügung zu stellen und dauernd zu unterhalten.

## D Gestaltung der Bauten und der Umgebung

### § 16 EINGLIEDERUNG DER BAUTEN IN DIE UMGEBUNG

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Dachgestaltung und Firstrichtung der Bauten, Baumassenverteilung, Bauhöhe und Bauform sowie Material und Farbe.

### § 17 DACHFORMEN UND DACHGESTALTUNG IN DER KERNZONE

- <sup>1</sup> Die Dächer haben sich harmonisch in die historische Dachlandschaft einzugliedern.

- 2 Im Kernbautenbereich sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 45° bis 55° oberhalb der Würge gestattet. Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln einzudecken.
- 3 Ausnahmen vom Grundsatz gemäss Abs. 2 sind möglich für
  - Biberfalzziegel
  - andere Ziegelarten, sofern eine vorbestandene Dachfläche weniger als 35° Neigung aufweist
  - Krüppelwalmdächer und Dächer ohne Würge, wenn es die architektonisch-städtebauliche Situation bedingt
  - kleinere Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer sowie für An- und Nebenbauten mit anderen Bedachungsmaterialien.
- 4 Im Hofstattbereich sind mit Ausnahme von An- und Nebenbauten innerhalb der festgelegten Gebäudenorm nur Satteldächer zulässig. Die Dächer sind mit nicht glänzendem Bedachungsmaterial einzudecken.

## § 18 GESTALTUNG UND GRÖSSE VON BAUTEILEN AN UND AUF DEM DACH

- 1 Bauteile an und auf dem Dach gemäss Tabelle im Anhang in den Sektoren A und B sind zulässig, sofern sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, mit der darunterliegenden Fassade harmonieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben. Bei Baudenkmalern sind besonders hohe Anforderungen zu erfüllen.
- 2 Die Gruppierung der zulässigen Bauteile auf dem Dach hat sich nach der ursprünglichen Typologie der Bauten zu richten (Wohnteil, Ökonomieteil, Wohn-Geschäftsteil).
- 3 Die Anordnung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach im Hofstattbereich bestimmt § 19.

## § 19 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE IM HOFSTATTBEREICH

- 1 Für die Anordnung und Grösse von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind folgende Masse einzuhalten:
  - Gesamtlänge zusammen maximal 40% der Fassadenlänge
  - Abstand von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mindestens 25% der Fassadenlänge oder mindestens 3.0 m bei Fassadenlängen über 12.0 m
  - Abstand bis zu Gräten oder Kehlen mindestens 1.5 m, horizontal gemessen
  - Fronthöhe des Dachaufbaues maximal 1.6 m, vertikal gemessen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante des Dachaufbau-Firstes gemessen
  - Abstand des Überganges in das Hauptdach unterhalb des Firstes mindestens 1.0 m, vertikal gemessen
  - Abstand von der Dachtraufe mindestens 0.4 m. Dachaufbauten dürfen die darunterliegende Fassade nicht überragen
- 2 Überdeckte Dacheinschnitte gelten als Dachaufbauten.

## § 20 UMGEBUNGSGESTALTUNG

- 1 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Private und insbesondere öffentliche Freiräume sind ökologisch sinnvoll zu gestalten.
- 3 Bei der Bepflanzung von Freiflächen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 4 Gestützt auf § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 kann der Gemeinderat Weisungen erlassen für die Gestaltung und Bepflanzung ökologisch bedeutsamer Flächen.

## E Quartierplan-Verfahren

### § 21 QUARTIERPLANUNG

Quartierplanungen im ordentlichen und vereinfachten Verfahren können von den beteiligten Grundeigentümerinnen beziehungsweise Grundeigentümern ab einer Grösse von 3'000 m<sup>2</sup> veranlasst werden.

