

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

78/TZRS/ 2/0



Gemeinde Dittingen

URSPRÜNGLICHES REGLEMENT
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

TEILZONENREGLEMENT DORFKERN

Die Teilzonenvorschriften Dorfkern beinhalten:

- Teilzonenplan Dorfkern
- Teilzonenreglement Dorfkern

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A. ALLGEMEINES

- | | | |
|----|-----------------|---|
| 1. | Erlass | 2 |
| 2. | Geltungsbereich | 2 |

B. KERNZONENBESTIMMUNGEN

- | | | |
|-----|--------------------------------|---|
| 3. | Sinn und Zweck | 2 |
| 4. | Architektonische Gestaltung | 2 |
| 5. | Gebäudekategorien | 3 |
| 6. | Geschützte Bauten | 3 |
| 7. | Erhaltenswerte Bauten | 3 |
| 8. | Bauten mit Charaktererhaltung | 4 |
| 9. | Übrige Bauten | 4 |
| 10. | Bauoptionen für Neubauten | 4 |
| 11. | Fassadengestaltung | 4 |
| 12. | Öffnungen | 5 |
| 13. | Gestaltungsbaulinien | 5 |
| 14. | Dachgestaltung | 5 |
| 15. | Dachausbau | 5 |
| 16. | Dachaufbauten | 6 |
| 17. | Unbewohnte An- und Nebenbauten | 7 |
| 18. | Umgebungsgestaltung | 7 |
| 19. | Garagen, Autoabstellplätze | 7 |
| 20. | Erhaltenswerte Objekte | 7 |
| 21. | Grünhecke (Dorfetter) | 8 |
| 22. | Strassenraum | 8 |
| 23. | Aussenantennen | 8 |
| 24. | Beiträge | 8 |

C. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | | |
|-----|--------------------------|----|
| 25. | Vollzug der Vorschriften | 9 |
| | Genehmigungsvermerke | 10 |

A. ALLGEMEINES

1. ERLASS

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

2. GELTUNGSBEREICH

Der Wirkungsbereich des Teilzonenreglementes ist im Teilzonenplan Dorfkern mit einer punktierten Umrandung gekennzeichnet. Der Wirkungsbereich ist nicht mit der Bauzonenabgrenzung identisch.

B. KERNZONENBESTIMMUNGEN

3. SINN UND ZWECK DER KERNZONE

¹ Die Kernzone umfasst das historische Dorf.

² Eine massvolle Weiterentwicklung soll ermöglicht werden.

Grundsätzlich sollen erhalten werden:

- die bestehende Dorfanlage
- die traditionelle Stellung der Bauten zur Strasse und zueinander
- die charakteristischen Bauvolumen
- die Dachlandschaft
- die Kennzeichen der herkömmlichen Bauweise
- die charakteristischen Umgebungsbereiche mit ihrer herkömmlichen Bepflanzung
- die Dorfbrunnen
- der dorfabgrenzende Lebhag
- die dörfliche Lebensform.

4. ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Alle Bauten haben sich in Bezug auf Massstäblichkeit, kubische Erscheinung, Material und Freiflächengestaltung in die bauliche Umgebung einzufügen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden folgende Kriterien beurteilt:

- Situierung der Gebäude
- Kubische Erscheinung der Baukörper
- Dach- und Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung

Es wird empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde und dem Kanton vorabzuklären.

Baumaterial, Farbmuster, Ausführungspläne und Detailbeschriebe können im Baubewilligungsverfahren vom Gemeinderat angefordert werden.

5. GEBÄUDEKATEGORIEN

Die Bauten der Kernzone sind in folgende Kategorien eingeteilt:

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten
- Bauten mit Charaktererhaltung
- übrige Bauten.

Klassifizierung, Lage und Umriss der Bauten sind im Teilzonenplan Dorfkern dargestellt. Für Ersatzbauten gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.

6. GESCHÜTZTE BAUTEN

¹ Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bauten sind in ihrem Bestand geschützt und dürfen weder abgebrochen noch im Wesentlichen verändert werden.

² Notwendige Renovationsarbeiten haben im Sinne einer stilgerechten Restaurierung zu erfolgen.

³ Bei allfälligen Ergänzungs-, Um- oder Anbauten sowie Ausbau von bestehendem Volumen werden an die Gestaltung unter Berücksichtigung der alten Baustruktur hohe Anforderungen gestellt.

