



Teilzonenreglement Dorfkern

1. Grundsatz und Geltungsbereich

§ 1

Zweck Die Vorschriften regeln das Bauen im alten Dorfkern. Sie bezwecken den Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz und den Erhalt der Siedlungsstruktur.

§ 2

Geltungsbereich Die Vorschriften gelten innerhalb des Perimeters "Teilzonenplan Dorfkern".

2. Teilzonenplan und Teilzonenvorschriften

§ 3

Gestaltung ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.
² Bei besonders sensiblen Bauvorhaben kann der Gemeinderat zur Projektbeurteilung ein Fachgutachten verlangen.

§ 4

Nutzungsart ¹ Erlaubt sind alle Nutzungsarten, die die dörfliche Struktur beleben.
² Die Immissionsgrenzwerte der eidgen. Lärmschutzverordnung bestimmen die Zulässigkeit von mässig störenden Betrieben.

§ 5

Nutzungs-
mass ¹ Die zulässigen Bruttogeschossflächen sind im Teilzonenplan "Dorfkern" eingetragen.
Als Bruttogeschossflächen gilt die Summe der Vollgeschossflächen einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht gerechnet werden:

- Offene Lauben und Balkone
- Dachgeschosse, auch wenn sie dem Wohnen dienen
- Sockel- und Kellergeschosse
- Autoeinstellplätze bis max. 15 m² pro erforderlichen Parkplatz

- bestehende An- und Nebenbauten ohne Wohnnutzung
 - neue An- und Nebenbauten ohne Wohnnutzung bis total 15 m² Grundfläche (bestehende und neue zusammen)
- ² Nutzungsziffer und Bebauungsziffer entfallen.

§ 6

Geschosszahl

- ¹ Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse. Abweichende Geschossezahlen sind im Teilzonenplan eingetragen.
- ² Der Ausbau des ersten Dachgeschosses ist über die ganze Grundrissfläche zulässig. Das zweite Dachgeschoss darf zu Wohnzwecken ausgebaut werden, wenn darin keine selbständigen Wohnungen eingebaut sind.

§ 7

Baukörper und Baulinien

- ¹ Gebäude können nur innerhalb der im Teilzonenplan "Dorfkern" dargestellten Baulinien und den dadurch definierten Baubereichen erstellt oder um- und ausgebaut werden.
- ² Bestehende Bauten ausserhalb der Baulinie dürfen nutzungsmässig nicht umgewandelt, sondern nur instand gestellt werden.
- ³ Ausserhalb der Baubereiche können eingeschossige unbeheizte Nebenbauten von max. 15 m² gestattet werden, sofern der Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 8

Gebäudeprofil

- ¹ Die Höhe der Trauffassaden darf bei Bauten mit 2 Vollgeschossen höchstens 7.30 m, bei Bauten mit 3 Vollgeschossen höchstens 10.10 m betragen. Bei eingeschossigen Bauten darf sie maximal 5.00 m aufweisen.
- ² Gemessen wird ab dem tiefsten Punkt des bestehenden Terrains, bis zum Schnittpunkt der Fassaden mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Die Kniestockhöhe ist auf 1.00 m begrenzt.
- ³ Bei Satteldächern muss die Dachneigung 40 - 50° (A.T.) betragen und der First max. 8.0 m über dem Schnittpunkt Fassadenflucht/ Dachkonstruktion liegen.

§ 9

Dachgestalt
Bedachungs-
materialien,
Sonnen-
kollektoren

- ¹ Die Firstrichtungen sind im Teilzonenplan verbindlich dargestellt.
- ² Als Dachformen sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Flachdächer sind nur für Terrassenüberdachungen und Dachaufbauten gestattet. Für Anbauten sind Pultdächer mit einer Neigung von 20° - 45° zulässig.
- ³ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Sonnenkollektoren sind nicht gestattet auf Dachflächen die gemäss § 10 von Dachaufbauten freizuhalten sind.

§ 10

Dach-
aufbauten

¹ Dachaufbauten müssen in Form und Grösse dem Charakter des Gebäudes entsprechen. Die maximale Frontfläche ist auf das Mass von 0,6 m x Fassadenlänge limitiert.

Fassadenbündige Dachaufbauten sind - ausgenommen bei Bauten nach § 17 - möglich.

