



Gemeinde
Ramlinsburg

Zonenreglement Siedlung

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 2. Oktober 1989, das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, die dazugehörige Lärmschutz-verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986, sowie das kantonale Baugesetz (BauG) vom 15. Juni 1967 erlässt die Gemeinde folgende Zonenvorschriften Siedlung:

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
EINLEITUNG	
Art. 1 Bestandteile	4
Art. 2 Geltungsbereich	4
Art. 3 Zoneneinteilung	4
ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	
Art. 4 Bauvorschriften	5
Art. 5 Immissionsschutz	5
Art. 6 Bauliche Nutzung	6
Art. 7 Gebäudeprofil	7
Art. 8 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ÖW)	7
Art. 9 Perimeter Dorfzentrum	8
Art. 10 Quartierplanungen	8
Art. 11 Ausnahmeüberbauung nach Gestaltungsplan	8
Art. 12 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	9
ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ZUR KERNZONE	
Art. 13 Zweck	10
Art. 14 Nutzungsart, Immissionsschutz	10
Art. 15 Gestaltung	10
Art. 16 Grenz- und Gebäudeabstände	10
Art. 17 Dachform, Dachneigung	10
Art. 18 Dachaufbauten, Dachfenster	11
Art. 19 Geschützte (kant. Denkmalpflege) und schützenswerte Bauten	11
Art. 20 Erhaltenswerte Bauten und Bauvolumen	11
Art. 21 Übrige Bauten	11
Art. 22 Verkehrsflächen, Vorplatzgestaltung	12
Art. 23 Geschützte Bäume	12
Art. 24 Garagen	12
Art. 25 Sonnenkollektoren	12
Art. 26 Bewilligungspflicht	12
Art. 27 Baugesuche	13
Art. 28 Unterhaltsarbeiten	13

ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ZU DEN WOHNZONEN- UND WOHN-/GESCHÄFTSZONEN

Art. 29	Dachaufbauten	13
Art. 30	Dachform und Dachneigung	13
Art. 31	Gebäudelängen	14

ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

Art. 32	Lagerplätze (K2, W1, WG2)	14
Art. 33	Reklameeinrichtungen (K2, W1, WG2, ÖW)	14
Art. 34	Parabolantennen (K2, W1, WG2, ÖW)	15
Art. 35	Ökologischer Ausgleich (K2, W1, WG2, ÖW)	15
Art. 36	Energiesparende Massnahmen (K2, W1, WG2, ÖW)	15

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 37	Vollzug	16
Art. 38	Ausnahmen	16
Art. 39	Besitzstandsgarantie	16
Art. 40	Aufhebung früherer Beschlüsse	16
Art. 41	Inkrafttreten	16

BESCHLÜSSE 17

BEILAGEN

- Massvorschriften für Dachaufbauten in der Kernzone AND/AOR 1984

EINLEITUNG

Art. 1 BESTANDTEILE

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenreglement Siedlung
- Zonenplan Siedlung Massstab 1:2000

Art. 2 GELTUNGSBEREICH

Die Zonenvorschriften Siedlung finden innerhalb des Baugebietes Anwendung. Massgebend für die Abgrenzung ist der Baugebietsperimeter gemäss Zonenplan Siedlung.

Art. 3 ZONENEINTEILUNG

Das Baugebiet gliedert sich wie folgt:

Bauzonen im Sinne Art. 15 RPG:

K2	:	Kernzone im Sinne § 15 BauG
W1	:	Wohnzone im Sinne § 16 BauG
WG2	:	Wohn-/Geschäftszone im Sinne § 16 BauG
ÖW	:	Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Sinne § 20 BauG

Massgebend für die Abgrenzung ist der Zonenplan Siedlung.

