

Gemeinde pratteln



Teilzonenreglement Ortskern

Vorlage Beschlussfassung Gemeinderat / Einwohnerrat

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGEN	5
ERLASS	6
§ 1 ALLGEMEINES	6
§ 1.1 Zweck	6
§ 1.2 Geltungsbereich	6
§ 1.3 Gliederung des Ortskerns	7
§ 1.4 Gestaltung	8
§ 1.4.1 Allgemeine Einpassung	8
§ 1.4.2 Beurteilungskriterien	8
§ 2 KERNZONE	9
§ 2.1 Kernbautenbereich	9
§ 2.1.1 Geschützte Bauten (Substanzschutz)	9
§ 2.1.2 Erhaltenswerte Bauten (Volumenschutz)	10
§ 2.1.3 Übrige Bauten	10
§ 2.2 Vorplatzbereich	10
§ 2.3 Hofstattbereich	11
§ 2.4 Neu- und Umbauten in der Kernzone	11
§ 2.4.1 Baubereich für Hauptbauten	11
§ 2.4.2 Bauten im Hofstattbereich	12
§ 2.5 Dachgestaltung	13
§ 2.5.1 Dachform	13
§ 2.5.2 Bauteile auf dem Dach	14
§ 3 KERNZONE ERGÄNZUNG	17

§ 3.1 Nutzungsmass	17
§ 3.2 Dachgestaltung	18
§ 4 WEITERE ZONEN UND BEREICHE	19
§ 4.1 Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Ortskern	19
§ 4.2 Grünzone im Ortskern	19
§ 4.3 Archäologische Schutzzone	19
§ 4.4 Gefahrenzonen	20
§ 4.4.1 Allgemeine Bestimmungen	20
§ 4.4.2 Gefahrenzone Überschwemmung	21
§ 5 WEITERE BESTIMMUNGEN	22
§ 5.1 Natur im Ortskern	22
§ 5.1.1 Siedlungsökologie	22
§ 5.1.2 Geschützte Bäume	22
§ 5.2 Geschützte Brunnen	22
§ 5.3 Einfriedungen	23
§ 5.4 Garagen und Garagenrampen	23
§ 5.5 Erforderlicher Parkraum	23
§ 5.6 Immissionsschutz	23
§ 6 MESSWEISEN UND DEFINITIONEN	24
§ 6.1 Bebauungsziffer	24
§ 6.1.1 Definition	24
§ 6.1.2 Garagen	25
§ 6.2 Ausnützungsziffer	25
§ 6.3 Anrechenbare Bruttogeschossfläche	25
§ 6.4 Fassadenhöhe	26

§ 6.5	Gebäudehöhe	26
§ 6.6	Versetzte Geschosse	27
§ 6.7	Kniestockhöhe	27
§ 6.8	Gebäudelänge	27
§ 7	BAUVORHABEN	28
§ 7.1	Bewilligungspflicht	28
§ 7.2	Baugesuche	28
§ 7.2.1	Vorabklärung	28
§ 7.2.2	Ordentliches Baugesuch	28
§ 7.3	Ausnahmen allgemeiner Art	29
§ 8	VOLLZUG	29
§ 8.1	Vollzugsbehörde	29
§ 8.2	Beratende Kommission	29
§ 8.3	Aufhebung früherer Beschlüsse	30
§ 8.4	Inkrafttreten, Anpassung	31
§ 9	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	32

ABKÜRZUNGEN

RBG: Raumplanungs- und Baugesetz Kanton Basel-Landschaft

RBV: Raumplanungs- und Bauverordnung Kanton Basel-Landschaft

EG ZGB: Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches

MZROK: Musterzonenreglement Ortskern

TZPOK: Teilzonenplan Ortskern

TZROK: Teilzonenreglement Ortskern

ZRS: Zonenreglement Siedlung

ERLASS

Die Einwohnergemeinde Pratteln erlässt, gestützt auf § 2, § 5 Absatz 1 sowie § 18 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, die Teilzonenvorschriften Ortskern, bestehend aus dem Teilzonenplan Ortskern und dem Teilzonenreglement.

§ 1 ALLGEMEINES

§ 1.1 Zweck

Die Teilzonenvorschriften Ortskern bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung des historischen Ortskerns.

Heutige Bestimmung wurde aktualisiert und mit den Punkten Freiräume und Neubauten ergänzt.

Die Bauvorschriften dienen

- dem Schutz des Ortsbildes mit seinen Gebäudeensembles, Plätzen und Strassenzügen,
- dem Schutz der historisch und architektonisch bemerkenswerten Bausubstanz,
- der Erhaltung und Förderung von qualitativ wertvollen Freiräumen,
- der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

§ 1.2 Geltungsbereich

Die Teilzonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des im Teilzonenplan Ortskern bezeichneten Perimeters.

