



ZUM INSERAT

BAULAND

GROSSES BAUGRUNDSTÜCK MIT WEITSICHT IN BRETZWIL KAUFEN

Fluhgasse, 4207 Bretzwil

754 m²

VERKAUFSPREIS

CHF 440'000

Ref: 34207FLX01

☰ Inhalt

 Beschreibung	3
 Übersicht zum Objekt	4
 Details	5
 Objektdaten	6
 Infos zur Lage	7
 Gemeindeinfos	8
 Galerie	9
 Weitere Informationen	12
 Bewerten	13
 Beilagen	14



Th. & Ch. Liptay

Herzlich willkommen! Ich freue mich, Ihnen diese moderne Immobilie präsentieren zu dürfen.

 076 324 15 66

 info@immoworldswiss.ch



Immoworldswiss GmbH

Fürstenbergweg 13
4418 Reigoldswil



Beschreibung

Grosses Baugrundstück mit Weitsicht in Bretzwil kaufen

Auf der Parzelle Nr. 1130 an der Fluhgasse/Fluhmattweg in Bretzwil wartet ein 754 m² grosses Baugrundstück in ruhiger Hanglage mit weiter Sicht über die Jurahügel.

Hanglage und Weitsicht

Dieses schöne Baugrundstück (Parzelle 1130) umfasst 754 m² und liegt am Siedlungsrand von Bretzwil BL mit freiem Blick über Wiesen, Höfe und die Jurahügel. Die rechteckige Form sowie die Erschliessung von oben und unten bieten eine hohe Planungssicherheit. Die Nutzung richtet sich nach dem kommunalen Bau- und Zonenreglement; individuelle Projektwünsche lassen sich dank der Breite und Hanglage gut realisieren. Zone W1, Bebauungsziffer 25% (Fläche des Grundstücks welche bebaut werden darf) Nächstgelegener ÖV-Knoten ist Reigoldswil (ca. 3.6 km), der Autobahnanschluss via Waldenburg ist rund 6.6 km entfernt. Verfügbar ab sofort. Kaufpreis: CHF 440'000. Ein attraktives Angebot, um in Bretzwil Bauland zu kaufen und die Aussicht täglich zu geniessen.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und Möglichkeiten dieser Lage in Bretzwil prüfen.

Übersicht

Grosses Baugrundstück mit Weitsicht in Bretzwil kaufen

Fluhgasse 1, 4207 Bretzwil



440'000

Verkaufspreis / CHF



Sofort

Verfügbarkeit



754 m²

Grundstücksfläche



Fluhgasse, 4207 Bretzwil

Adresse



Bauland

Objektart



Bergsicht



Hanglage



Sonnig



Ruhig



Details

Eigenschaften des Objekts

GRUNDSTÜCK & LAGE

- Parzelle Nr. 1130, 4207 Bretzwil BL (CH)
- Objektkategorie: Baugrundstück
- Zweiseitige Erschliessung: Fluhmattweg und Fluhgasse
- Erhöhte Hanglage mit weiter Aussicht über Dorf und Hügel
- Gesamtfläche 754 m²

BEBAUBARKEIT & OPTIONEN

- Rechteckiger Zuschnitt
- Zufahrt potenziell von beiden Strassenseiten
- Nutzung gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung

UMGEBUNG & DISTANZEN

- Ruhige, ländliche Wohnlage im Grünen
- ÖV: Reigoldswil (Wasserfallenbahn) ca. 3.6 km
- Autobahnanschluss Waldenburg ca. 6.6 km
- Flugplatz Langenthal-Bleienbach ca. 24.9 km
- Kaufpreis CHF 860'000.-

VERKAUF & VERFÜGBARKEIT

- Verfügbarkeit: ab sofort
- Vermarktungsart: Verkauf

OBJEKTDDETAILS

Objektart	Bauland
Adresse	Fluhgasse, 4207 Bretzwil
Parzelle	1130

FLÄCHEN

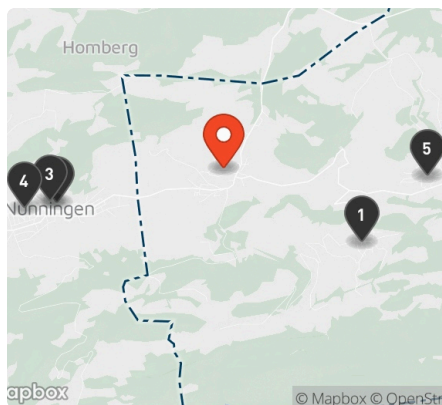
Grundstückfläche	754 m ²
------------------	--------------------

FINANZEN

Verkaufspreis	CHF 440'000
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbarkeit	Sofort