² Als Dachform der Dachaufbauten sind, dem jeweiligen Standort entsprechend, Sattel-, Schlepp-, Walm- oder Flachdächer gestattet.

³ Dachflächen, auf denen keine Dachbauten zulässig sind, sind im Teilzonenplan "Dorfkern" markiert.

⁴ Dachaufbauten müssen mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren und sich dem Hauptdach eindeutig unterordnen. Einzelne liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Grösse von max. 0.3 m² (Glaslichtmass) erlaubt. Liftaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

§ 11

Giebel-
fassaden

Geschützte Giebelfassaden sind im Teilzonenplan markiert. Gestaltung und Ausführung, insbesondere das Anbringen von Fenstern, sind mit besonderer Sorgfalt und Rücksicht auf historische Gegebenheiten durchzuführen.

§ 12

Baustoffe
und Farben

Massivbauten sind zu verputzen. Im übrigen sind traditionelle Baustoffe zu verwenden. Materialien und Farbgebung sind vor der Ausführung dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen.

§ 13

Sonderein-
richtungen
an Gebäuden

¹ Schaufenster sind so zu gestalten, dass Architektur und Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Die Kleinmaßstäblichkeit ist beizubehalten.

² Schriften und Reklameeinrichtungen sind mit auf die Fassade gesetzten Einzelbuchstaben gestattet. Leuchtschriften und Leuchtreklametafeln sind nicht gestattet.

§ 14

Baumschutz
Grünräume

¹ Die im Teilzonenplan "Dorfkern" bezeichneten Bäume sind als Grün- und Gestaltungselemente grundsätzlich geschützt.

Absterbende Bäume, sowie unter Abwägung aller Interessen unvermeidliche Fällungen, sind am gleichen Ort und gleichwertig zu ersetzen.

² Für Baumpflanzungen sind einheimische, dem dörflichen Charakter entsprechende Baumarten zu verwenden.

³ Bestehende Grünräume wie Vorgärten oder rückwärtige Grünbereiche und Obstgärten sind als solche zu erhalten und im Sinne des ökologischen Ausgleiches aufzuwerten.

Bodenbefestigungen sind demnach nicht zugelassen.

§ 15

Parkierung,
Vorbereiche

¹ Bei Neubauten sowie bei Umbauten, die einem Ausbau gleichkommen, muss gleichzeitig der erforderliche Parkraum geschaffen werden. Zur Bestimmung sind die kant. Richtlinien massgebend.

² Abgrabungen als Zufahrt zu Einstellplätzen im Sockelgeschoss sind vor der Strassenfassade nicht gestattet.

³ Der Raum zwischen Strasse und Gebäude ist so zu gestalten, dass die wesentlichen Elemente des traditionellen Dorfbildes erhalten bleiben, resp. wieder hervorgehoben werden.

§ 16 vom Regierungsrat nicht genehmigt (siehe separates Reglement)

Ersatz-
abgabe

~~¹ Wird die Erstellungspflicht für Parkplätze weder auf eigener Parzelle noch auf Fremdareal erfüllt, hat der Bauherr für jeden fehlenden Parkplatz eine Ersatzabgabe von Fr. 7'000.- zu leisten. Dieser Betrag wird jährlich dem Landesindex für Konsumentenpreise angepasst.~~

~~² Die Ersatzabgabe ist vor der Erteilung der Baubewilligung an die Gemeindekasse zu leisten. Die Ersatzabgabe bewirkt kein Recht auf die Reservation von Parkplätzen auf öffentlichem Areal oder in gemeindeeigenen Parkierungsanlagen.~~

~~³ Eine Ersatzabgabe kann auch verfügt werden, wenn die Realisierung des erforderlichen Parkraums auf der eigenen Parzelle zwar möglich wäre, dies jedoch das Ortsbild oder die Wohnqualität beeinträchtigen würde.~~

~~⁴ Die Ersatzabgabe wird zinslos zurückerstattet, wenn das bewilligte Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nicht realisiert wird und die Baubewilligung verfallen ist.~~

~~Die Ersatzabgabe wird innerhalb von zehn Jahren zinslos ganz oder teilweise zurückerstattet, wenn:~~

~~— das ausgeführte Bauvorhaben so verändert wird, dass es den Parkplatzbedarf erfüllt,~~