§ 1.3 Gliederung des Ortskerns

Im Teilzonenplan Ortskern sind folgende Grundnutzungen festgelegt:

- Kernzone
- Kernzone Ergänzung
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen
- Grünzone

Die Grundnutzungen sind teilweise mit folgenden Schutz- und weiteren Zonen und -objekten überlagert:

- Kernbautenbereich für geschützte Bauten (Substanzschutz)
- Kernbautenbereich für erhaltenswerte Bauten (Volumenschutz)
- übrige Bauten
- Baubereich für Hauptbauten
- Vorplatzbereich
- Hofstattbereich
- Archäologische Schutzzone
- Gefahrenzonen Überschwemmung: mittlere Gefährdung
- Gefahrenzonen Überschwemmung: geringe Gefährdung
- geschützte Bäume
- geschützte Brunnen

„Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. (...)“ (§ 22 Abs. 1 RBG)

„[In Kernzonen] Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.“ (§ 22 Abs. 1 RBG)

§ 1.4 Gestaltung

§ 1.4.1 Allgemeine Einpassung

Innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Ortskern sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen sich in ihre Umgebung harmonisch einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Die heutige, im ZRS vorhandene Einpassungsregelung ist für den Ortskern zu large: Bauten müssen bzgl. der Eingliederung in ihre Umgebung nur eine „befriedigende Gesamtwirkung“ erreichen.

§ 1.4.2 Beurteilungskriterien

Um dieses Ziel zu erreichen, werden alle Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen nach folgenden Kriterien beurteilt:

- die Situierung der Gebäude,
- die kubische Erscheinung der Baukörper,
- die Firstrichtung,
- die Geschosszahl,
- die Dach- und Fassadengestaltung,
- die Material- und Farbwahl,
- die Umgebungsgestaltung.

Heute ist eine ähnliche Regelung vorhanden.

Die architektonische Gestaltung der Gebäude oder Teile von Bauten soll möglichst auch Lebensraum und Nistplatz für geschützte Tier- und Pflanzenarten sein. Besonders erhaltenswerte oder förderungswürdige Lebensräume in alten (und neuen) Bauten sind nischen- und spaltenreiche Fassaden, Mauern und Treppen, sowie zugängliche Dachstöcke und Estriche.

§ 2 KERNZONE

§ 2.1 Kernbautenbereich

Lage und Umriss der Bauten sind im Teilzonenplan Ortskern festgelegt. Für geschützte und erhaltenswerte Bauten gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt. Bei gemäss Teilzonenplan Ortskern zusammenhängenden Bauten ist eine geschlossene Bauweise beizubehalten.

Bei Ersatzbauten sind geringfügige Abweichungen von der im Teilzonenplan Ortskern festgelegten Lage der Bauten sowie der Vorplatz- und Hofstattbereiche zulässig.

Die im Teilzonenplan Ortskern mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen im Innern und am Äusseren sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

§ 2.1.1 Geschützte Bauten (Substanzschutz)

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.

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

Heute besteht folgende Einteilung:

- *Gruppe A Besonders schützenswerte Bauten,*
- *Gruppe B Schützenswerte Bauten,*
- *Gruppe C Für das Ortsbild charakteristische Bauten.*

Gruppe A und Gruppe B unterscheiden sich nur durch das Wort "besonders". In der Praxis ist es daher schwierig, diese Kategorien auseinander zu halten.

Die Einteilung eines Gebäudes in eine Schutzkategorie ist als Wertung fürs Gesamtgebäude zu verstehen. Einzelne Gebäudeteile (z.B. Ökonomieteile, Anbauten) können davon abweichen. D.h. nach genauerer Betrachtung im Baugesuchsverfahren können einzelne Gebäudeteile auch gemäss einer niedrigeren Schutzkategorie behandelt werden.

Die Besitzstandsgarantie für bestehende zonenfremde und bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen richtet sich nach § 109 und § 110 RBG.

Heute wird nur geregelt, dass Bauten der Gruppen A und B nicht abgebrochen werden dürfen. Es fehlt eine Regelung bzgl. Umbauten und Renovationen.

→ Übernahme des Textes aus dem MZROK

§ 2.1.2 Erhaltenswerte Bauten (Volumenschutz)

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

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Gebäudeabmessung, Geschoszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des bestehenden Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

§ 2.1.3 Übrige Bauten

Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild zu integrieren.

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

Es gelten die allgemeinen Gestaltungsrichtlinien der Kernzone.

§ 2.2 Vorplatzbereich

Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkierungsplätze etc.

Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

Die Vorplätze sind ansprechend zu gestalten. Dabei sind die historischen Strukturen zu berücksichtigen. Bestehende Vorgärten vor den Wohnteilen der Bauernhäuser sind zu erhalten. Wo solche fehlen, sind sie bei Vorplatz-Neugestaltungen in der Regel neu zu stellen.

Für die Abstellflächen und Zufahrten werden wasser-durchlässige Beläge wie Mergel, Schotterrasen und

Bisher galt für Bauten der Gruppe C ein reiner Volumenschutz. Obwohl diese Bauten nicht die Qualität einer „substantiell geschützten Baute“ aufweisen, sind sie trotzdem oftmals sehr bedeutend fürs Ortsbild. Grundsätzlich sollten daher auch sie erhalten bleiben.

→ Übernahme des Textes aus dem MZROK, teilweise angepasst

Bisher müssen Vorgärten im „herkömmlichen Sinn“ gestaltet und Restflächen mit Mergel oder Pflastersteinen versehen werden.