Infos zur Lage

4207 Bretzwil



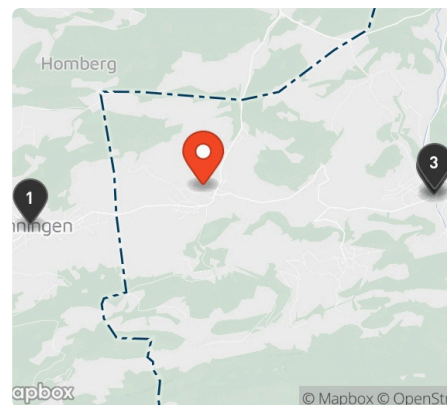
SCHULEN

1	Schule Lauwil	2.1 km
2	Primarschulhaus	2.3 km
3	Bezirksschulhaus	2.4 km
4	Kindergarten	2.7 km
5	Schulareal	2.7 km



ÖFFENTLICHER VERKEHR

1	Bretzwil Dorf	182 m
2	Bretzwil Oberdorf	354 m
3	Bretzwil Mühle	611 m
4	Sabelhöhe	796 m
5	Eichhöhe	910 m



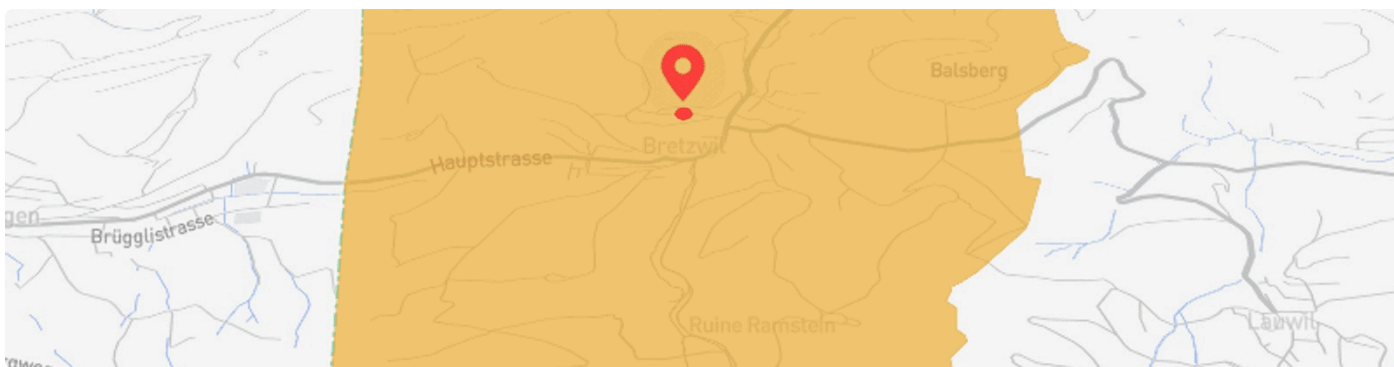
EINKAUFEN

1	Coop	2.4 km
2	Denner	3.1 km
3	Antiquitäten;Antiquitäten Ryfenst...	3.1 km



Gemeinde Bretzwil

4207 Bretzwil



STEUERBELASTUNG

Gemeindesteuer

13%

Kantonssteuer

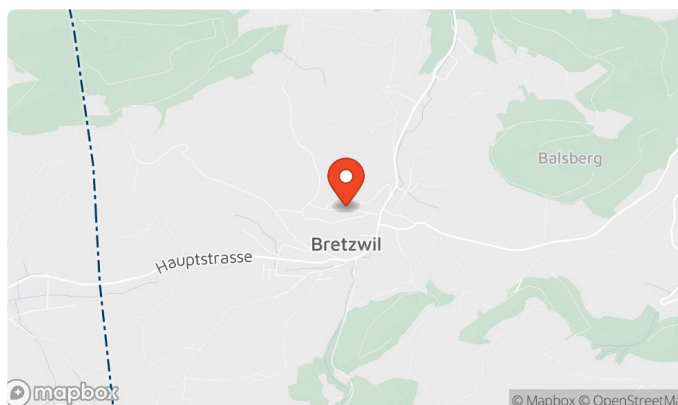
13%

Bezirkssteuer

13.2%

GEMEINDEDATEN

Altersverteilung	0-24: 24% 25-54: 34% 55+: 41%
Zivilstand	Ledig: 54% Verheiratet: 46%
Wohnfläche pro Kopf	50 m ²
Netto-Migrationsrate	-3.23% (Stand 2023)
Bevölkerung	740

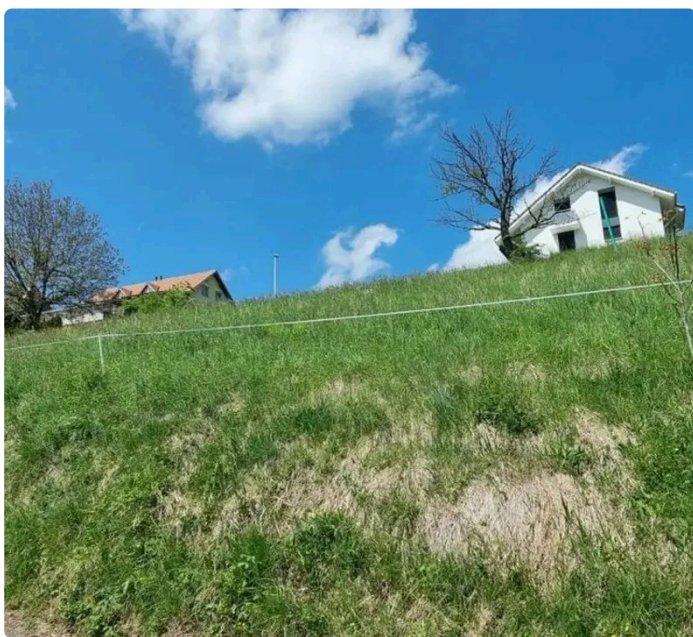


GEOGRAPHIE

Bretzwil im Baselbieter Jura zählt rund 1'000 Einwohnerinnen und Einwohner. PostAuto verbindet nach Liestal und Laufen im 30-60-Min.-Takt; nach Liestal ca. 30 Min. mit Anschluss an die S3. Über Reigoldswil erreichen Sie die A18 bei Grellingen/Zwingen in 15-20 Min.; Basel liegt 35-40 Min. entfernt. Kindergarten und Primarschule im Dorf; Sekundarschule in Reigoldswil, Gymnasien in Liestal und Laufen. Einkauf in Reigoldswil (Coop, Denner) und in Liestal. Seilbahn Reigoldswil-Wasserfallen 10 Min, Passwang 25 Min; Fläche rund 8 km², Lage auf ca. 650 m ü. M.

Die Gemeinde Bretzwil verbindet kurze Wege zu A18 und S-Bahn via Liestal mit Naherholung an Wasserfällen und Passwang - ideal für Pendlerinnen und Outdoorfans.







Kontakt

Ich freue mich, Ihnen diese Liegenschaft persönlich vorzustellen.