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 4 BAUVORSCHRIFTEN

	Zonenbezeichnung gemäss Art. 3		
	K2	W1	WG2
Zulässige Vollgeschosszahl	2	1	2
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei
Zulässige Bebauungsziffer in %	38	30	30
Zulässige Nutzungsziffer in %	frei	frei	frei
Zulässige Sockelgeschosshöhe in m	1.5	3.0	1.5
Zulässige Fassadenhöhe in m	6.5	3.5	6.0
Zulässige Gebäudehöhe in m	14.0	7.5	10.0
Zulässige Gebäudelänge in m	frei	25.0	25.0
Zulässige Dachform	Sattel, Krüppelwalm	Steildach ausser Pultdach	Steildach ausser Pultdach
Minimale Dachneigung	40°	20°	20°
Dachaufbauten	zulässig	zulässig	zulässig
Massgebende Ergänzungsbestimmungen	13 bis 28 32 bis 36	29 bis 31 32 bis 36	29 bis 31 32 bis 36

Art. 5 IMMISSIONSSCHUTZ

1

Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten. Auch solche Betriebe, die in einer Gewerbe- oder in einer Industriezone liegen, haben auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen. Für alle Störungen bleiben die Bestimmungen von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vorbehalten.

2

Bezüglich Immissionsschutz gelten in den einzelnen Zonen nachfolgende Bestimmungen:

Wohnbau W

In Zonen mit reinem Wohnbau sind nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.

Beispiele: Kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte

Wohn-/Geschäftsbau WG und Kernzone

In Zonen für Wohn-/Geschäftsbauten und in der Kernzone sind wenig störende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Kinos, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen

Gewerbe G

Unter den Begriff Gewerbe fallen nicht übermässig störende Betriebe. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.

Beispiele: Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken, Industrieanlagen

Art. 6 BAULICHE NUTZUNG

1

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungsziffer festgelegt.

2

Als massgebende Parzellenfläche für die Berechnung der überbaubaren Fläche ist die innerhalb der Bauzone liegende Parzellenfläche massgebend.

Ausserhalb des Baugebietes liegende Parzellenteile können nicht in die Berechnung einbezogen werden.

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

3

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppe, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- Garagen und andere, nicht Wohnzwecken dienende Nebengebäude im Umfang von 25 m² pro Wohneinheit
- Unterirdische und in den Hang gebaute Garagen und Nebengebäude, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freifläche dienen, werden nicht zur überbauten Fläche gerechnet.

4

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die zulässige Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

5

Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung über- und unternutzte Einzelparzellen, so hat der Gemeinderat dafür besorgt zu sein, dass für die unternutzten Parzellen im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen) eingetragen werden.

Art. 7 GEBÄUDEPROFIL

1

Für Wohnbauten gelten nachfolgende Definitionen und Gebäudeprofilvorschriften:

- Sockelgeschoss

Die Oberkante der rohen Sockelgeschosdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in den Bauvorschriften angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht. Bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen oder topographischen Gründen können Ausnahmen gestattet werden.

Das Sockelgeschoss darf auf eine Länge von einem Drittel des Gebäudeumfanges bis auf das Mass der zulässigen Sockelgeschosshöhe abgegraben werden.

Für Garage-Einfahrten und Hauseingänge sind Abgrabungen am Sockelgeschoss bis zur vollen Höhe des Sockelgeschosses zulässig.

- Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschosdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Dachsparren).

- Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab roher Sockelgeschosdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Dachsparren). Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

- Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

- Die Geschosdecken können in ihrer Lage verändert werden, sofern das theoretische Gebäudeprofil, gegeben durch Sockelgeschoss-, Gebäude- und Fassadenhöhe (gemessen vom gewachsenen Terrain), eingehalten wird.

Art. 8 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN (ÖW)

1

In dieser Zone dürfen nur öffentliche Bauten, Anlagen und Werke gemäss den im Zonenplan angegebenen Zweckbestimmungen erstellt werden.