Das Musterzonenreglement Ortskern bietet eine ausführlichere Bestimmung zu den Vorplatzbereichen (z.B. Überbauungsverbot).

Es wird auf § 5.3 ff verwiesen.

dergleichen empfohlen. Natursteinpflästerungen sind zulässig.

§ 2.3 Hofstattbereich

Der Hofstattbereich umfasst die ehemaligen bäuerlichen Obst- und Gemüsegärten. Er bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Bei der Anordnung der Bauten und der Gestaltung der Aussenräume soll die ursprüngliche Funktion der Hofstattbereiche berücksichtigt werden:

- Es sind möglichst grosse, zusammenhängende Hofstattbereichsflächen zu erhalten.
- 60% der Hofstattbereichsfläche ist als Grünfläche zu gestalten. Ausnahmen sind möglich für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
Hochstamm bäume werden mit 10 m² / Baum an diese Fläche angerechnet. Unversiegelte Erschliessungs- und Parkierungsflächen wie Mergelbeläge, Rasengittersteine etc. sowie begrünte Flachdächer werden zur Hälfte angerechnet.
- Bei Terrainveränderungen ist Zurückhaltung geboten. Allfällige Stützmauern von max. 1.0 m Höhe haben sich gut in die Umgebung einzupassen. Ausnahmsweise können in steilen Hanglagen höhere Stützmauern zugelassen werden, wenn sie gestaffelt sind.

§ 2.4 Neu- und Umbauten in der Kernzone

Bewohnte Hauptbauten sowie bewohnte und unbewohnte Nebenbauten sind in der Kernzone zulässig. Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen.

§ 2.4.1 Baubereich für Hauptbauten

Der Baubereich für Hauptbauten dient der Füllung von Baulücken im Strassenbild. Bauten haben sich mög-

Die Hofstattbereiche gehören zur traditionellen Dorfstruktur von Bauerndörfern und umfassen den rückwärtigen Bereich der Bauernhäuser. Die Hofstattbereiche wurden früher als Obst- und Gemüsegärten für die Kleintier- und Kälberhaltung genutzt.

Der verbliebene Hofstattbereich trägt viel zur Wohnqualität im Ortskern bei. Die zulässige Bebauung soll in ihrem Ausmass und ihrer Form auf diese Grünbereiche und die historische Bebauung Rücksicht nehmen.

Im heutigen ZRS sind die Hofstattbereiche nicht geregelt.

lichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Bauten können innerhalb des Baubereichs und der im Teilzonenplan Ortskern festgelegten maximalen Bruttogeschossfläche frei platziert werden.

§ 2.4.2 Bauten im Hofstattbereich

Im Hofstattbereich sind nur Anbauten oder nicht bewohnte Nebenbauten wie Garagen, Carports, Schöpfe und dergleichen zugelassen.

Anbauten:

Anbauten haben sich hinsichtlich ihrer Grösse und Gestaltung den Hauptbauten unterzuordnen.

Für Anbauten gelten folgende Maximalmasse:

Vollgeschosszahl	2
Bebauungsziffer	12 % ¹

Anbauten dürfen bei Parzellen mit einem Hofstattbereich kleiner als 100 m² die Bebauungsziffer ausnahmsweise überschreiten, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die heutige Regelung ist sehr kompliziert:

Die Hinterhofffläche kann bis 40 m ab Strassengrenze mit einer Nutzungsziffer von 0.2, bei einer Nutzung welche nicht dem Wohnen dient von 0.4 überbaut werden. Für die evtl. noch verbleibende Fläche der Parzelle hinter der 40 m Linie gelten die gleichen Nutzungsvorschriften wie für die an die Kernzone anschliessende Zone.

Neu soll eine Bebauungsziffer das Nutzungsmass im Hofstattbereich regeln.

Die Neubauten in den Hofstätten sollen sich der historischen Bebauung unterordnen und sollen sie nicht konkurrenzieren.

Die Form und die Ausrichtung der Baukörper widerspiegeln die historische Bebauung im Hofstattbereich. Diese bestand durch die vorhandene Parzellierung durch längliche, mit der schmalen Seite zur Kernbaute hin orientierte Bauten.

¹ bezogen auf den Anteil der Parzelle im Hofstattbereich (im TZPOK mit grünem Punktraster dargestellt)

Nebenbauten:

Nebenbauten sind in Interpretation des Ortskerns mit zeitgemässer Architektur zu realisieren. Die Bauten müssen sich in Gestaltung und im Charakter von der angrenzenden Wohnzone wesentlich unterscheiden.

Für Nebenbauten gelten folgende Maximalmasse:

Vollgeschosszahl	1
Bebauungsziffer	5 % ²
Fassadenhöhe	3.0 m
Gebäudehöhe	4.5 m

Nebenbauten dürfen die Nutzungsmasse in steilen Hanglagen ausnahmsweise massvoll überschreiten, falls eine ästhetisch gesamthaft zufriedenstellende Lösung gefunden werden kann.