IHR ANSPRECHPARTNER

Th. & Ch. Liptay

Immobilienberater

 076 324 15 66

 info@immoworldswiss.ch



Immoworldswiss GmbH

Fürstenbergweg 13
4418 Reigoldswil

+41 76 324 15 66 · immoworldswiss.ch/de



ONLINE-EXPOSÉ

Scannen Sie den QR-Code für weitere Informationen

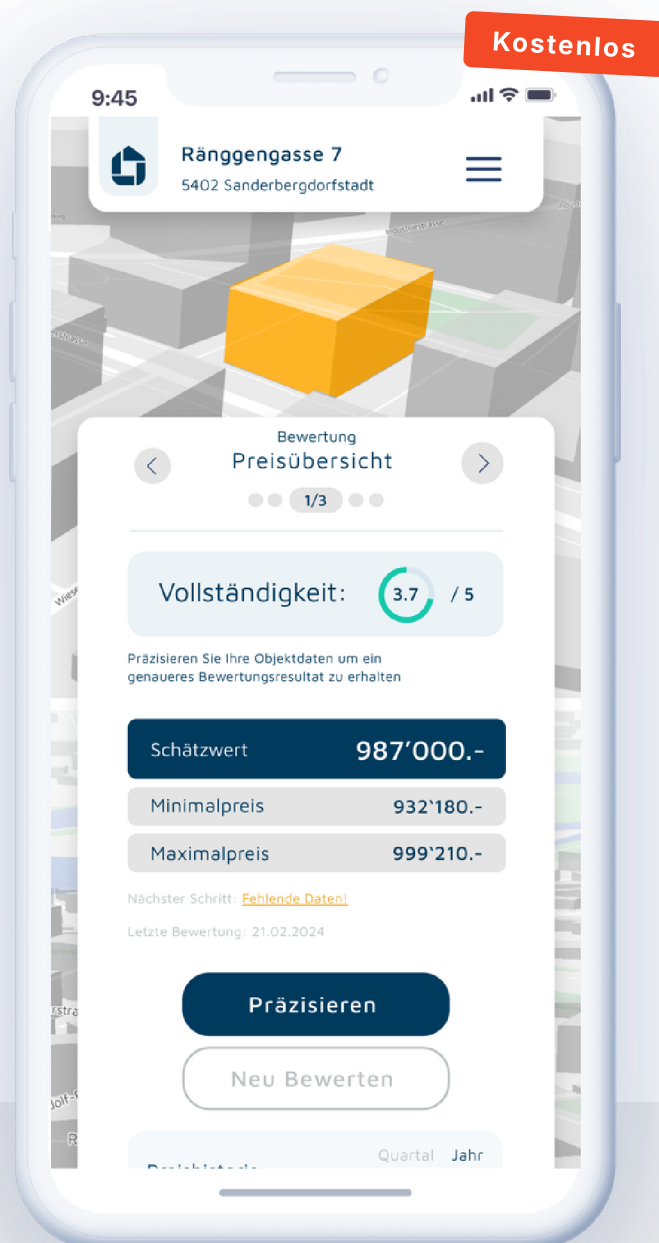
<https://immoworldswiss.avendo.ch/immo/34207FLX01>

Hausbesitzer aufgepasst!

Kennen Sie den tagesaktuellen Marktwert Ihrer Immobilie?

Sind Sie stets über Baueingaben und Verkaufsobjekte in Ihrer Nachbarschaft informiert?

Vertrauen Sie auf die führende schweizer Lösung — Ihre persönliche Immobilienübersicht ist in nur drei Minuten bereit!



- ✓ Unbegrenzt kostenlos nutzbar
- ✓ Tagesaktuelle Baueingaben
- ✓ Die präziseste Preisbewertung der Schweiz
- ✓ Vergleichsobjekte in der Region
- ✓ Stetig neue Funktionen

Jetzt scannen



https://immoworldswiss.avendo.ch/schnellbewertung?utm_source=documentation&utm_medium=pdf



Gemeinde Bretzwil

Zonenreglement Siedlung

Nachführung 2024

Titel	EGV-Beschluss	Genehmigung Regierungsrat
Gesamtrevision	03.12.2008	RRB Nr. 1137 vom 11.08.2009
Mutation 2013	14.06.2013	RRB Nr. 78 vom 21.01.2014
Mutation Gemeindeverwaltung	26.09.2014	RRB Nr. 131 vom 27.01.2015
Mutation Gewässerraum	03.12.2021	RRB Nr. 216 vom 27.02.2024

Proj.Nr. 016.05.0786

25. März 2024

Erstellt: BSU Geprüft: DST Freigabe: BSU

S:\016\05\0786\Nachführungsdokumente_März_24\016_ZRS_NF_März_2024.docx



Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG | Tel. +41 (0)61 935 10 20 | info@sutter-ag.ch | www.sutter-ag.ch
Standorte BL ► Arboldswil - Laufen - Liestal - Reinach | Standort SO ► Nunningen

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

ERLASS	4
1. EINLEITUNG	4
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	4
2. ZONENTABELLE	5
Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick	5
3. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	6
3.1 Bauliche Nutzung	6
Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	6
Art. 4 Bebauungsziffer	6
Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	7
Art. 6 Nutzungsübertragung	7
3.2 Gebäudeprofil	7
Art. 7 Gewachsenes Terrain	7
Art. 8 Fassadenhöhe	8
Art. 9 Gebäudehöhe	8
Art. 10 Abgrabungen am Gebäude	8
Art. 11 Versetzte Geschosse	9
Art. 12 Höhere Bauteile	9
Art. 13 Gebäudelänge	9
Art. 14 Dachform	9
3.3 Umgebungsgestaltung	10
Art. 15 Geländeveränderungen	10
Art. 16 Stützmauern und Einfriedigungen	10
3.4 Weitere Vorschriften	11
Art. 17 Immissionsschutz	11
Art. 18 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	11
Art. 19 Quartierplanung	12
Art. 20 Parkierung	12
Art. 21 Naturgefahren	12
4. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN UND OBJEKTEN	13
4.1 Kernzone	13
Art. 22 Nutzungsart	13
Art. 23 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung	13
Art. 24 Abbrüche	13
Art. 25 Gebäudekategorien	14
Art. 26 Geschützte Bauten	14
Art. 27 Erhaltenswerte Bauten	14
Art. 28 Übrige Bauten	14
Art. 29 Dachgestaltung	15
Art. 30 Vorplatzbereich	15
Art. 31 Garagerampen	16
Art. 32 Grenzabstände	16
4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	16
Art. 33 Nutzungsart in Wohnzonen	16
Art. 34 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen	16

Art. 35 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern	17
4.3 Gewerbebezonen	17
Art. 36 Nutzungsart	17
Art. 37 Angrenzende Zonen	18
Art. 38 Schutzbepflanzungen	18
4.4 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	18
Art. 39 Nutzungsart	18
Art. 40 Vorschriften	18
4.5 Uferschutzzonen	19
Art. 41 Schutzziel	19
Art. 42 Schutzvorschriften	19
4.6 Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte	19
Art. 43 Schutzziel, Zweck	19
Art. 44 Schutzvorschriften	20
4.7 Archäologische Schutzobjekte	20
Art. 45 Schutzziel, Beschreibung	20
Art. 46 Schutzvorschriften	20
4.8 Denkmalschutzzone	21
Art. 47 Zweck	21
Art. 48 Vorschriften	21
4.9 Gefahrenzonen	21
Art. 48a Allgemein	21
Art. 48b Gefahrenzonen Überschwemmung	21
Art. 48c Gefahrenzonen Steinschlag	22
5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	24
Art. 49 Vollzug	24
Art. 50 Ausnahmen von den Zonenvorschriften	24
Art. 51 Bestandesgarantie für bestehende Bauten	24
Art. 52 Aufhebung früherer Beschlüsse	24
Art. 53 Inkrafttreten	24
ANHANG 1: NATURSCHUTZZONEN UND NATURSCHUTZEINZELOBJEKTE	25
BEILAGEN	26
Erläuterungsskizze zulässige Dachformen für Hauptbauten	26
Erläuterungsskizze zu „geringfügig in Erscheinung treten“ (Art. 4 Abs. 2 lit. e und f)	27
Erläuterungsskizze Gebäudelänge (Art. 13)	27
Erläuterungsskizze Fassaden- und Gebäudehöhe, Abgrabungen (Art. 8, Art. 9, Art. 10)	28
Erläuterungsskizze Dachform Satteldach mit Wiederkehr (Art. 14)	29
Erläuterungsskizze Dachaufbauten Schrägdächer W-/WG-Zone (Art. 35)	29

ERLASS

Die Einwohnergemeinde erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das Zonenreglement Siedlung.