### § 22 VEREINFACHTES QUARTIERPLAN-VERFAHREN

Im Rahmen eines Quartierplans im vereinfachten Verfahren kann der Gemeinderat Abweichungen gemäss **Teilzonenplan Dorfkern** wie folgt bewilligen:

- Bebaubare Fläche **im Hofstattbereich**: bis 10 % (Relativmass)
- Fassaden- und Gebäudehöhe **im Hofstattbereich**: bis 10 %

### § 23 ANFORDERUNGEN

- 1 Die Abweichungen gemäss § 22 für einen Quartierplan im vereinfachten Verfahren und die Abweichungen für den Quartierplan im ordentlichen Verfahren können gewährt werden, wenn:
  - die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist
  - die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht
  - es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert
  - grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden
  - die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden.
  - besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden

- <sup>2</sup> Die Anforderungen an Quartierpläne müssen nicht kumulativ erfüllt werden. Der Gemeinderat entscheidet pro Projekt über deren Gewichtung.
- <sup>3</sup> Er kann die Gewährung von Abweichungen für Quartierpläne im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren von der Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mindestens drei unabhängigen Projektverfassern abhängig machen. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.

## F Übergangs- und Schlussbestimmungen

### § 24 BEITRÄGE DER ÖFFENTLICHEN HAND

- <sup>1</sup> Für Beiträge an kantonal geschützte Bauten gilt das Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG).
- <sup>2</sup> Für Bauten gemäss § 6 Abs. 2 bis 4 liegt die Zuständigkeit der Beitragsgewährung beim Gemeinderat. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.

### § 25 GEBÜHRENORDNUNG

Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung für die Bewilligung der Bauten und Anlagen, die in den Kompetenzbereich der Gemeinde fallen.

### § 26 GEMEINDERÄTLICHE BEWILLIGUNGEN

Für die nachstehenden Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren unterstehen, erteilt der Gemeinderat die Baubewilligungen:

- freistehende Kleinbauten inkl. Kabelverteilkästen ohne Feuerungsanlagen innerhalb der ausgeschiedenen Bauzonen, sofern die Kleinbauten nicht mehr als 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und eine Höhe von nicht mehr als 2.50 m ab bestehendem Terrain aufweisen
- Fahrnisbauten mit vorübergehender Zweckbestimmung
- Einfriedigungen ab 1.2 m an Verkehrsflächen mit Zustimmung des jeweiligen Strasseneigentümers
- Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang
- Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden nach Anhörung der Denkmalpflege
- Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan
- Umfangreiche Bauplatzinstallationen mit Kantinen und Schlafbaracken
- Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen von Gewerbe- und Geschäftshäusern

## § 27 AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles, in folgenden Fällen bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Teilzonenvorschriften Dorfkern zu beantragen:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht (z.B. Einpassung von einzelnen Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur)
- wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird
- wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht wird
- wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann
- wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann
- für ausgesprochene Härtefälle

## § 28 ZUSTÄNDIGKEIT

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Reglements. Er kann dazu und zur fachlichen Beurteilung Aufgaben und Befugnisse an die Bauverwaltung oder / und an die Bau- und Planungskommission delegieren.

## § 29 ANWENDUNG AUF BESTEHENDE ANLAGEN

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, die Beseitigung oder Änderung von Bauten, Einrichtungen und Verhältnissen, die den Zonenvorschriften zuwiderlaufen, gegen entsprechende Entschädigung zu verfügen, sofern hierfür ein öffentliches Interesse besteht.
- <sup>2</sup> Kommt eine Verständigung mit den Grundeigentümern resp. den Grundeigentümerinnen nicht zustande, so ist die Entschädigung durch das Enteignungsgericht festzusetzen.

## § 30 ZUWIDERHANDLUNGEN

Verstösse gegen das Teilzonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des RBGs geahndet.

## § 31 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTES

Alle im Widerspruch zu diesen Teilzonenvorschriften stehenden Erlasse der Gemeinde, insbesondere das Zonenreglement Siedlung vom 2. September 1995 sind mit Inkrafttreten des vorliegenden Reglements aufgehoben.

§ 32 VORBEHALT

In Kraft bleiben die durch den Regierungsrat genehmigten Richtpläne, Gesamtüberbauungspläne und Quartierpläne mit den dazugehörenden öffentlichen Urkunden und Reglementen.