§ 2.5 Dachgestaltung**§ 2.5.1 Dachform**

Im Kernbautenbereich sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 45° - 48° gestattet. Die Dächer sind mit nicht glänzenden, naturfarbenen Tonziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, einzudecken. Bei geschützten und erhaltenswerten Bauten sind nur Biberschwanzziegel zulässig. An der Giebelseite sind grössere Dachüberstände unzulässig.

Bei Ersatzneubauten für erhaltenswerte Bauten (Volumenschutz) ist die Dachneigung des ursprünglichen Gebäudes wegweisend.

Heute sind in der gesamten Kernzone nur Satteldächer zugelassen. Nur als Ausnahmen können Flachdächer auf Nebenbauten bewilligt werden.

Die zulässige Dachneigung beträgt 45 – 55°. In den Ortskernen sind bei den historischen Bauten Dächer bis 55° anzutreffen. Bei Neubauten sind allerdings 55° deutlich zu steil.

Im Bereich der historischen Bebauung soll weiterhin das Satteldachobligatorium bestehen bleiben. Im Hofstattbereich hingegen sind oftmals Flachdachlösungen

² bezogen auf den Anteil der Parzelle im Hofstattbereich (im TZPOK mit grünem Punktraster dargestellt)

Im Hofstattbereich sind neben Satteldächern auch Flach- und Pultdächer zulässig. Ebenfalls sind andere, nicht glänzende Bedachungsmaterialien zulässig.

Ausnahmsweise sind andere Dachformen zulässig, wenn sich dadurch eine bessere architektonische oder städtebauliche Lösung ergibt.

§ 2.5.2 Bauteile auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig.

Damit die ursprüngliche Nutzung der Kernbauten auch auf dem Dach ablesbar bleibt, sind über ehemaligen Ökonomieteilen traditionell für Wohnbauten genutzte Dachaufbauten wie hochrechteckige Schleppgauben, Giebellukarnen und dergleichen nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich bei architektonisch guten Lösungen, welche dem Ziel dieser Bestimmung nicht widersprechen.

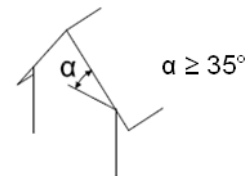
Für die Platzierung und die Grösse der Dachaufbauten sind unter Berücksichtigung der ästhetischen Wirkungen folgende Maximalmasse einzuhalten:

In der unteren Dachfläche:

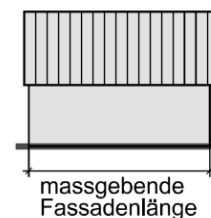
Totallänge aller Dachaufbauten zusammen:	max. 40% Fassadenlänge
a) Länge einer einzelnen Dachaufbaute:	max. 2.50 m
b) Fronthöhe der Dachaufbauten ab Dachfläche:	max. 1.30 m

zu bevorzugen, da sie sich deutlich von der historischen Bebauung unterscheiden und eine niedrige Höhe aufweisen.

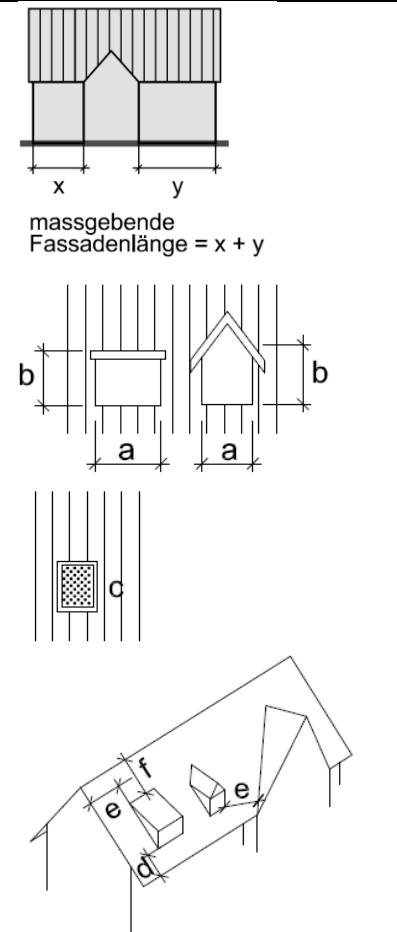
Minimale Dachneigung:



Totallänge der Dachaufbauten = max 40% Fassadenlänge :

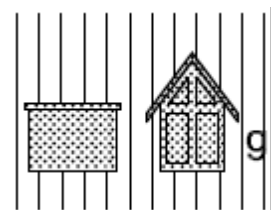


- c) Dachflächenfenster Lichtfläche max. 0.4 m²
- d) Die Dachhaut ist unter den Dachaufbauten mit einer Breite von (Schrägmass) durchzuziehen. mind. 1.00 m
- e) Seitlicher Abstand der Dachaufbauten bis zu Gräten oder Kehlen, der Dachaufbauten unter sich und von Stirnfassaden oder Dachabsätzen: mind. 1.0 m
- f) Abstand des Übergangs der Dachhaut des Aufbaues ins Hauptdach unterhalb des Firstes (Schrägmass): mind. 1.0 m



Die Masse zu den Dachaufbauten in der unteren Dachfläche entsprechen dem heute rechtskräftigen Zonenreglement Siedlung

Neue Regelung zu Bauteilen in der oberen Dachfläche



Frontfläche Kleingaube

Die weiteren Bestimmungen zu den Bauteilen auf dem Dach wur-

In der oberen Dachfläche:

Kleingauben

- g) Frontfläche max. 0.5 m²
- h) Dachflächenfenster Lichtfläche max. 0.4 m²

Die Anzahl und Platzierung der Bauteile auf dem Dach in der oberen Dachfläche ist auf die Bauteile in der unteren Dachfläche abzustimmen.