Sämtliche unterstrichene Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der Verordnung zum RBG vom 27. Oktober 1998. Diese unterstrichenen Gesetzeszitate sind nicht Beschlussinhalt des vorliegenden Zonenreglements. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ des RBG und der Verordnung zum RBG (RBV) verwiesen.

Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der zitierten Gesetzesvorschriften wird auf den aktuell gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

1. EINLEITUNG

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- Zonenplan Siedlung, Massstab 1:2'000
- Zonenreglement Siedlung

2

Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs.

3

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.

4

Die im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellten Teile dienen zur Erläuterung. Sie sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

5

Die in der Beilage enthaltenen Skizzen dienen zur Erläuterung und sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

2. ZONENTABELLE

Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zonenart	Kernzone	Wohnzone		Wohn-/Ge- schäftszone	Gewerbe- zone
Zonenbezeichnung	K2	W1	W2	WG2	G1
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei		frei	Art. 36
Zulässige Vollgeschosszahl	2	Innerhalb Gebäudeprofil frei			
Bebauungsziffer in [%] (siehe Art. 4)	38	25	27	28	frei
Maximale Fassadenhöhe in [m] - ab tiefstem Terrainpunkt - ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 8)	7.8 1)	6.8 4.8	8.0 7.5	8.0 7.5	frei
Maximale Gebäudehöhe in [m] - ab tiefstem Terrainpunkt - ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 9)	15.5 1)	10.0 8.0	11.5 11.0	12.0 11.5	12.0 1)
Maximale Gebäudelänge in [m] (siehe Art. 13)	frei	20	24	28	frei
Zulässige Dachform und Dachneigung für Hauptbauten (siehe Art. 14)	Satteldach, Satteldach mit WK, Walmdach, Krüppelwalmdach min. 40° max. 60°	Satteldach, Satteldach mit WK, Walmdach, Krüppelwalmdach min. 20°		Satteldach, Satteldach mit WK, Walmdach, Krüppelwalmdach min. 20°	frei
Maximale Fassadenhöhe für Nebenbauten in [m] (siehe Art. 8)	3.5	3.5		3.5	3.5
Maximale Gebäudehöhe für Nebenbauten in [m] (siehe Art. 9)	5.5	5.5		5.5	5.5
Zulässige Dachform und Dachneigung für Nebenbauten (siehe Art. 14)	Satteldach Pultdach min. 20°	frei		frei	frei
Dachaufbauten	zulässig Art. 29	zulässig Art. 35		zulässig Art. 35	zulässig im Gebäudeprofil
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (siehe Art. 18)	III	II		II	III
Spezifische Reglementsartikel	Kap. 4.1	Kap. 4.2		Kap. 4.2	Kap. 4.3

¹⁾ In diesen Zonen ist nur die Fassadenhöhe/Gebäudehöhe ab tiefstem Terrainpunkt massgebend.

3. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

3.1 Bauliche Nutzung

Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.¹

2

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.²

3

Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.³

4

Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde.

Art. 4 Bebauungsziffer

1

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.⁴

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute Nebengebäude wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Balkone, Schöpfe usw. bis zu einer Gesamtfläche von:
40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit.
20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten.
- b. innerhalb des Hauptbaukörpers untergebrachte Garagen im Umfang deren Flächen dividiert durch die projektierte Vollgeschosszahl.
- c. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- d. Aussentreppen ohne Haupteintrittstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.;
- e. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten (siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage);

¹ § 46 Abs. 1 RBV

² § 46 Abs. 2 RBV

³ § 46 Abs. 3 RBV

⁴ § 47 Abs. 1 RBV

- f. in den Hang gebaute Bauteile, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen (siehe auch Erläuterungsskizze in der Beilage);
- g. nachträgliche Aussenisolation an bestehenden Gebäuden.

Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

1

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.⁵

2

Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

Art. 6 Nutzungsübertragung

1

Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein unmittelbar angrenzendes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor einem Baubeginn der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.

2

Die Nutzungsübertragung ist der Gemeinde anzuzeigen. Zu Händen des Ausnützungskatasters ist der Gemeinde eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

3.2 Gebäudeprofil

Art. 7 Gewachsenes Terrain

1

Als gewachsenes Terrain gilt:

- a. der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder
- b. der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.

2

Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.⁶

⁵ § 50 RBV

⁶ § 8 RBV

Art. 8 Fassadenhöhe

(siehe auch Erläuterungsskizzen in der Beilage)

1

Die Fassadenhöhe für Hauptbauten wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten respektive höchsten Punkt des gewachsenen respektive abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite.

2

In Zonen, die Fassadenhöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt das niedrigere Niveau der Fassadenoberkante für den ganzen Baukörper.

3

Die Fassadenhöhe für Nebengebäude wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite.

Art. 9 Gebäudehöhe

(siehe auch Erläuterungsskizzen in der Beilage)

1

Die Gebäudehöhe für Hauptbauten wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten respektive höchsten Punkt des gewachsenen respektive abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

2

In Zonen, die Gebäudehöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt das niedrigere Niveau der Gebäudeoberkante für den ganzen Baukörper.

3

Die Gebäudehöhe für Nebengebäude wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

4

Bei Nebengebäuden mit einem Flach- oder Pultdach gilt die Fassadenhöhe als maximale Gebäudehöhe. Ausgenommen davon sind an das Hauptgebäude angebauten Nebengebäude mit abgesclepptem Pultdach.

Art. 10 Abgrabungen am Gebäude

1

In den Zonen W1, W2 und WG2 sind Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude bis zu einer Tiefe von 2.0 m (vertikal gemessen) über den ganzen Gebäudeumfang zulässig. Dabei darf die zulässige Fassaden- resp. Gebäudehöhe nicht überschritten werden. In der Gewerbezone G1 bestehen keine Abgrabungslimits.