~~— der Parkplatzbedarf auf andere geeignete Weise erfüllt wird,~~

~~— das mit Ersatzabgabe belastete Objekt entfernt oder ersetzt wird~~

~~⁵ Die Rückerstattung entspricht im ersten Jahr seit Erteilung der Baubewilligung 100% der Ersatzabgabe und vermindert sich mit jedem Jahr um 10%.~~

§ 17

Geschützte
Bausubstanz

¹ Die geschützte Bausubstanz ist zu erhalten und darf nicht abgebrochen werden. Um- und Ausbauten sind als kunsthistorisch und konstruktiv richtige Restauration durchzuführen. Bestehende Bauteile und Details sind zu schonen und die Geschoszahl des Wohnteils ist beizubehalten.

² Mit dem Baugesuch ist eine Gebäudeaufnahme mit Darstellung der zu erhaltenden Bauteile einzureichen.

³ Sind Bauten zufolge höherer Gewalt durch Neubauten zu ersetzen, hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Objektes zu erfolgen.

⁴ Für denkmalgeschützte Bauten gelten zudem die Weisungen des Kantons.

⁵ Die Gemeinde kann Beiträge an eine fachgerechte Aussenrenovation leisten.

§ 18

Zu erhaltende
Bauvolumen

¹ Bei zu erhaltenden Bauvolumen sind Um- und Ausbauten als konstruktiv richtige Renovation durchzuführen. Bei Umbauten müssen störende Fassadenteile korrigiert und eine zurückhaltende architektonische Form- und Farbgebung angestrebt werden.

² Ein Ersatz durch Neubauten ist möglich. Dabei ist das bestehende Gebäudeprofil im wesentlichen einzuhalten.

§ 19

"Griengrube"

Das Gebiet "Griengrube" wird der Quartierplanpflicht unterstellt. Gleichzeitig mit dem Quartierplanverfahren wird eine Baulandumlegung mit Nutzungstransport durchgeführt.

Dabei gelten folgende Randbedingungen:

A Nutzungsbereiche

Bereich 1 bauliche Nutzung

Bereich 2 Freihaltebereich / Landschaftsschutz

B Baulandumlegung / Nutzungstransport

Die Grundstücke innerhalb des QP-Perimeters werden in eine Baulandumlegung einbezogen und neu so zugeteilt, dass die, gemäss Teilzonenplan "Therwil Dorf" vom 25. Juli 1980 geplante, bauliche Nutzung von 30 % erhalten bleibt.

Die Grundstücke südlich des Fussweges (Nr. 356 + 357) werden nur zur Hälfte in die Nutzung einbezogen.

C Quartierplan

Realisierung der Bauten innerhalb der Baubereiche. Nicht zur Nutzung zählende Nebenbauten (Garagen, Carports etc.) sind auf der Nordseite der Baubereiche möglich. Die Südseite ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

- Nutzungsart: Wohnen, Kindergarten
- Geschosszahl: 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss
50 % von Vollgeschoss
- Dachform: frei
- Dachaufbauten: nicht zulässig
- Gebäudeprofil:
 - Fassadenhöhe 6.50 m
 - Gebäudehöhe 9.00 m

D Freihaltebereich (Landschaftsschutz)

¹ Dieser Bereich so zu gestalten, dass eine natürliche Verbindung zum Ufer des Griengrubenbächli entsteht.

² In diesem Bereich sind alle Massnahmen untersagt, die diesem Ziel widersprechen, insbesondere Bauten, Bodenbefestigungen, nicht transparente Einfriedigungen und standortfremde Bepflanzungen.

§ 20

„Untere
Mühle“

Das einzigartige Ensemble der unteren Mühle ist zu erhalten. Die Bebauung der Restfläche ist sorgfältig auf die Hofanlage und die Baustruktur abzustimmen. Dieses Gebiet wird deshalb der Quartierplanpflicht unterstellt. Dabei gelten folgende Randbedingungen:

- Erhaltung und Wiederaufbau der im Plan als "erhaltenswerte Bausubstanz" dargestellten Bauten

- Neubauten:
 - 2-Vollgeschosse
 - Dachform frei
 - Gebäudeprofil gem. § 8
 - BGF 850 m²
 - Nutzungsart gem. § 4
 - Die Parkierung ist zu 3/4 der erforderlichen Parkplätze unterirdisch zu lösen.