Von den vorgenannten Massvorschriften kann in be-

gründeten Fällen abgewichen werden, wenn dabei eine bessere architektonische Lösung erreicht wird.

Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schleppe- oder Giebedächern zu versehen.

Giebellukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.

Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren.

Die Einfassung der Dachaufbauten und liegenden Dachfenster sind dem Farbton der Dacheindeckung anzupassen.

Satellitenempfangsanlagen und Antennen sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum nicht einsehbar sind.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen) und Flachdächer mit weniger als 35 m² Fläche. Anbauten, welche die gleiche Anzahl Geschosse aufweisen wie das Hauptgebäude, dürfen maximal zu 50% begehbar sein.

Technische Installationen (Lüftungsrohre, -schächte, Kamine etc.) müssen in die Dachgestaltung mit einbezogen werden und sollen möglichst diskret auf dem Dach angebracht werden, in der Regel auf der strassenabgewandten Seite. Liftaufbauten sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können sie zugelassen werden, wenn sie von der Strasse schwer einsehbar sind.

den geringfügig angepasst. Insbesondere sollen Dachflächenfenster und Ochsenaugen künftig allgemein zulässig sein und nicht nur „wenn sie die Dachfläche nicht stören“. Auch sollen die Möglichkeiten zur Belichtung ehemaliger Ökonomieteile erweitert werden (bisher nur Ochsenaugen und Dreieckslukarnen).

Das Maximalmass der Dachflächenfenster ist so gewählt, dass sie in der Regel zwischen die Dachsparren eingebaut und somit grössere Eingriffe in die bestehende Baustruktur vermieden werden können.

§ 3 KERNZONE ERGÄNZUNG

Die Kernzone Ergänzung umfasst Gebiete, welche vorwiegend im 20. und 21. Jahrhundert überbaut wurden und räumlich stark mit dem Ortskern verbunden sind.

Ziel der Kernzone Ergänzung ist die sorgfältige Einordnung der Neu- und Umbauten in die historische Bebauung der Nachbarschaft und somit das Schaffen eines harmonischen Übergangs zwischen der historischen Bebauung im Ortskern und den umliegenden Wohn- bzw. Wohn- Geschäftszonen.

§ 3.1 Nutzungsmass

Es gelten folgende Maximalmasse:

Bebauungsziffer	28 %
Ausnutzungsziffer	55 %
Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Fassadenhöhe	6.5 m
Gebäudehöhe	13.0 m
Kniestockhöhe:	1.0 m
Gebäudelänge	35.0 m

Die „Ortsbildschutzzone“ wird in „Kernzone Ergänzung“ umbenannt und verkleinert. Neu sind nur noch die unmittelbar an die Kernzone angrenzenden Gebiete darin enthalten.

Das Nutzungsmass der Kernzone Ergänzung richtet sich nach der heutigen zonenmässigen Nutzung. Bei den zweigeschossigen Bauten wird ein einheitliches Nutzungsmass angestrebt (heute diverse Zonen: W2a, W2b, WG2; W1b Masse übernommen von den Zonen W2b)

Die heutige Differenz zwischen Fassaden- und Gebäudehöhe führt zu flach geneigten Satteldächern (ca. 30°). Der Zweck der Kernzone Ergänzung, die sorgfältige Einordnung der Bauten in die historische Bebauung der Nachbarschaft, kann damit nicht erfüllt werden. Die Gebäudehöhe wird daher auf ein Mass erhöht, welches eine sinnvolle Dachneigung ergibt (mind. ca. 40°).

In der Kernzone Ergänzung sind unbewohnte Bauten und Einrichtungen wie Garagen, Carports, Schöpfe und dergleichen zugelassen.

Die maximalen Nutzungsmasse für solche Bauten sind:

Vollgeschosszahl	1
Bebauungsziffer	8%
Fassadenhöhe	3.0 m
Gebäudehöhe	4.5 m

Werden Pflichtparkplätze unterirdisch oder im Hauptgebäude angeordnet, so kann die Bebauungsziffer für unbewohnte Bauten maximal zur Hälfte der Bebauungsziffer für bewohnte Hauptbauten angerechnet werden.

§ 3.2 Dachgestaltung

In der Kernzone Ergänzung sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer zugelassen.

Es sind nicht glänzende Bedachungsmaterialien auszuwählen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen) und Flachdächer mit weniger als 35 m² Fläche.

Die Vorschriften zu den Dachaufbauten richten sich nach den Vorschriften des Zonenreglements Siedlung.