2

Für die Zonen W1, W2 und WG2 gelten: Für Garageneinfahrten und Eingänge darf die Abgrabungstiefe auf maximal 3.0 m erweitert werden. In diesem Bereich dürfen die geltenden Fassaden- resp. Gebäudehöhen überschritten werden. Die Gesamtlänge dieser Abgrabung darf 1/3 des Gebäudeumfanges nicht überschreiten.

3

In der Kernzone K2 ist primär Rücksicht auf das Ortsbild zu nehmen (Art. 23, 30, 31). Abgrabungen können bis auf das definierte Mass genehmigt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 11 Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen Terrain gemessen.

Art. 12 Höhere Bauteile

Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

Art. 13 Gebäudelänge

(siehe auch Erläuterungsskizzen in der Beilage)

1

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

2

Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

Art. 14 Dachform

(siehe auch Erläuterungsskizzen in der Beilage)

1

Die zulässige Dachform ergibt sich aus den Bauvorschriften gemäss Zonentabelle (Kapitel 2) und den spezifischen Dachformbestimmungen für die einzelnen Zonen.

2

Als Nebenbauten gelten nicht dem Wohnzweck dienende, freistehende oder angebaute Bauten und Gebäudeteile.

3

In den Wohnzonen und der Wohn- und Geschäftszone sind bei eingeschossig in Erscheinung tretenden Anbauten, welche dem Wohnzweck dienen, bis 5 % der massgebenden Parzellenfläche, maximal jedoch 35 m² als begebares Flachdach zugelassen.

4

Bei Satteldächern mit Wiederkehr muss die Trauflänge des Hauptdaches mindestens die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

3.3 Umgebungsgestaltung

Art. 15 Geländeveränderungen

1

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten.

2

Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbe- und Industriezonen unterliegen keiner Restriktion.

Art. 16 Stützmauern und Einfriedigungen

1

Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden.⁷

2

Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.⁸

3

Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2,5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.⁹

4

Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.¹⁰

5

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.¹¹ (§ 80 und 81 EG ZGB)

6

Für Einfriedigungen entlang von Verkehrsanlagen ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.¹² **siehe Erwägungen RRB**

⁷ § 92 Abs. 1 RBG

⁸ § 92 Abs. 2 RBG

⁹ § 92 Abs. 3 RBG

¹⁰ § 92 Abs. 4 RBG

¹¹ § 92 Abs. 5 RBG

¹² § 120 lit. e RBG

3.4 Weitere Vorschriften

Art. 17 Immissionsschutz

1

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.¹³

2

Bestehende Betriebe und Anlagen, die durch Veränderungen in ihrem Betrieb oder ihrer Nutzung dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften nicht mehr entsprechen, können geschlossen werden, sofern Immissionen wie Lärm, Rauch, Erschütterungen und Geruch nicht durch weniger einschneidende Massnahmen auf das zonenkonforme Immissionsmass reduziert werden können.¹⁴

Art. 18 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

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

2

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.

3

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

Zone (gemäss Zonenplan Siedlung)	Zonenbezeichnung	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES)
Kernzonen	K2	III
Wohn-/Geschäftszonen	WG2	II
Wohnzonen	W1, W2	II
Gewerbezone	G1	III
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA	
- Schule, Sport, Zivilschutz (Pos. 3)		II
- Werkhof (Pos. 4)		III
Zonen für öffentliche Werke und Anlagen mit Gestaltungsvorschriften der Kernzone	OeWA (K2)	
- Kirche, Pfarrhaus, Friedhof (Pos. 1)		II
- Parkplatz, Feuerwehr (Pos. 2)		III
Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes		III

Die Abgrenzung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist mit den Zonengrenzen identisch. Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan entsprechend eingetragen.

¹³ § 87 Abs. 1 RBG

¹⁴ § 87 Abs. 2 RBG

Art. 19 Quartierplanung

1

Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 41 und §§ 43 bis 47.

2

Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 41 und §§ 43 bis 47 RBG ist in jeder Bauzone möglich.

Art. 20 Parkierung

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 11 der RBV.¹⁵

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.¹⁶

3

Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, das heisst wasserdurchlässig auszugestalten.¹⁷

Art. 21 Naturgefahren

In Gebieten mit Eintragungen in der Gefahrenhinweiskarte Basel-Landschaft besteht eine mögliche Gefährdung durch Naturgefahren. **siehe Erwägungen RRB**

¹⁵ § 70 Abs. 1 RBV

¹⁶ § 70 Abs. 2 RBV

¹⁷ § 70 Abs. 3 RBV

4. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN UND OBJEKTEN

4.1 Kernzone

Art. 22 Nutzungsart

1

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.¹⁸

2

Die nachfolgenden Bestimmungen sind neben der Kernzone auch für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Kernzonencharakter anzuwenden, sofern diese im Zonenplan entsprechen ausgeschieden sind.

3

Als mässig störende Betriebe gelten publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten, kleine Handwerksbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen sowie Landwirtschaftsbetriebe ohne industrielle Zucht- und Mastbetriebe.

Art. 23 Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung

1

In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen (Umbauten, Neubauten, Renovationen, Strassenbauten und Umgebungsgestaltungen) müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Gebäudestellung, das Gebäudevolumen, die Dach- und Fassadengestaltung, die Material- und Farbwahl sowie für eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung.

2

Bei Umbauten und Ersatzbauten von bestehenden, ortstypischen Gebäuden können Abweichungen von Nutzungsmass und den Gebäudeprofilvorschriften zugelassen werden, wenn der bisherige Gebäudekubus beibehalten wird und damit wichtige Merkmale des gewachsenen Dorfbildes erhalten bleiben.

3

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen abzuklären.

Art. 24 Abbrüche

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen.¹⁹

¹⁸ § 22 Abs. 1 RBG

¹⁹ § 120 Abs. 2 RBG

Art. 25 Gebäudekategorien

1

Die bestehenden Bauten der Kernzone sind in folgende Kategorien unterteilt und im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet:

- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauten

Die übrigen Bauten der Kernzone sind im Zonenplan nicht speziell gekennzeichnet.

2

Schutzobjekte, die unabhängig dieser Zonenvorschriften unter kantonalem Denkmalschutz stehen, sind im Zonenplan zur Orientierung eingezeichnet. An diesen Bauten oder Bauteilen sind Veränderungen jeglicher Art nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Art. 26 Geschützte Bauten

1

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.

2

Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

Art. 27 Erhaltenswerte Bauten

1

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind, soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll, zu erhalten.