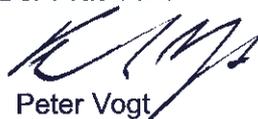
§ 33 INKRAFTSETZUNG

Die Teilzonenvorschriften **Dorfkern** treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Muttenz, 11. Juni 2015

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident



Peter Vogt

Der Verwalter



Aldo Grünblatt

*Zur Kenntnis genommen*

Planaufgabe: 26. Juni 2015 bis 27. Juli 2015

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2015. ~~Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons~~  
Basel-Landschaft am ..... mit RR-Beschluss Nr. *656*

16. Mai 2017

*siehe Erwägungen RRB*

Der Landschreiber:

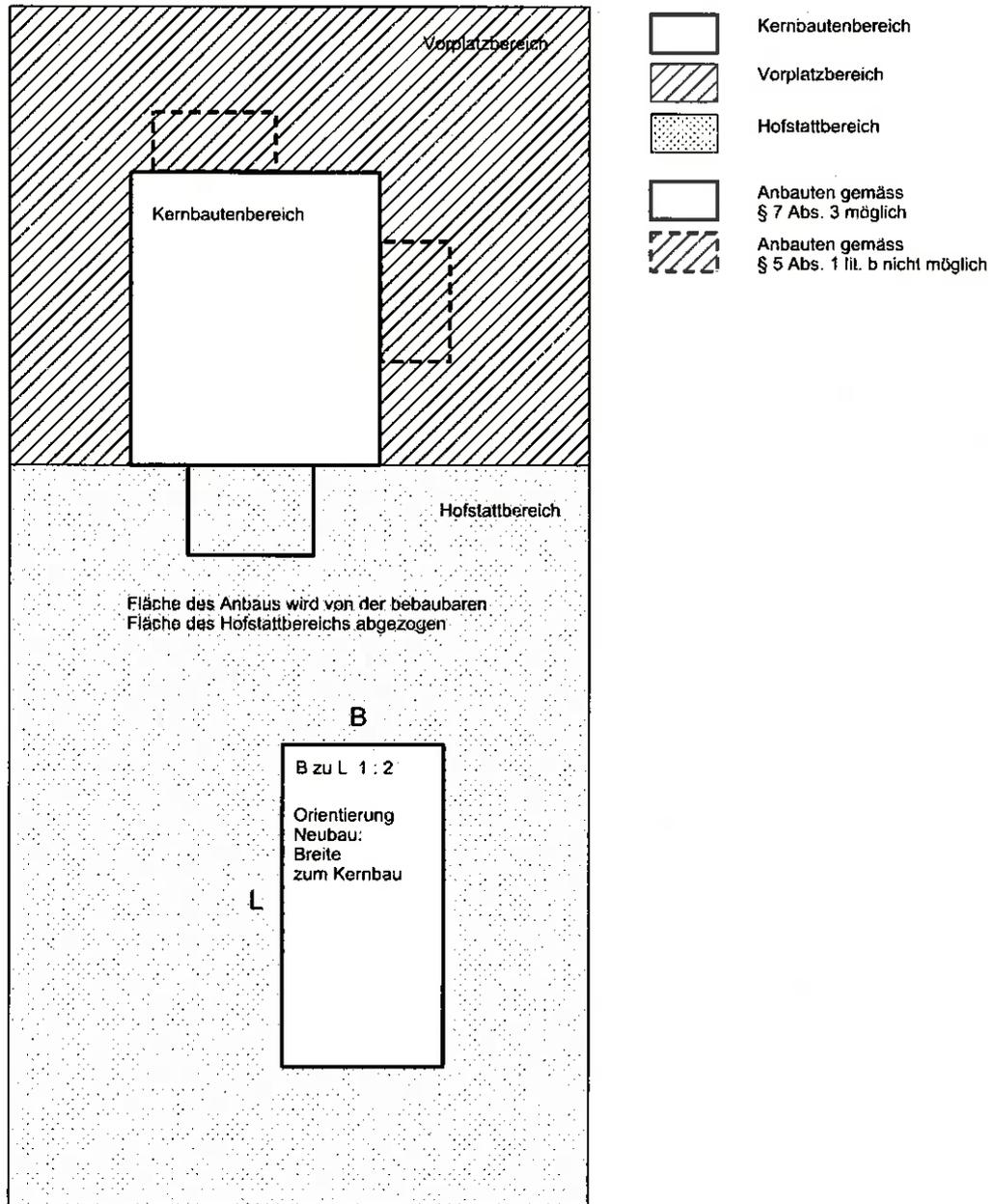


Peter Vetter

## **G Anhang**

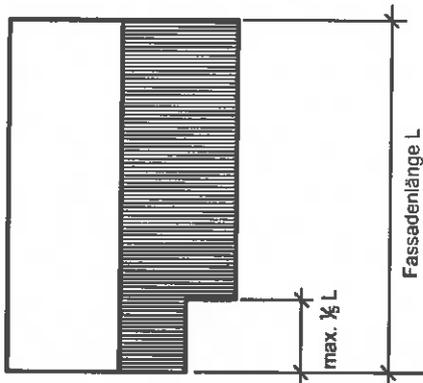
- § 4 Unterteilung der Kernzone in Bereiche:** Kernzone mit Kernbautenbereich, Vorplatzbereich, Hofstattbereich
- § 7 Abs. 2 Freistehende Bauten im Hofstattbereich:** Ausrichtung der Bauten im Hofstattbereich
- § 7 Abs. 3 Anbauten im Hofstattbereich**