In Abweichung dazu ist bei den Dachaufbauten bei Flachdächern eine Verschiebung des Aufbaus bis max. 1.0 m an die Fassadenflucht möglich, wenn dabei eine ästhetische Lösung erreicht wird. Die maximal zulässige Fläche der Dachaufbauten bleibt dabei unverändert.

Ein wichtiges Element des Ortskerns ist die Dachlandschaft. Damit eine gute Einpassung der Gebäude in direkter Nachbarschaft zum Ortskern erreicht wird, sind unpassende Dachformen wie das Mansard- oder das Tonnendach ausgeschlossen.

§ 4 WEITERE ZONEN UND BEREICHE

§ 4.1 Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Ortskern

Die im Teilzonenplan Ortskern ausgewiesenen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen haben sich den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu unterziehen.

Heute gibt es keine Vorschriften für die Gestaltung der Bauten innerhalb der OeWA-Zone.

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch die Gemeinwesen andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts; Inhaber staatlicher Konzessionen; Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden. Andere Nutzungen sind in beschränktem Umfang zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

§ 4.2 Grünzone im Ortskern

Die Grünzonen dienen in erster Linie als Elemente der ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebietes. Sie sind als Gehölzstrukturen zu erhalten oder auszubilden und fachgerecht zu pflegen.

„Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.“ (§ 27 RBG)

Heute gleich lautende Bestimmung im ZRS.

§ 4.3 Archäologische Schutzzone

Vor Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

§ 4.4 Gefahrenzonen

§ 4.4.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

Neu

Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

§ 4.4.2 Gefahrenzone Überschwemmung

Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Neu

Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.

Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

§ 5 WEITERE BESTIMMUNGEN

§ 5.1 Natur im Ortskern

§ 5.1.1 Siedlungsökologie

Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes durch folgende Massnahmen möglichst naturnah zu gestalten:

- die Förderung des Struktureichtums,
- die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten,
- die Erhaltung bestehender Gehölze (Bäume, Sträucher, Hecken etc.),
- die Erhaltung und Förderung raumwirksamer Hochstammbeplantzungen.

An und/oder in Bauten sind Lebensräume und Nistplätze für geschützte Tierarten zu fördern z.B. in Zusammenhang mit Renovationen, Neu-, Um- oder Anbauten.

§ 5.1.2 Geschützte Bäume

Die geschützten Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein Baum krankheitshalber oder aus anderen zwingenden Gründen gefällt werden müssen, so ist an geeigneter Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen ist dem Gemeinderat rechtzeitig Meldung zu machen. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

§ 5.2 Geschützte Brunnen

Die im Plan bezeichneten Brunnen sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Neue Bestimmung zur naturnahen Gestaltung des Aussenraumes. Ergänzung der Bestimmung zum Artenschutz.

Analog zum Informationsblatt I „Umgebungsgestaltung Pratteln Nord, Grünflächen in der Rheinebene“ soll auch fürs Areal der Teilzonenvorschriften Ortskern ein Informationsblatt erarbeitet werden. Dies soll Gestaltungsgrundsätze, Pflanzenarten etc. beinhalten

Heute ähnliche Regelung vorhanden

Neue Bestimmung

§ 5.3 Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune und Geländer dürfen die Höhe von 1.20 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern). Im Hofstattbereich sind auch andere transparente Einrichtungen wie Drahtgeflechtzäune etc. möglich.

§ 5.4 Garagen und Garagenrampen

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

Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig. Fertiggaragenboxen sind ebenfalls nicht zulässig.

§ 5.5 Erforderlicher Parkraum

Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach der kantonalen Wegleitung „Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Motos“.

Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so gelten die Bestimmungen des Ersatzabgabereglements.

§ 5.6 Immissionsschutz

Das Gebiet des Teilzonenplans Ortskern ist mit folgender Ausnahme der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung „Bildung / Parkanlage“ ist der LES II zugeteilt.

Neue Bestimmung

Standortgerechte Bepflanzungen wie Grünhecken etc., können auch höhere Masse aufweisen, hier gelten die Vorschriften von § 130 EG ZGB.

Heute absoluter geregelt: Verbot für im Strassenbild sichtbare Garagenrampen und Garagen.

Heute ist vorgeschrieben „die Abstellplätze wenn immer möglich auf der Hofseite anzulegen“. Dies widerspricht der Bestrebung, den Hofstattbereich als Naherholungsraum grün zu erhalten. Die Möglichkeiten für eine Parkplatzerersatzabgabe sollten offener formuliert werden.

Im kommunalen Ersatzabgabereglement wird die Höhe der Ersatzabgabe, das Vorkaufsrecht bei öffentlichen Parkieranlagen sowie die Rückerstattung des Betrags geregelt.

Heute ist der Ortskern der Lärmempfindlichkeitsstufe II und III zugeordnet. Da im Ortskern eine gemischte Nutzung angestrebt wird, sollte die Lärmempfindlichkeitsstufe angepasst werden. Auch im Bereich der Schulhäuser ist die niedrigere Stufe kaum sinnvoll.

§ 6 MESSWEISEN UND DEFINITIONEN

§ 6.1 Bebauungsziffer

§ 6.1.1 Definition

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche (Kernzone Ergänzung) bzw. dem Anteil der massgebenden Parzellenfläche im Hofstattbereich (bei Bauten im Hofstattbereich) überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten.