Art. 9 PERIMETER DORFZENTRUM

1

Innerhalb des Perimeters Dorfzentrum müssen alle Bauten und Anlagen der Funktion als Dorfzentrum dienen oder einem öffentlichen Interesse entsprechen.

2

Nebst öffentlichen Gemeindebauten mit Zweckbestimmung Schule, Kindergarten, Verwaltung, Kultur und Parkierung sollen aber auch private Bauten wie Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsläden und Geschäfte einbezogen werden.

Art. 10 QUARTIERPLANUNGEN

1

Die Erstellung von Quartierplänen im Sinne von § 29 bis § 34 des Baugesetzes ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich.

2

Von den Zonenvorschriften darf bei Quartierplanungen nur soweit abgewichen werden, als dadurch der entsprechende Zonencharakter nicht gestört wird. Besondere Beachtung ist dabei folgenden Kriterien zu schenken:

- Wohnqualität
- Nachbarliche Beeinträchtigung, Immissionen
- Ortsbild
- Landschaftsbild
- Erschliessung
- Energie
- Ökologie, ökologischer Ausgleich
- Entsorgung

3

Quartierpläne sind als Entwurf durch die kantonalen Instanzen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Baugesetz.

Art. 11 AUSNAHMEÜBERBAUUNG NACH GESTALTUNGSPLAN

1

Der Gemeinderat kann in allen Zonen Ausnahmen von den Gebäude- und Gelände-profilvorschriften beantragen und die Bewilligungsbehörde Ausnahmen bewilligen, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2000 m² nach einem verbindlichen Gestaltungsplan überbaut werden. Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest.

2

Der Gestaltungsplan ist verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung.

3

Solche Ausnahmen dürfen nur erteilt werden, wenn die Überbauung in bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene und eine ökologische Umgebungsgestaltung besondere Qualitäten aufweist. Der Gemeinderat kann solche Ausnahmeüberbauungen der kantonalen Arealbaukommission vorlegen.

4

Mit Ausnahmeüberbauungen nach Gestaltungsplan darf die zulässige Bebauungsziffer nicht überschritten werden.

Art. 12 LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

1

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) festgelegt.

2

Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind den einzelnen Zonen wie folgt zugeordnet:

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)	Empfindlichkeitsstufe (Lärm ES)
-------------------------------------	------------------------------------

Kernzonen	K2	III
Wohn-/Geschäftszonen	WG2	II
Wohnzonen	W1	II
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen je nach Zweckbestimmung		
· Kirche, Friedhof, Altersheim		II
· Übrige		III
Sämtliche Zonen ausserhalb des Baugebietes		III

Die Abgrenzung der Empfindlichkeitsstufen ist mit den Zonengrenzen identisch.

3

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Artikel 2 Absatz 6 LSV.

ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ZUR KERNZONE

Art. 13 ZWECK

Die Kernzone bezweckt den Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz sowie die Gestaltung des Ortskerns von Ramllinsburg.

Art. 14 NUTZUNGSART, IMMISSIONSSCHUTZ

Für die Kernzone K2 gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Immissionsschutzes von Art. 5. Zulässig sind auch Landwirtschaftsbetriebe, ausgenommen industrielle und gewerbliche Zucht- und Mastbetriebe.

Art. 15 GESTALTUNG

Neu-, Um- und Anbauten, Renovationen und Restaurierungen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich in das traditionelle Ortsbild einzupassen. Speziell ist auf die geschützten und die schützenswerten Objekte Rücksicht zu nehmen.

Art. 16 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

Für bauliche Vorhaben, welche dem Sinn und Zweck der Kernzone entsprechen, jedoch zu geringe Grenz- oder Gebäudeabstände aufweisen, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde entsprechende Ausnahmen beantragen.

Art. 17 DACHFORM, DACHNEIGUNG

1

Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von

mindestens 40° a.T. Nebengebäude sind ebenfalls mit Sattel- oder Krüppelwalmdach auszuführen, bei Anbauten sind auch Pultdächer zulässig. Bei Nebengebäuden und Anbauten ist die Dachneigung des Hauptdaches massgebend, sie darf aber 20° nicht unterschreiten.