2

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

Art. 28 Übrige Bauten

1

Den übrigen, im Zonenplan nicht speziell gekennzeichneten Bauten kommt keine historische Bedeutung zu. Diese haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

2

Bei Renovationen und Umbauten ist soweit erforderlich eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

3

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann vom vorhandenen Gebäudeumriss und den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Dorfbildes liegt.

Art. 29 Dachgestaltung

1

Bezüglich Dachgestaltung (Material, Farbe, Firstrichtung, etc.) sowie Zulässigkeit, Gestaltung und Abmessungen der Dachelemente (Aufbauten, Gauben, Dachflächenfenster, Sonnenenergieanlagen, Dacheinschnitte, etc.) sind die „Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern“ (ARP, Okt. 1993) und die „Wegleitung Ortskernplanung“ (ARP, Dez. 2002) massgebend.

2

Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen harmonisieren und sich dem Dorfbild anpassen. Die Dächer der Hauptbauten sind mit Tonziegeln einzudecken. Für Wintergärten sind auch andere Dachmaterialien und Dachformen zulässig. Bei allseits verglasten Wintergärten ist eine Dachneigung von mindestens 20° einzuhalten. Pultdächer auf Nebengebäuden sind nur in der vom Hauptgebäude abgeschleppten Form zulässig.

3

Bauteile auf dem Dach müssen folgende Vorschriften erfüllen:

- Harmonie mit der darunter liegenden Fassade, ansprechendes Gesamtbild.
- Feingliederige Konstruktion wählen.
- Pro Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten zugelassen.
- Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen.
- Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination Dachflächenfenster und andere Dachaufbauten ist nicht zulässig.
- Sonnenkollektoren, Parabolantennen etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

4

Massvorschriften für die einzelnen Dachbauteile:

- Lukarnen in der unteren Dachfläche; Frontfläche: max. 1.8 m²
- Kleingauben; Frontfläche: max. 0.5 m²
- Überdeckte Dacheinschnitte; Frontfläche: max. 2.5 m²
- Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 0.3 m²
- Gesamtflächen für Dachflächenfenster; Lichtfläche: max. 2 % der dazugehörigen Dachfläche

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

5

Wenn zur Erreichung einer guten Lösung von den Massvorschriften abgewichen werden muss, kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründete Ausnahmen von den Massvorschriften im Sinne § 7 RBV beantragen.

Art. 30 Vorplatzbereich

1

Der Vorplatzbereich ist als Element des Strassenraumes für das Ortsbild von Bedeutung. Die im Zonenplan als Vorplatzbereich bezeichneten Flächen überlagern die Kernzone oder die OeWA-Zone und sind als Freiraum zu erhalten und von Gebäuden aller Art freizuhalten. Im Randbereich kann von diesem Grundsatz abgewichen werden, falls dadurch eine bessere Lösung für das Ortsbild entsteht und eine Kompensation angeboten wird.

2

Zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen sowie Gärten. Die dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

3

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie Mergel, Schotterrasen und dergleichen.

4

Bestehende Vorgärten und Grünbereiche sind in ihrem Umfang und an ihrem Standort zu erhalten und zu pflegen. Bei Umnutzungen können diese bezüglich Lage und Umfang sinngemäss verändert werden. Vorgärten und Grünflächen sind mit ortskerntypischen Elementen, Pflanzen- und Baumarten zu gestalten.

5

Einfriedigungen und Geländer haben sich in das Ortsbild einzufügen.

6

Die Parzellenteile des Vorplatzbereiches sind Bestandteile der Bauzone und können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

Art. 31 Garagerampen

Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagerampen sind nicht zulässig.

Art. 32 Grenzabstände

Für Ersatz-Neubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt. **siehe Erwägungen RRB**

4.2 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

Art. 33 Nutzungsart in Wohnzonen

1

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.²⁰

2

Als nicht störende Betriebe gelten insbesondere kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

Art. 34 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.²¹

²⁰ § 21 Abs. 1 RBG

²¹ § 21 Abs. 2 RBG

2

Als wenig störende Betriebe gelten insbesondere Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

Art. 35 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern

(siehe auch Erläuterungsskizzen in der Beilage)

1

Dachaufbauten auf Steildächern müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind so zu dimensionieren, dass die Dachform und die betreffende Dachfläche im Verhältnis zur Grösse des Dachaufbaus vorherrschend bleiben.

2

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 1.0 m.

3

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand.

4

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

5

Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

4.3 Gewerbebezonen

Art. 36 Nutzungsart

1

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.²²

2

Als mässig störende Betriebe gelten insbesondere Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und weitere mässig störende Einrichtungen und Anlagen.

3

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.²³

²² § 23 Abs. 1 RBG

²³ § 23 Abs. 5 RBG

Art. 37 Angrenzende Zonen

1

Gewerbebetriebe dürfen in angrenzenden Wohngebieten keine unzumutbaren, nicht der Wohnnutzung entsprechenden Umweltbelastungen durch Lärm, Luftverschmutzung, Erschütterungen usw. verursachen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Umweltgesetzgebung.

2

Grenzt eine Wohnzone oder eine Wohn-/Geschäftszone direkt an eine Gewerbezone, so darf in dieser bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Zone zulässt.

Art. 38 Schutzbepflanzungen

1

Zum Schutz des Strassen- und Dorfbildes sowie der angrenzenden Wohnzone oder Wohn-/Geschäftszone ist das im Zonenplan mit Schutzbepflanzung bezeichnete Randgebiet zwischen Grenze und Baukörper in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten naturnah und standortgerecht zu bepflanzen und darf nicht als Lagerplatz verwendet werden. Den Baugesuchsunterlagen ist ein Umgebungsgestaltungsplan beizulegen. **siehe Erwägungen RRB**

2

Bestehende Hecken sind zu erhalten und zu pflegen.

4.4 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Art. 39 Nutzungsart

1

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

- a. die Gemeinwesen;
- b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
- c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
- d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen,
benötigt werden.

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.²⁴

2

Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan Siedlung eingetragen.

Art. 40 Vorschriften

1

Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

²⁴ § 24 RBG

2

Für die ökologische Aufwertung der Freiflächen sind wertvolle Baumbestände und Hecken zu erhalten und zu pflegen. Im Zusammenhang mit neuen Bauten und Anlagen sind mit naturnaher Umgebungsgestaltung auch ökologische Ausgleichsflächen zu sichern.

4.5 Uferschutzzonen

Art. 41 Schutzziel

1

Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.²⁵

Art. 42 Schutzvorschriften

1

In Uferschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere Bauten, Terrainveränderungen, Oberflächenbefestigungen sowie standortfremde Bepflanzungen und Garteneinrichtungen.