Die massgebende Parzellenfläche wird in § 46 RBG definiert.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.00 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen (ungedeckte Sitzplätze)
- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern
- Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- unbeheizte, ganz oder weitgehend verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m² in Einfamilienhäusern pro Vollgeschoss und in Mehrfamilienhäusern je Wohnung
- Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten über 25 cm, welche sich durch energiesparende Baukonstruktionen ergeben
- unterirdische oder in den Hang gebaute Bauten, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freifläche dienen.

§ 6.1.2 Garagen

Werden Garagen im Vollgeschoss eines Hauptbaukörpers untergebracht, so erhöht sich die bebaubare Fläche um die durch die Vollgeschosszahl dividierte Garagenfläche. Die bebaubare Fläche für Nebenbauten reduziert sich entsprechend.

§ 6.2 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer bestimmt als Prozentsatz der massgebenden Parzellenfläche die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) in der Kernzone Ergänzung.

§ 6.3 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt grundsätzlich die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte bis zu einer Aussenwandstärke von 25 cm. Davon werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder verwendbaren Flächen abgezogen, wie zum Beispiel:

- zu Wohnungen gehörende Keller, Estrich- oder Trockenräume sowie Waschküchen
- Brennstofflager / Heizräume
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern
- unbeheizte, ganz oder weitgehend verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m² in Einfamilienhäusern pro Vollgeschoss und in Mehrfamilienhäusern je Wohnung

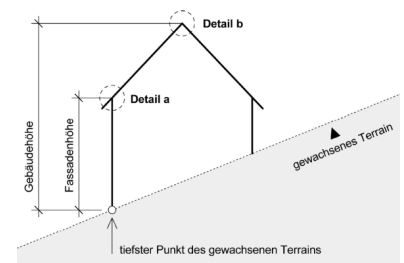
- Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- Dachgeschossflächen, deren lichte Höhe weniger als 1.50 m beträgt
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- offene Erdgeschosshallen
- überdeckte offene Dachterrassen und Sitzplätze
- offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
- Gemeinschaftsräume in Wohnsiedlungen
- Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen / -einrichtungen

§ 6.4 Fassadenhöhe

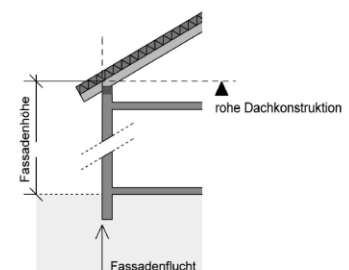
Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante des Sparrens (Rohmass).

§ 6.5 Gebäudehöhe

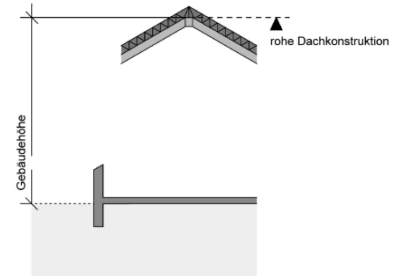
Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion. Bei Flach- und Pultdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.



a) Detail Messweise Fassadenhöhe



b) Detail Messweise Gebäudehöhe

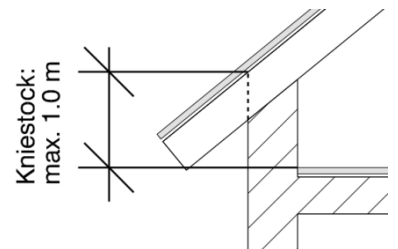


§ 6.6 Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind die Fassaden- und Gebäudehöhe für jedes Niveau einzuhalten.

§ 6.7 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen Oberkante des fertigen Dachgeschossbodens und der Schnittlinie von Fassadenaussenfläche mit Oberkante rohe Dachkonstruktion.



§ 6.8 Gebäudelänge

Zur Ausnutzungsziffer zählende Bauten oder Bauteile dürfen ein aus der maximal zulässigen Gebäudelänge gebildetes Quadrat nicht überschreiten. Für Nebengebäuden und Bauteile, welche nicht zur Ausnutzungsziffer gerechnet werden, gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.

§ 7 BAUVORHABEN

§ 7.1 Bewilligungspflicht

Die Bewilligungspflicht richtet sich nach den Bestimmungen des RBG. Zusätzlich sind bewilligungspflichtig:

- Neue Farbgebungen und -änderungen an allen Bauten der Kernzone sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude. Bei geschützten und erhaltenswerten Bauten ist auch die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung beizuziehen.
- Gebäudeabbrüche, Zweckänderungen, bauliche Veränderungen und Aussenrenovationen von allen Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.
- Abbruchbewilligungen werden erst bei Vorliegen einer Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau erteilt.
- Grössere Umgebungsgestaltungen sind bewilligungspflichtig.

Neu: Eine ausführlichere Bestimmung zur Bewilligungspflicht in der Kernzone gemäss Musterzonenreglement Ortskern

§ 7.2 Baugesuche

§ 7.2.1 Vorabklärung

Für Bauvorhaben im Ortskern wird vor Einreichung des ordentlichen Baugesuches eine Vorabklärung empfohlen. Hierzu sind der Gemeinde Skizzen im Mindestmassstab von 1:100 einzureichen.