⁴ Störende Elemente, welche bei früheren Veränderungen entstanden sind, sind bei deren Umbau zu entfernen. Der ungestörte Zustand ist wieder herzustellen.

7. ERHALTENSWERTE BAUTEN

¹ Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bauten sind in ihrer Stellung und ihrem Volumen für das historische Dorfbild von Bedeutung. Soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll, sind diese Bauten zu erhalten.

² Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachgestaltung, die bestehende Struktur des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend (tragendes System, Schnitt, Erschliessung). Eine Neuinterpretation der wichtigsten Stilelemente ist erwünscht.

³ Abweichungen kann der Gemeinderat gestatten oder beantragen, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Dorfbildes liegt.

8. BAUTEN MIT CHARAKTERERHALTUNG

¹ Obwohl diesen Bauvolumen keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Ersatzbauten sind in ihrer Stellung und in ihrem Volumen für den Gesamteindruck von Bedeutung. Bei Renovationen und Umbauten ist eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben. Die Gliederung der Gebäude hat sich in der Regel auf die historische Situation zu beziehen (z.B. Wohnen, Scheune, Stall).

² Bei der Situierung von Ersatzbauten kann von den im Teilzonenplan festgelegten Baubereichen, nicht aber von den Gestaltungsbaulinien abgewichen werden, sofern dies im Interesse des Ortsbildes liegt und eine begründbare Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden kann sowie nachbarrechtliche Interessen nicht verletzt werden.

³ Für Ersatzbauten sind maximal gestattet:

- Vollgeschosszahl 2
- Sockelgeschosshöhe max. 1.20 m. Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1 m gestattet.
- Fassadenhöhe 7.20 m (gemessen ab OK gewachsenem Terrain, inkl. Sockelgeschoss)

Von der ausgeschiedenen Maximalbaufläche darf bis max. 20 % nach unten abgewichen werden.

⁴ Die ortsüblichen Proportionen für Haupt- und Nebenbauten sind zu wahren.

9. 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 Ersatzbauten kann von der im Teilzonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden.

10. BAUOPTIONEN FÜR NEUBAUTEN

¹ Für Neubauten gelten die gleichen Vorschriften wie für Ersatzbauten. Eine Bauvoranfrage an die Gemeinde wird empfohlen (Grundrisse, Schnitt, Fassaden, Umgebung 1:100 in Skizzenform).

² Neubauten ausserhalb der definierten Baubereiche im Teilzonenplan sind möglich.

11. FASSADENGESTALTUNG

¹ Die Fassaden haben hinsichtlich Massstäblichkeit, Gliederung, Struktur, Material und Farbe mit der historischen Bauweise zu harmonisieren. Es sind Materialien und Farben zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise ent-

sprechen. Es sind bauphysikalisch richtige Materialien zu verwenden. Neuinterpretationen sind bei An- und Neubauten möglich.

² Der Charakter der flächigen Giebelfassaden ist zu wahren. Neuere Öffnungsarten sind möglich.

³ Es sind nur auf das Terrain abgestützte Balkone erlaubt.

12. ÖFFNUNGEN

¹ Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Sprossen sind echte oder keine zu verwenden. Als echte Sprossen werden durchgehende und aufgesetzte Sprossen betrachtet.

² Zeitgemässe Öffnungen sind möglich.

13. GESTALTUNGSBAULINIEN

¹ Die im Teilzonenplan eingetragenen Gestaltungsbaulinien sind Baulinien für Hauptbauten, mit denen die Fassadenfluchten von Neubauten übereinstimmen müssen.

² Was über die Baulinie gebaut werden darf, ist im RBG/RBV geregelt.

³ Im Bereich zwischen Gestaltungsbaulinien und den übergeordneten Strassen- und Gewässerbaulinien sind An- und Nebenbauten nach Rücksprache mit der Fachinstanz zugelassen.

14. DACHGESTALTUNG

¹ Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 40 - 50° zulässig. Der Neigungswinkel von 48° ist zu bevorzugen. Als Bedachungsmaterial dürfen naturrote, altnatur, patina und antike Tonziegel verwendet werden.