§ 4 **Unterteilung der Kernzone in Bereiche: Kernzone mit Kernbautenbereich, Vorplatzbereich, Hofstattbereich**

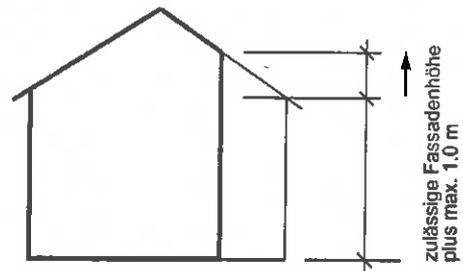


§ 12 Definition Höhenmasse im Hofstattbereich: Zurückgestaffelte Fassadenteile

a) Aufsicht

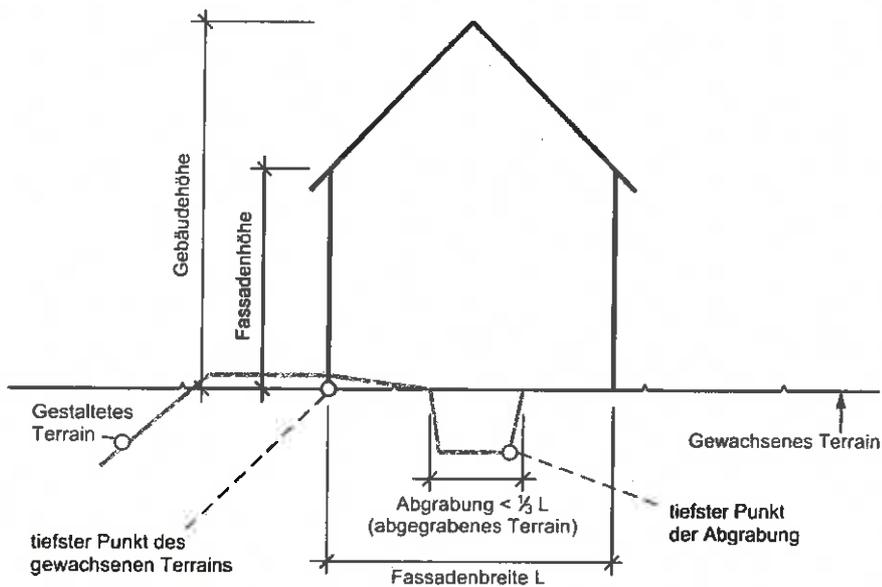


b) Seitenansicht



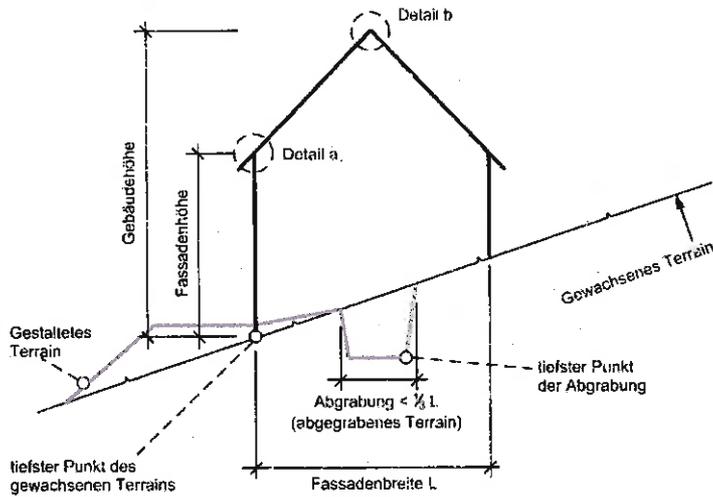
§ 12 Definition Höhenmasse im Hofstattbereich: Fassaden- und Gebäudehöhe sowie Abgrabungen