Flachdächer sind nicht gestattet.

2

Die Dächer sind mit Tonziegeln in brauner bis ziegelroter Farbe einzudecken. Bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden können auch dunkle Eternitziegel zugelassen werden.

Art. 18 DACHAUFBAUTEN, DACHFENSTER

1

Dachaufbauten müssen mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren. Als Richtmass für die Abmessung der Dachaufbauten gelten die im Anhang beiliegenden 'Massvorschriften für Dachaufbauten in Kernzonen'.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

2

Maximal zwei liegende Dachfenster sind bis zu einer Grösse von je 0.4 m² auf der weniger einsehbaren Dachseite zulässig. Sie müssen in die Dachfläche eingelassen werden und die Farbe des Fensterrahmens muss mit derjenigen der Dachfläche harmonieren.

Für die gleichen Dachflächen dürfen Dachflächenfenster und Dachaufbauten nicht in Kombination verwendet werden.

Glasziegel sind vereinzelt zulässig.

Art. 19 GESCHÜTZTE (KANT. DENKMALPFLEGE) UND SCHÜTZENSWERTE BAUTEN

1

Diese Bauten sind zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.

2

Bauliche Veränderungen sind als kunsthistorisch und konstruktiv richtige Restaurationen durchzuführen. Bestehende kunsthistorisch wertvolle Bauteile und Details sind zu erhalten. Sind die Bauten zufolge höherer Gewalt zu ersetzen, hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Objektes zu erfolgen.

Art. 20 ERHALTENSWERTE BAUTEN UND BAUVOLUMEN

Um- und Ausbauten sind als fachgerechte Renovationen durchzuführen. Bei äusseren Umbauten sind störende Fassadenteile nach Möglichkeit zu korrigieren. Ist ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau die Situierung, das Bauvolumen, die Geschoszahl und die Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Abweichungen sind zulässig, sofern dadurch nicht die Grundsätze der Ortskernplanung verletzt werden.

Art. 21 ÜBRIGE BAUTEN

1

Die übrigen Bauten in der Kernzone haben sich - trotz fehlender historischer

Bedeutung - möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Bei Umbauten und Renovationen ist eine Verbesserung des Erscheinungsbildes anzustreben.

2

Ersatz-Neubauten können von den bisherigen Gebäudestandorten abweichen, sofern dies im Interesse des Dorfbildes liegt.

3

Wird ein Altbau ersetzt, so darf der Baukubus des Neubaus gleich gross sein wie derjenige des Altbaues. Eine Überschreitung der zonengemässen Stockwerkzahl und Bebauungsziffer sowie Abweichungen von den Gebäudeprofilvorschriften sind dabei zulässig.

Art. 22 VERKEHRSFLÄCHEN, VORPLATZGESTALTUNG

1

Bei der Gestaltung von Verkehrsflächen, Vorgärten, Höfen etc. sind die Richtlinien für Planung, Bau und Unterhalt zur 'Gestaltung von Kantonsstrassen in Ortskernen' zu beachten (Liestal und Zürich 1987).

2

Ein Teil des Vorplatzbereiches ist als einsehbar Fläche zu belassen und zweckentsprechend zu gestalten (Zugänge, Parkierung etc.). Schwarze, geschlemmte Asphaltflächen sind nicht gestattet. Es sind ortsübliche Materialien zu verwenden (Mergel, Pflasterung).

3

Als Einfriedungen sind herkömmliche Staketen, Eisenstäbe und dergleichen bis zu einer Höhe von 1.20 m gestattet. Ortskernfremde Materialien sind nicht zugelassen.

Art. 23 GESCHÜTZTE BÄUME

Die im Zonenplan gekennzeichneten Bäume sind geschützt und dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden. Ein gefällter Baum ist grundsätzlich zu ersetzen.