2

Entlang dem offenen Gewässer darf weder gepflügt und gedüngt, noch dürfen Biozide angewandt werden. Das Land darf als extensive Wiese oder Herbstweide genutzt werden, sofern die Ufervegetation nicht beeinträchtigt wird. Angrenzender Weidebetrieb ist abzufrieden.

3

Zugelassen sind ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltmassnahmen sowie Massnahmen zur Freilegung der eingedolten Gewässerabschnitte. Bestehende Wege und öffentliche Erholungseinrichtungen innerhalb der Uferschutzzone können bestehen bleiben.

4

Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen im Bereich offener Gewässer ist eine Ergänzung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

5

Im Sinne § 46 Abs. 3 RBV können Parzellenteile, welche in der Uferschutzzone liegen, in die Nutzungsberechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

4.6 Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte

Art. 43 Schutzziel, Zweck

1

Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte bezwecken:

- a. die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Landschaftsteilen und -elementen.
- b. die Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.²⁶

²⁵ § 13 RBV

²⁶ § 10 Abs. 1 RBV

2

Die im Zonenplan mit entsprechenden Flächen- oder Objektsignaturen gekennzeichneten Naturschutzzonen, Naturschutzeinzelobjekte und Dorfbrunnen überlagern die dargestellte Grundzone. Diese Grundstücksteile können in die Berechnung der überbaubaren Fläche einbezogen werden.

Art. 44 Schutzvorschriften

1

Naturschutzzonen, Naturschutzeinzelobjekte und Dorfbrunnen sind an ihrem Standort und in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

2

Es dürfen keine über die ordentliche Pflege und den baulichen Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen.

3

Für die im Zonenplan eingezeichneten Naturschutzzonen und Naturschutzeinzelobjekte sind im Anhang 1 die Schutzziele sowie die spezifischen Schutz- und Pflegevorschriften verbindlich festgelegt.

4

Weiter sind die bestehenden Trockenmauern mit Bewuchs entlang dem Seebach zu erhalten und zu pflegen. Vorbehalten bleiben allfällige Massnahmen zur Renaturierung des Fliessgewässers.

4.7 Archäologische Schutzobjekte

Art. 45 Schutzziel, Beschreibung

1

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.²⁷

2

Archäologische Schutzobjekte kennzeichnen Fundstellen von Siedlungsresten früherer Kulturen. An diesen Stellen sind weitere Funde zu erwarten.

- Pos. A: Es ist davon auszugehen, dass sich unter der heutigen Pfarrkirche und in deren Umgebung noch Reste eines Vorgängerbaues erhalten haben.

Art. 46 Schutzvorschriften

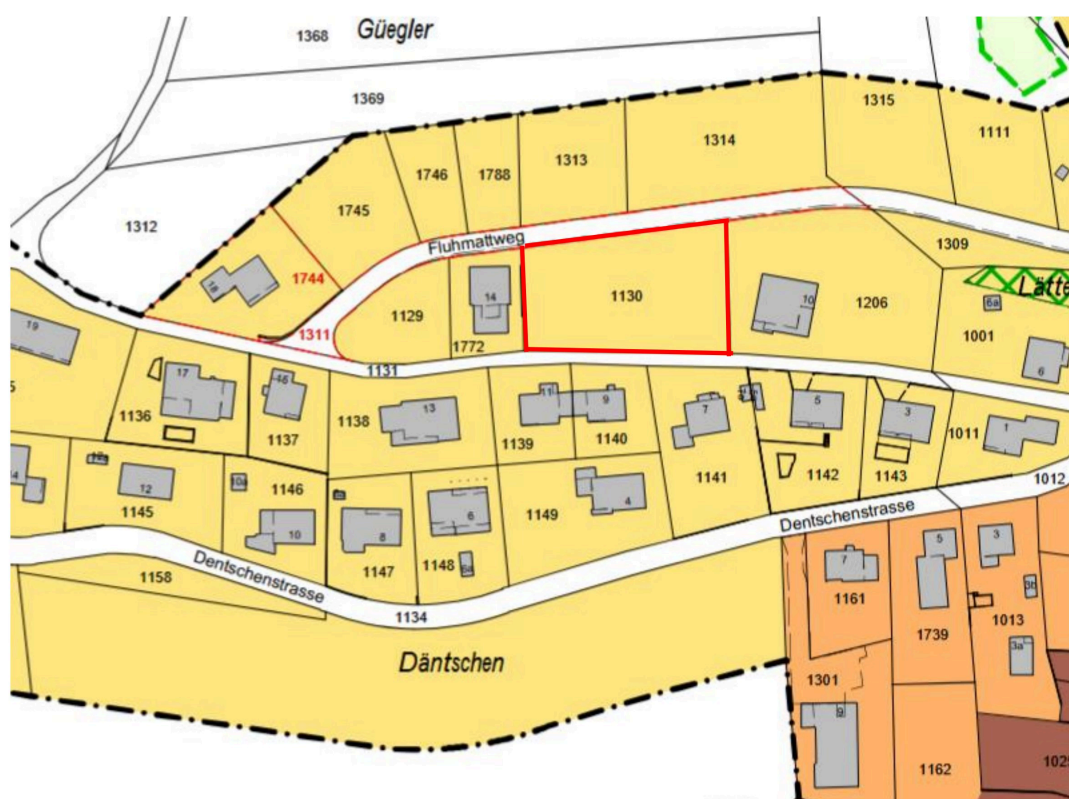
Im Bereich dieser Schutzobjekte und dem im Zonenplan dargestellten Schutzbereich sind keine Bodeneingriffe zulässig, die über die bisherige Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist eine Bewilligung der Kantonsarchäologie einzuholen.