Variante: Ebenes Gelände NEUE ZUSÄTZLICHE DARSTELLUNG

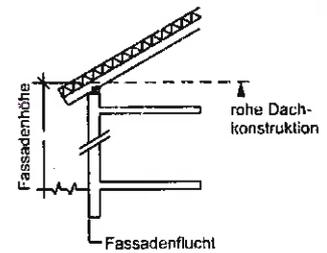


**§ 12 Definition Höhenmasse im Hofstattbereich:** Fassaden- und Gebäudehöhe sowie Abgrabungen

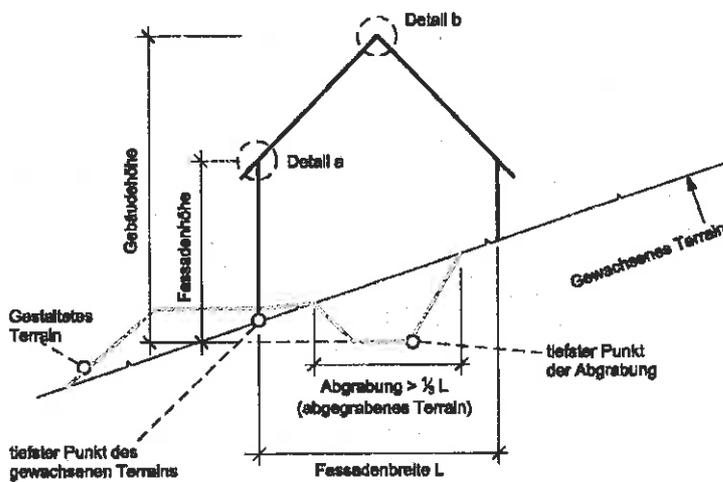
Variante: Messweise ab gewachsenem Terrain (**Hanglage**)



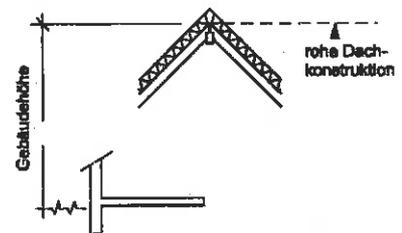
a) Detail Messweise Fassadenhöhe



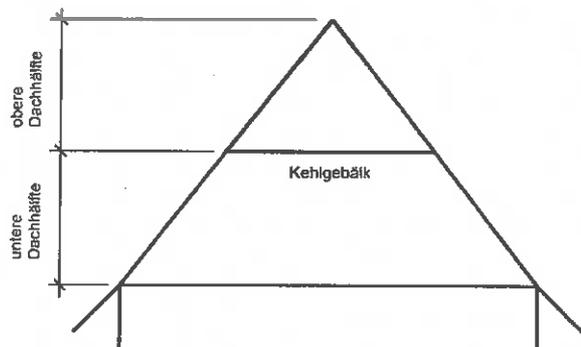
Variante: Messweise ab tiefstem Punkt der Abgrabung



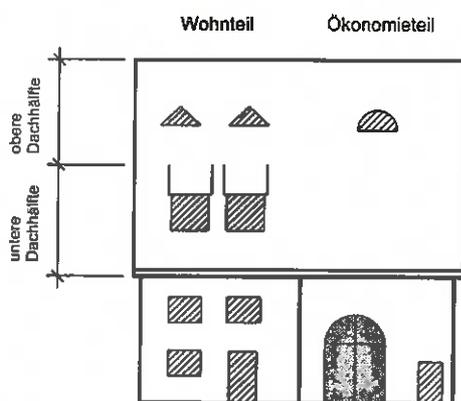
b) Detail Messweise Gebäudehöhe



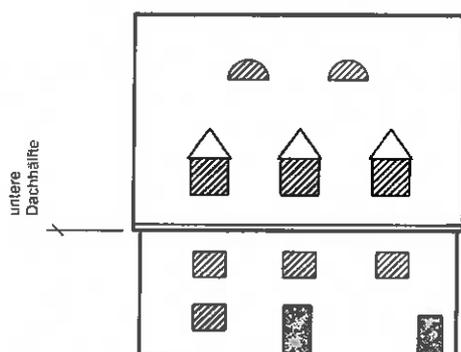
§ 18 Gestaltung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach im Kernbautenbereich