Art. 24 GARAGEN

Freistehende oder angebaute Garagen sind zulässig, sofern sie sich gemäss Art. 15 harmonisch in das traditionelle Ortsbild einfügen.

Art. 25 SOLARANLAGEN

1

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen können im Ortskern zugelassen werden, wenn:

- auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht genommen wird und
- die Anlagen sorgfältig in die Dachflächen integriert werden.

2

Die Erstellung von Solaranlagen untersteht dem Baubewilligungsverfahren.

Art. 26 BEWILLIGUNGSPFLICHT

Gebäudeabbrüche, bauliche Veränderungen und Restaurierungen sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch. Ein Abbruch darf nur genehmigt werden, wenn ein baubewilligungs- und ausführungsfähiges Ersatzprojekt vorliegt.

Art. 27 BAUGESUCHE

Dem Baugesuch sind neben den üblichen Unterlagen Material- und Farbmuster der äusseren Bauteile und gegebenenfalls Detailpläne nachzureichen. Die Gebäudeprofile der Nachbarliegenschaften müssen aus den Bauplänen ersichtlich sein.

Die Umgebungsgestaltung ist in einem Plan mindestens im Massstab 1:100 einzutragen.

Art. 28 UNTERHALTSARBEITEN

Für ordentliche, äusserlich sichtbare Unterhaltsarbeiten ist das Einverständnis des Gemeinderates einzuholen. Die zuständigen kantonalen Amtsstellen können zur Beratung beigezogen werden. Unterhaltsarbeiten an denkmalgeschützten Bauten dürfen nur in Absprache mit dem Kantonalen Denkmalpfleger ausgeführt werden.

Ordentliche Unterhaltsarbeiten umfassen: Fassadenverputz, Fassadenanstrich, Dacheindeckungen, das Ersetzen von Fenstern, Läden, Türen etc.

ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ZU DEN WOHNZONEN- UND WOHN-/ GESCHÄFTSZONEN

Art. 29 DACHAUFBAUTEN

Die Frontlänge der Dachaufbauten darf gesamthaft nicht grösser sein, als die halbe Fassadenlänge.

Dachaufbauten müssen gegenüber den Fassadenenden einen Abstand von 1.50 m einhalten.

Gegenüber Gräten und Kehlen müssen Aufbauten einen Abstand von 1.50 m einhalten.

Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60 m betragen.

Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 1.0 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

Art. 30 DACHFORM UND DACHNEIGUNGEN

Für nicht Wohnzwecken dienende Nebengebäude bis 40 m² überbaute Fläche sind flachere Dachneigungen sowie Flachdächer und Pultdächer zugelassen. In die Umgebungsgestaltung einbezogene, begehbare und begrünte Gebäudeabdeckungen unterliegen keinen Vorschriften bezüglich Dachform und Dachneigung.

Art. 31 GEBÄUDELÄNGEN

1

Um nicht ins Dorfbild passende monotone Baukuben zu verhindern, kann die Bewilligungsbehörde verlangen, dass über 20 m lange geradlinige Fassaden- und Dachflächen mindestens einmal, und zwar Fassadenflächen um min. 1.0 m (horizontal gemessen) und Dachflächen um min. 0.5 m (vertikal gemessen), abgesetzt werden müssen.

2

Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige An- und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise müssen nicht zur Gebäudelänge zählende An- und Zwischenbauten eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und wesentlich kleinere Grundfläche aufweisen als der Hauptbaukörper.

ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

Die in Klammern angegebenen Zonenbezeichnungen zeigen, für welche Zonen diese Ergänzungsbestimmung massgebend ist.