²⁷ § 19 RBV

Zonenplan

Grundzonen:

-  Kernzone K2
-  Wohnzone W1
-  Wohnzone W2
-  Wohn-/Geschäftszone WG2
-  Gewerbezone G1



2. ZONENTABELLE

Art. 2 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zonenart	Kernzone	Wohnzone		Wohn-/Ge- schäftszone	Gewerbe- zone
Zonenbezeichnung	K2	W1	W2	WG2	G1
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei		frei	Art. 36
Zulässige Vollgeschosszahl	2	Innerhalb Gebäudeprofil frei			
Bebauungsziffer in [%] (siehe Art. 4)	38	25	27	28	frei
Maximale Fassadenhöhe in [m] - ab tiefstem Terrainpunkt - ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 8)	7.8 1)	6.8 4.8	8.0 7.5	8.0 7.5	frei
Maximale Gebäudehöhe in [m] - ab tiefstem Terrainpunkt - ab höchstem Terrainpunkt (siehe Art. 9)	15.5 1)	10.0 8.0	11.5 11.0	12.0 11.5	12.0 1)
Maximale Gebäudelänge in [m] (siehe Art. 13)	frei	20	24	28	frei
Zulässige Dachform und Dachneigung für Hauptbauten (siehe Art. 14)	Satteldach, Satteldach mit WK, Walmdach, Krüppelwalmdach min. 40° max. 60°	Satteldach, Satteldach mit WK, Walmdach, Krüppelwalmdach min. 20°		Satteldach, Satteldach mit WK, Walmdach, Krüppelwalmdach min. 20°	frei
Maximale Fassadenhöhe für Nebenbauten in [m] (siehe Art. 8)	3.5	3.5		3.5	3.5
Maximale Gebäudehöhe für Nebenbauten in [m] (siehe Art. 9)	5.5	5.5		5.5	5.5
Zulässige Dachform und Dachneigung für Nebenbauten (siehe Art. 14)	Satteldach Pultdach min. 20°	frei		frei	frei
Dachaufbauten	zulässig Art. 29	zulässig Art. 35		zulässig Art. 35	zulässig im Gebäudeprofil
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (siehe Art. 18)	III	II		II	III
Spezifische Reglementsartikel	Kap. 4.1	Kap. 4.2		Kap. 4.2	Kap. 4.3

¹⁾ In diesen Zonen ist nur die Fassadenhöhe/Gebäudehöhe ab tiefstem Terrainpunkt massgebend.



Grundbuchauszug

Grundbuch Bretzwil

Liegenschaft Nr. 1130

Plan Nr. 3, Güegler
Gesamtfläche 1'508 m², Acker, Wiese, Weide (1'508 m²)
Mutationsnr. 520

Eigentümer

manuinvest ag, mit Sitz in Herisau AR, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-230.194.281,
Obstmarkt 1, 9100 Herisau

Erwerbstitel

Kauf 15.12.2022 Beleg 13293

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 20060410.W100
Last: Durchleitungsrecht für Kanalisation gemäss Beleg
zugunsten Einwohnergemeinde Bretzwil Öffentl.-Rechtl. Körperschaft, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-115.091.897, Bretzwil
10.04.2006 Beleg W329

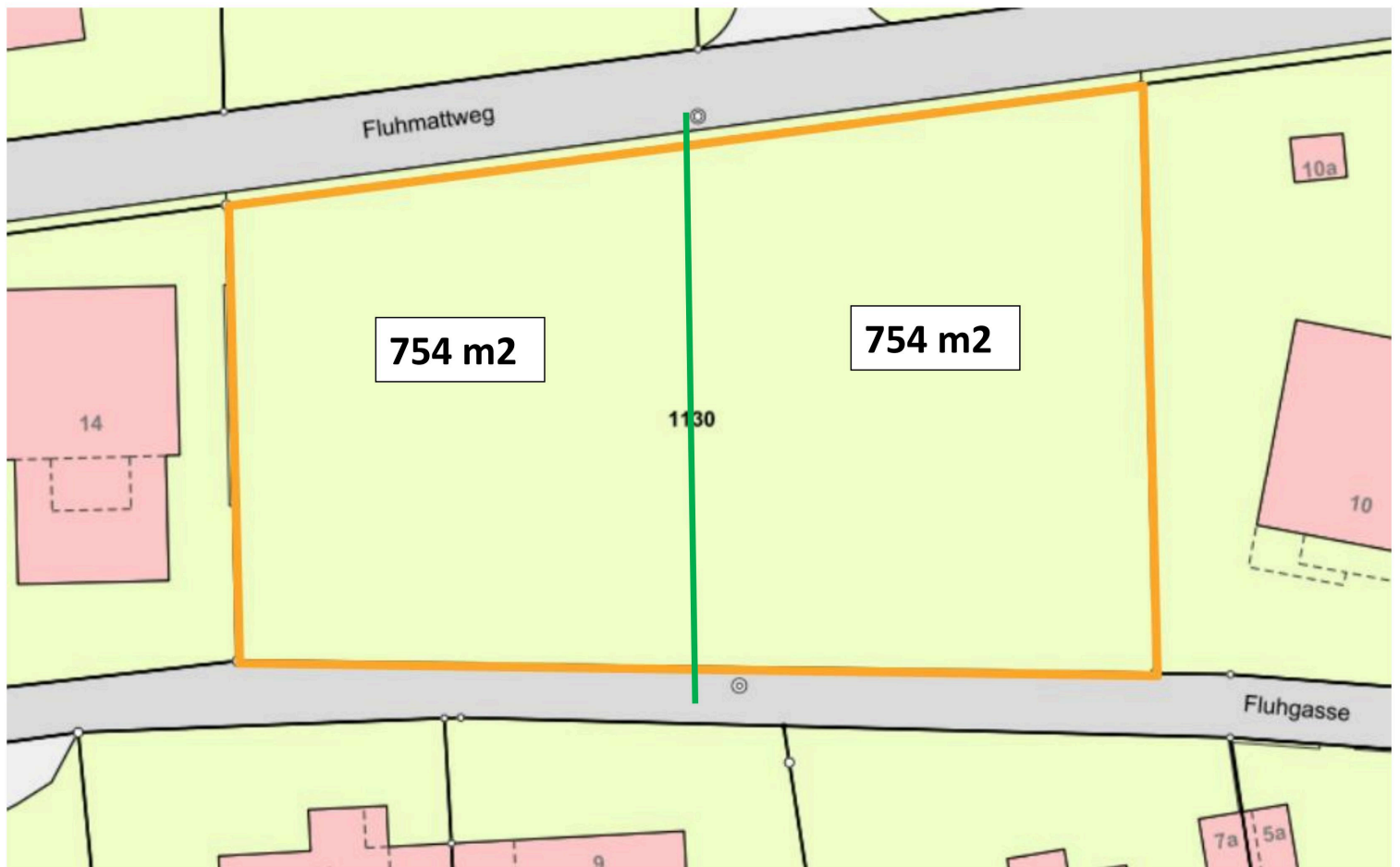
Grundpfandrechte

Keine

Arlesheim, 27.06.2024

Kanton Basel-Landschaft







Immoworldswiss GmbH

Fürstenbergweg 13

4418 Reigoldswil

+41 76 324 15 66

immoworldswiss.ch/de

Diese Dokumentation dient rein informativen Zwecken und stellt keine rechtlich bindende Grundlage dar.

Alle Angaben in dieser Dokumentation basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und sind unverbindlich. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.