² Für An- und Nebenbauten sind die Dachformen frei, wenn sie mit dem angrenzenden Hauptbau harmonisieren und sich überzeugend ins Ortsbild integrieren. An- und Nebenbauten können mit nicht reflektierendem Material eingedeckt werden. Flachdächer sind wenn möglich zu begrünen. Das Orts- und Strassenbild störende Bedachungsmaterialien (z.B. Kunststoffwellplatten) sind untersagt.

³ Die Dächer sind traufseitig vorspringend zu gestalten.

15. DACHAUSBAU

¹ Der Dachausbau ist zulässig. Ausbauten über dem ersten Kehlgebälk sind für Zimmer, offene Wohnräume bzw. Galerien und Nebenräume gestattet.

16. DACHAUFBAUTEN

¹ Dachaufbauten müssen mit der darunterliegenden Fassade harmonieren. Die Maximalnutzung muss sich der Gesamterscheinung und dem Charakter des Gebäudes unterordnen. Es sind ruhige, möglichst ungestörte Dachflächen anzustreben. Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (ohne Kamine/Lüftungsrohre etc.).

² Die Strassenseite wird stärker gewichtet als die Hofstatt- und Gartenseite. Quergiebel sind nur hofstatt- und gartenseitig im 1. Dachgeschoss erlaubt.

³ Im 1. Dachgeschoss sind als Dachaufbauten gestattet:

- a) Giebel- und Schlepplukarnen
- b) Liegende, hochformatige Dachflächenfenster mit einer Aussenfläche bis 0.55 m² (z.B. 55 x 98 cm)
- c) Weitere Aufbauten gemäss „Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern“ des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom Oktober 1993.

3.1 Lukarnen sind nur unterhalb des ersten Kehlgebälkes auf der gleichen Ebene gestattet.

3.2 Für Platzierung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- a) Totallänge der Giebel- und Schlepplukarnen sowie der Quergiebel im ersten Dachgeschoss, zusammen max. 40 % der Fassadenlänge (ohne Kleingauben)
- b) Frontfläche des einzelnen Aufbaues max. 1.80 m²
- c) Abstand der Übergänge des Dachaufbaus ins Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 2.00 m.

3.3 Dacheinschnitte und eingeschnittene Lukarnen sind nicht erlaubt.

⁴ Im 2. und 3. Dachgeschoss sind Kleingauben mit einer max. Frontfläche von 0.50 m² gestattet.

⁵ Neuzeitliche Dachaufbauten sind über dem Oekonomieeteil (in begründeten Ausnahmefällen auch über dem Wohnteil) gestattet und können nach Beurteilung durch die Fachinstanzen bewilligt werden.

- a) Dachflächenfenster-Reihen mit max. Höhe von 1.00 m Aussenmass
- b) Firstbelichtungen
- c) Transparente Ziegelfelder bei grossen Dachvorsprüngen im Vordachbereich
- d) Zusammengefasste, überbreite Dachaufbauten, wobei die maximale Gesamtlänge nicht überschritten werden darf.

Bei neuzeitlichen Dachaufbauten sind Detailpläne mit der Baueingabe einzureichen. Die Totallänge, Frontfläche und Höhe der neuzeitlichen Dachaufbauten ist von der gestalterischen Qualität abhängig.

17. UNBEWOHNT AN- UND NEBENBAUTEN

¹ Diese Baubereiche sind für eingeschossige An- und Nebenbauten bestimmt (Ateliers, Einstellräume, Holzschöpfe, Autounterstände und dgl.). Abweichungen von den Baubereichen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich.

² Für die Gestaltung ist Art. 11 sinngemäss anwendbar.

³ Im nicht definierten Bereich entscheidet der Gemeinderat auf Anhörung der Fachinstanzen.

18. UMGEBUNGSGESTALTUNG

¹ Die historischen Aussenräume wie Hausvorplätze, Gärten, Baumgärten und Hausweiden sind im Charakter zu erhalten.

² Vorhöfe entlang von Strassen sind als Gärten, strukturierte Hartbelagsflächen (Mergelchaussierung, Natursteinpflästerungen etc.) und dgl. auszugestalten.

³ Die Vorplätze haben in der Regel das gleiche Niveau wie die angrenzenden Strassen einzuhalten. Abgrabungen, Zufahrten zu unterirdischen Garagen und dgl. dürfen von der Strassenseite her nicht störend in Erscheinung treten.