§ 21

Uferschutz-
bereiche

¹ Die Uferschutzbereiche bezwecken den dauernden Schutz der Ufer als Lebensräume für Pflanzen und Tiere aus ökologischen Gründen sowie als Bestandteil des Landschafts- und Ortsbildes.

² In diesen Bereichen sind alle Massnahmen untersagt, welche dem Schutzzweck widersprechen, insbesondere Bauten und Anlagen, Bodenveränderungen, Einfriedungen und standortfremde Bepflanzungen. Die Uferbereiche sind naturnah zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbiologischen Mitteln erfolgen.

³ Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

3. Richtlinien und Einzelinventar

§ 22

Richtlinien

Die Richtlinien enthalten Angaben zur Detailgestaltung von Bauten.

§ 23

Einzel-
inventar

Über jedes erhaltenswerte Gebäude besteht ein Inventarblatt.

Im weiteren wird auf das ISOS (Inventar schützenswerte Ortsbilder der Schweiz) verwiesen.

§ 24

Rechts-
wirkung

Die Richtlinien und das Einzelinventar werden vom Gemeinderat erlassen.

4. Realisierung der Dorfkernplanung

§ 25

Unterhalts-
arbeiten

Unterhaltsarbeiten wie Fassadenanstriche und Verputze, Dacheindeckungen, Ändern und Streichen von Fenstern, Läden etc., sind bewilligungspflichtig.

§ 26

Gebäude-
abbrüche

- ¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.
- ² Ein Abbruch kann nur bewilligt werden, wenn ein von den zuständigen Behörden genehmigtes Projekt vorliegt und die Garantie besteht, dass der Neubau unverzüglich erstellt wird.

§ 27

Baugesuch

- ¹ Mit dem Baugesuch sind auch Material- und Farbmuster der äusseren Bauteile und allenfalls Detailpläne vorzulegen.
- ² Ebenso ist ein Plan der Umgebungsgestaltung im Maßstab 1:100 oder 1:50 einzureichen.
Der Umgebungsplan muss enthalten:
 - Terraingestaltung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen)
 - Öffentliche Geh- und Fahrrechte
 - Oberirdische Parkierungsflächen
 - Abfahrtsrampen zu unterirdischen Parkierungsanlagen
 - Stufen, Aussentreppen, Stützmauern, Einfriedungen, Schallschutzmassnahmen, Spielplätze
 - Grün- und Belagsflächen, Biotope
 - Baumbepflanzung mit Artenbezeichnung
 - Massnahmen des ökologischen Ausgleiches
 - sowie alle Einrichtungen die den öffentlichen Raum beeinflussen
- ³ Für Bauten nach § 17 und § 18 ist eine vollständige Gebäudeaufnahme im Maßstab 1 : 100 oder 1 : 50 beizulegen.

§ 28

Ausnahmen
von Bau-
polizeivor-
schriften

In besonders begründeten Fällen kann die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Ortskernplanung Ausnahmen von den Baupolizeivorschriften gestatten.

§ 29

Ausnahmen
von den
Teilzonen-
vorschriften
Dorfkern

Wenn durch die Vorschrift der Ortskernplanung eine architektonisch vernünftige Lösung verunmöglicht wird, kann der Gemeinderat der Bewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen.

5. Schlussbestimmungen

§ 30

Aufhebung
früherer
Beschlüsse

- ¹ Innerhalb des Zonenplan-Perimeters "Dorfkern" gelten alle früheren Zonenvorschriften als aufgehoben.
- ² Alle kommunalen Bau- und Strassenlinienpläne, welche mit dem Teilzonenplan "Dorfkern" in Widerspruch stehen, gelten ebenfalls als aufgehoben.

§ 31

Inkrafttreten Die Teilzonenplanung "Dorfkern" tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft in Rechtskraft.

Beschlussfassung und Genehmigung

Gemeinderat: 26.10.98

Gemeindeversammlung: 09.12.98

Auflageverfahren: 01.03.99 – 31.03.99

RRB Nr. 1725 vom 07.09.99

Amtsblatt Nr. 36 vom 09.09.99