Art. 32 LAGERPLÄTZE (K2, W1, WG2)

1

Zur Wahrung des Dorfbildes und für den Immissionsschutz in den Wohnzonen dürfen im Freien keine offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Wohnzweck dienende Materialien und Geräte (Autowracks, Baumaterialien, Maschinen etc.) eingerichtet werden. Ausgenommen sind der Landwirtschaft dienende Geräte und Mistwürfe.

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 33 REKLAMEEINRICHTUNGEN (K2, W1, WG2, ÖW)

1

Die Errichtung, Abänderung und Erweiterung von Plakatwänden und Reklameeinrichtungen unterliegen der Bewilligungspflicht. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

2

Reklameeinrichtungen sind nur zulässig, wenn das Dorfbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 34 PARABOLANTENNEN (K2, W1, WG2, ÖW)

1

Die Errichtung von Parabolantennen unterliegt der Bewilligungspflicht. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

2

Parabolantennenanlagen müssen so plziert werden, dass das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Es muss diesbezüglich die schonendste Variante gewählt werden, die technisch möglich und verhältnismässig ist.

Art. 35 ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH (K2, W1, WG2, ÖW)

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Gestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben.

Es sind dabei folgende Empfehlungen zu beachten:

- Bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze) erhalten
- Bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden
- Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern
- Platz- und Gartenflächen nicht versiegeln (Kies, Mergel, Rasengittersteine)
- Kompostierung im eigenen Garten

Art. 36 ENERGIESPARENDE MASSNAHMEN (K2, W1, WG2, ÖW)

1

Im Sinne der Zielsetzung, längerfristig den Energiebedarf und den Schadstoffausstoss zu senken, wird empfohlen, im Zusammenhang mit Neubauten, baulichen Veränderungen und Sanierungen von haustechnischen Anlagen nachfolgende Bestrebungen zu beachten:

- Nutzung von erneuerbaren Energiequellen (Holz, Sonnenenergie, Biogas, etc.).
- Nutzung von Abwärme- und Wärmequellen (Abwasser, Grundwasser, Umgebungswärme, etc.).
- Erstellung von Wärmeverbundanlagen und Nahwärmesystemen.
- Durchführung von Nachisolierungen an der Gebäudehülle.
- Anwendung von umweltschonenden Technologien.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 37 VOLLZUG

Der Vollzug dieses Reglementes, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates.

Art. 38 AUSNAHMEN

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen und die Bewilligungsbehörde Ausnahmen bewilligen, wenn sich keine schwerwiegenden Konflikte mit den Zielsetzungen der Zonenvorschriften ergeben, wenn die Anwendung der Vorschriften eine architektonische und baulich vernünftige Lösung verhindert, wenn wichtige Gründe geltend gemacht werden können, in ausgesprochenen Härtefällen und wenn sich ein Bauprojekt in jeder Beziehung in das Ortsbild einfügt.

Art. 39 BESITZSTANDSGARANTIE

Zonenfremde Bauten und Anlagen, die rechtmässig bewilligt wurden, können weiterbestehen.

Art. 40 AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE

1

Die mit den bisherigen Zonenvorschriften Siedlung übereinstimmenden Plan- und Reglementsbestandteile sind nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses und unterliegen nicht dem Planaufgabe- und Einspracheverfahren.

2

Alle früheren, dem Erlass der Zonenvorschriften Siedlung widersprechenden Vorschriften sind aufgehoben.

Art. 41 INKRAFTTRETEN

Die von der Gemeinde beschlossenen Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

BESCHLÜSSE

Beschluss des Gemeinderates: 27. November 1996

Beschluss der Einwohnergemeinde-Versammlung: 5. Dezember 1996

Referendumsfrist: 6. Dezember 1996 bis 6. Januar 1997

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 3 vom 16. Januar 1997

Planaufgabe vom 20. Januar 1997 bis 18. Februar 1997

GEMEINDERAT RAMLINSBURG

Präsident

Verwalter

P. Baumann

Ch. Epper

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1426 vom 10. Juni 1997.

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 24 vom 12. Juni 1997