Beispiel 1 - Klare Trennung der Gebäudeteile



Beispiel 2 - keine Trennung der Gebäudeteile



**Tabelle zu § 18: Gestaltung und Grösse von Bauteilen an und auf dem Dach im Hofstatt- und Kernbautenbereich**

Dachteil	Bauteile an und auf dem Dach inkl. zulässige Masse			Sektoreneinteilung gemäss Kernzonenplan Unterteilung nach Ausrichtung des Baus			
				Sektor A oberer Dorfbereich		Sektor B unterer Dorfbereich	
	Fläche Total	Bauteil	Max. Mass pro Bauteil	strassen-seits	hofseits	strassen-seits	hofseits
Obere Dachhälfte mit einer Minimalneigung von 40°	2 % der oberen Dachfläche <sup>3</sup>	Lukarne	0.6 m <sup>2</sup> Frontfläche	nein	ja	ja	ja
		Rundgauben	0.6 m <sup>2</sup> Frontfläche	ja	ja	ja	ja
		Dreiecksgauben	0.6 m <sup>2</sup> Frontfläche	ja	ja	ja	ja
	1 % der noch nicht durch Aufbauten beanspruchten oberen Dachfläche. Minimalneigung nicht erforderlich	Glasziegel	0.4 m <sup>2</sup> Glasfläche	ja	ja	ja	ja
		Dachflächenfenster <sup>4</sup>	0.4 m <sup>2</sup> Glasfläche	nein	ja	nein	ja
Untere Dachhälfte mit einer Minimalneigung von 35°		Dachaufbau zurückversetzt	1.5 m breit und 1.5 m hoch <sup>1</sup>	nein	ja	ja	ja
		Dachaufbau fassadenbündig	1.5 m breit und 1.5 m hoch <sup>1</sup>	nein	nein	nein	ja
		Dacheinschnitte gedeckt	2.2 m breit <sup>2</sup> und 1.5 m hoch <sup>1</sup>	nein	ja	nein	ja
	1 % der noch nicht durch Aufbauten beanspruchten unteren Dachfläche. Minimalneigung nicht erforderlich	Dachflächenfenster <sup>4</sup>	0.4 m <sup>2</sup> Glasfläche	ja	ja	ja	ja
		Glasziegel	0.4 m <sup>2</sup> Glasfläche	ja	ja	ja	ja
Obere und untere Dachfläche		Liftaufbauten	-	nein	nein	nein	nein
		Antennen	-	nein <sup>5</sup>	nein <sup>5</sup>	nein <sup>5</sup>	nein <sup>5</sup>
		Kamine	-	ja	ja	ja	ja
		Lüftungsrohre	-	nein	ja	nein	ja
		Reklamen	-	nein	nein	nein	nein
		Solaranlagen matt/dunkel, ins Dach eingebaut	-	nein <sup>6</sup>	nein <sup>5</sup>	nein <sup>5</sup>	ja

- <sup>1</sup> Dachaufbauten versehen mit Quergiebeln oder Schlepddächern. Die Höhe der Dachaufbauten wird ab der Dachfläche gemessen. Bei einer Traufhöhe von max. 1.50 m dürfen Dachaufbauten mit Quergiebeln eine max. Höhe von 2.10 m erreichen.
- <sup>2</sup> Gemessen zwischen den Randziegeln.
- <sup>3</sup> Es ist mit Ausnahme vom Kamin-/ Lüftungs- und Solaranlagen jeweils nur eine Art von den Bauteilen zugelassen. Über Fassaden mit einer klaren Trennung zwischen Wohn- und Ökonomieteil dürfen sich die Bauteile voneinander unterscheiden.
- <sup>4</sup> Bei einer gesamten Dachfläche von weniger als 25 m<sup>2</sup> ist ein Dachflächenfenster von maximal 0.25 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig, sofern keine weiteren Dachaufbauten, Glasziegel oder Dachflächenfenster vorhanden sind.

- <sup>5</sup> Innerhalb der Kernzone sind das Erstellen und der Betrieb von Mobilfunkanlagen untersagt, sofern diese im Ortsbild in Erscheinung treten.
- <sup>6</sup> Solaranlagen sind gemäss § 104 b Abs. 2 und 3 RBG bewilligungspflichtig. Der Kanton erteilt die Bewilligung, wenn die Anlagen ihre Umgebung nicht wesentlich beeinträchtigen.