Entspricht ungefähr heutiger Regelung

§ 7.2.2 Ordentliches Baugesuch

Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Umgebungsplan, Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. einzureichen sind.

§ 7.3 Ausnahmen allgemeiner Art

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften beantragen (§ 111 RBG).

Dies gilt insbesondere

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht,
- für ausgesprochene Härtefälle,
- für vorbestandene Betriebe

*Ausnahmeregelung heute eher seltsam geregelt:
Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften wie folgt gestatten: „In der Kernzone, wenn sich ein Bauprojekt in jeder Beziehung in den erhaltenswürdigen Ortskern einfügt“*

Neu: Standardregelung aus dem Musterzonenreglement Ortskern

§ 8 VOLLZUG

§ 8.1 Vollzugsbehörde

Der Vollzug dieser Teilzonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er kann zur Sicherstellung der Teilzonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

neu

Der Gemeinderat hat bei der Beurteilung von Baugesuchen ein Mitspracherecht. Er kann im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften beantragen.

Die Beurteilung der Einpassung und Gestaltung der Bauvorhaben gemäss Ziffer § 1.4 liegt im Kompetenzbereich des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Behörde.

§ 8.2 Beratende Kommission

Bei der Beurteilung der Baugesuche, der Vorabklärungs- und Reklamegesuche sowie der Gesuche für Unterhalts- und Renovationsarbeiten im Ortskern wird

Die Beratung der Baugesuche durch den Bauausschuss hat sich bewährt. Die heutige „Kann-Formulierung“ wird daher in eine verbindliche Form gebracht.

der Gemeinderat vom Bauausschuss beraten. In besonderen Fällen kann der Gemeinderat noch andere Fachleute beiziehen.

§ 8.3 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse sind aufgehoben. Dies gilt insbesondere für:

neu

- Teile des Zonenplans Siedlung, welche innerhalb des Perimeters der Teilzonenvorschriften Ortskern liegen,
- Die Schutzzone des Ortsbildes gemäss Zonenplan Siedlung,
- Teile des Lärmempfindlichkeitsstufenplans, welche innerhalb des Perimeters der Teilzonenvorschriften Ortskern liegen,
- Baulinien, welche innerhalb des Perimeters der Teilzonenvorschriften Ortskern liegen. Betroffen sind folgende Bau- und Strassenlinienplanungen:
 - Liestalerstrasse im Bereich Parzelle Nr. 2852 (52/BSP/35/1)
 - Baulinien von 1925 (BL1925)
 - Käferberg (52/gBS/21/0 und 52/gBS/21/1)
 - gBS Essig – Tal (52/gBS/15/0)
 - Lilienhofweg – Hohle Gasse – Bachtelenweg (52/BSP/29/0)
 - Erliweg (52/eBS/23/0)
 - gBS Erlimatt (52/gBS/20/0)
 - Steinenweg – Im Wigarten (52/eBS/20/0)
 - Hauptstrasse Teilstück Oberemattstrasse – Liestalerstrasse (52/BSP/36/0)
 - Hauptstrasse Teilstücke Hohle Gasse – Liestalerstrasse (52/BSP/35/0)
 - eBS Blözenstrasse (52/eBS/9/0)
 - Baulandumlegung Oberematt (52/gBS/13/0)

- Schmiedeplatz – Schlossstrasse Süd (52/BSP/30/0)
- eBS Schmiedestrasse (Unter-Dorf) (52/eBS/11/0)
- eBS Kirschgarten-Dürrenmatt (52/eBS/10/0)
- Meierhofweg Parzelle 1236 / 505 (52/BSP/63/0)
- Kreisel Bahnhof-, Muttenger, Haupt und Kirschgartenstrasse (52/BSP/45/0)
- Gottesackerstrasse – Schlossstrasse, Teilstück Überlandbahn – Oberemattstrasse (52/eBS/1/0)
- Schulweg (52/BSP/52/0)
- eBS Burggartenstrasse (von Tram bis Oberemattstrasse) (52/eBS/6/0)
- Hauptstrasse Teilstück: Engelbrunnen – Hohle Gasse (52/BSP/34/0)
- eBS Dumphalden (52/eBS/14/0)

Nicht aufgehoben werden folgende Quartierplanungen sowie die im Quartierplanperimeter liegenden Baulinien:

- Quartierplan Meierhof
- Quartierplan Oberemattstrasse
- Quartierplan Oberematt
- Quartierplan Ochsenareal

§ 8.4 Inkrafttreten, Anpassung

Die vom Einwohnerrat beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

neu

Im Bedarfsfall sind die Vorschriften gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls den geänderten Verhältnissen anzupassen.

§ 9 BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Gemeinderates: _____

Namens des Gemeinderates

Beschluss des Einwohnerrates: _____

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Stephan Burgunder

Publikation der Planaufgabe:
Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Der Gemeindeverwalter

Planaufgabe: _____ bis _____

Beat Thommen

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

Die Landschreiberin

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses:
Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Elisabeth Heer Dietrich