⁴ Bei der Gestaltung und Errichtung von Reklamen sind die Fachinstanzen beizuziehen.

⁵ Für neu zu pflanzende Bäume, Büsche und Hecken dürfen nur einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden.

⁶ Jedem Baugesuch, in dem eine Veränderung der Umgebung vorgesehen ist, muss ein Umgebungsplan beigelegt werden.

19. GARAGEN, AUTOABSTELLPLÄTZE

¹ Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach den kantonalen Parkplatzrichtlinien und dem Parkplatzreglement der Gemeinde.

² Bei fehlenden Abstell- oder Einstellmöglichkeiten kann der Gemeinderat die erstellungspflichtigen Parkplätze gegen Gebühr vermindern.

20. ERHALTENSWERTE OBJEKTE

¹ Die im Plan entsprechend bezeichneten Bäume dürfen nur aus Überalterungs- oder Sicherheitsgründen gefällt werden. Bei Fällung ist eine entsprechende Ersatzanpflanzung an geeigneter Stelle vorzunehmen.

² Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Brunnen und Mauern sind zu erhalten. Wird aus wichtigen Gründen eine Verschiebung unumgänglich, so ist eine Wiederherstellung an geeigneter Stelle vorzunehmen.

21. GRÜNHECKE (DORFETTER)

¹ Die im Plan eingezeichnete historische Grünhecke um den alten Dorfkern ist zu erhalten und zu pflegen.

² Bei fehlenden Bereichen kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Neuanpflanzungen anordnen.

22. STRASSENRAUM

¹ Der im Teilzonenplan markierte Strassenraum ist so auszugestalten und zu organisieren, dass für alle Benutzer gleiche Bedingungen herrschen (Anwohner, Fussgänger, Schulkinder, Fahrradfahrer, motorisierte Benutzer).

² Die Gestaltung des Strassenraumes muss Rücksicht auf die angrenzende Siedlungsstruktur nehmen.

³ Die Realisierung erfolgt jeweils etappenweise bei grösseren Grabarbeiten oder Belagserneuerungen in der bestehenden Fahrbahn.

23. AUSSENANTENNEN

¹ Das Erstellen von Aussenantennen ist nicht gestattet.

² Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig zu montieren.

24. BEITRÄGE

¹ Die Gemeinde Dittingen unterhält eine beschränkt kostenlose Bauberatung. Der kostenlose Beratungsaufwand hält sich in Relation zum Bauvorhaben resp. zum Wert des Objektes, beträgt jedoch max. 8 Stunden pro Bauvorhaben. Die Kostenübernahme durch die Gemeinde erfolgt nur, wenn innerhalb von 2 Jahren ab erster Kontaktnahme mit der Realisierung des Bauvorhabens begonnen wird. Trifft dies nicht zu, so werden die aufgelaufenen Kosten dem Gesuchsteller weiter verrechnet.

² Für aufwändige, stilgerechte Aussen-, Restaurations- und Rekonstruktionsarbeiten an geschützten Bauten und Objekten kann ein Beitrag gewährt werden.

³ Für Pflege und Neuanpflanzung an der Grünhecke kann der Gemeinderat Beratungen und Beiträge leisten.

C. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

25. VOLLZUG DER VORSCHRIFTEN

¹ Vollzugsbehörde

Der Vollzug dieser Teilzonenvorschriften, unter Vorbehalt des kantonalen Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er kann zur Sicherstellung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften Dorfkern beantragen.

² Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

Die Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen richtet sich nach § 109 und § 110 RBV.

³ Ausnahmen allgemeiner Art

In begründeten Fällen können Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften gewährt werden.

⁴ Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle diesem Erlass widersprechenden Artikel des Zonenreglementes sind aufgehoben.

⁵ Inkrafttretung, Anpassung

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE TEILZONENREGLEMENT DORFKERN

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss

Nr. 926 vom -7. Juni 2005

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt

Nr. 23 vom 9. Juni 2005

Der Landschreiber: 

Beschluss des Gemeinderates: 12. August 2002

Beschluss der Gemeindeversammlung: 9. September 2002

Publikation der Planaufgabe: Amtsblatt Nr. 39 vom 26.09.2002

Planaufgabe vom 26. September 2002 bis 25. Oktober 2002

Namens des Gemeinderates Dittingen:

Der Gemeindepräsident:





Der Gemeindeschreiber:

