

gemeindearlesheim

Teilzonenreglement Ortskern

Entwurf verabschiedet vom Gemeinderat am 21.12.21

z.H. kt. Vorprüfung und Mitwirkung

Exemplar _____

Inventar-Nr. _____

Beschluss des Gemeinderates:

Datum wählen...

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Datum wählen...

Referendumsfrist:

vom Datum wählen... bis Datum wählen...

Urnenabstimmung:

Datum wählen...

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.

vom Datum wählen...

Planaufgabe:

vom Datum wählen... bis Datum wählen...

Names des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom Datum wählen...

Der Landschreiber: _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. _____ vom Datum wählen...

Bearbeitung

Datum

Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern»

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

§ 1 Zweck

- ¹ Die Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» bezwecken die sinnvolle Erhaltung und die qualitätsvolle- und massvolle Erneuerung des Ortskerns innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutz historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Anbauten, Ersatzneubauten sowie Neubauten. Die Vorschriften gelten auch für Restaurierungen, Renovationen und Sanierungen.

§ 2 Geltungsbereich und Bezug zum kantonalen Recht

- ¹ Die Vorschriften gelten innerhalb des Perimeters Teilzonenplan Siedlung „Ortskern“.
- ² Sofern in diesem Reglement nicht anders definiert, gelten für die Messweisen und Nutzungsmasse die Vorgaben zur interkantonalen Vereinbarung zur Baurechtsharmonisierung (IVHB) gemäss kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

§ 3 Grundsätze der Gestaltung

Erhöhte Anforderungen

- ¹ Im Ortskern sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und erhaltenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Zudem ist bei der kubischen und typologischen Gestaltung und der Situierung der Bauten besonders auf die ortstypischen ortsbaulichen Strukturen des Ortskerns Rücksicht zu nehmen und ein harmonisches Ortsbild anzustreben.

Beurteilungskriterien

- ² Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen, Restaurierungen und Sanierungen folgende Kriterien beurteilt:
 - a. Situierung der Gebäude
 - b. kubische Erscheinung der Baukörper
 - c. Volumen und Firstrichtung
 - d. Dach- und Fassadengestaltung
 - e. Material- und Farbwahl
 - f. Umgebungsgestaltung
- ³ Bei grossflächigen Verglasungen ist reflexionsarmes Glas zu verwenden, um das Risiko von Vogelkollisionen zu mindern.

SCHUTZBESTIMMUNGEN

§ 4 Schutzkategorien

- ¹ Es werden folgende Schutzkategorien unterschieden:
 - a. kantonale geschützte Bauten (Substanzschutz) (*orientierend*)¹
 - b. kommunal geschützte Bauten (Substanzschutz)
 - c. erhaltenswerte Bauten (Volumen- und Strukturschutz)

§ 5 Kommunal geschützte Bauten (Substanzschutz)

- ¹ Kommunal geschützte Bauten kommt als Einzelobjekt oder als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.

Bauliche Massnahmen

- ² Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

Grenz- und Näherbaurecht

- ³ Für kommunal geschützte Bauten gilt das Grenz- oder Näherbaurecht im bestehenden Umfang als erteilt.

§ 6 Erhaltenswerte Bauten (Volumen- und Strukturschutz)

- ¹ Erhaltenswerte Bauten sind zu erhalten. Ihre Lage, ihr Volumen, ihre Struktur und ihre Gliederung sind für das Ortsbild von Bedeutung.

Renovationen und Umbauten

- ² Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Dabei sind Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind zu erhalten.

Ersatzneubauten

- ³ Ersatzneubauten sind nur dann möglich, wenn durch ein Fachgutachten nachgewiesen ist, dass das Gebäude nicht zu erhalten ist und eine Ersatzneubaute bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich ist. Für Ersatzneubauten gelten die Anforderungen an Renovationen und Umbauten sinngemäss. Die wichtigsten bautypologischen Elemente des ursprünglichen Gebäudes sind in einer zeitgemässen Form wiederanzuwenden.

Grenz- und Näherbaurecht

- ⁴ Für erhaltenswerte Bauten gilt das Grenz- oder Näherbaurecht im bestehenden Umfang als erteilt.

§ 7 Geschützte Brunnen

- ¹ Die im Plan bezeichneten Brunnen sind geschützt.

¹ Die im Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» entsprechend bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen am Äusseren und im Innern sind hierbei nur mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege zulässig.

§ 8 Geschützte Bäume

- ¹ Die im Plan bezeichneten Bäume sind geschützt.
- ² Sie sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund und ohne Bewilligung des Gemeinderates nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum gefällt werden müssen, so ist an demselben Standort ein gleichwertiger Ersatzbaum in angemessener Grösse zu pflanzen. In begründeten Fällen kann der Ersatz an einem anderen Standort bewilligt werden.

BESTIMMUNGEN ZUR KERNZONE

§ 9 Zweck

- ¹ Die Kernzone dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

§ 10 Gestaltung und Materialisierung Gebäude

- ¹ Die Gestaltung und Materialisierung wie von Fenstern, Fassaden, Dacheindeckungen, Storen und Sonnenschutz ist analog zur ortstypischen Umgebung auszuführen und hat sich besonders gut einzuordnen. Fenster, Fensterläden und Türen sind in der Regel in Holz auszuführen.
- ² Die Fassadenputze und die Farbgebung müssen ortstypisch sein.

§ 11 Gebäude ohne Schutzkategorie

- ¹ Zu den Gebäuden ohne Schutzkategorie zählen alle Gebäude, die weder kantonal noch kommunal geschützt sind und auch nicht als erhaltenswert eingestuft wurden.
- ² Lage und Volumen aller Bauten im Ortskern sind für das Ortsbild von Bedeutung. Die Gebäude ohne Schutzkategorie haben sich harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Volumen und Struktur haben sich am Bestand zu orientieren. Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen des Ortskernes Rücksicht zu nehmen.

Renovationen und Umbauten

- ³ Bei Renovationen und Umbauten hat – soweit erforderlich – eine Verbesserung der äusseren Erscheinung zu erfolgen und gegebenenfalls sind die Bauten von störenden Elementen zu befreien.

Ersatzneubauten

- ⁴ Für Ersatzneubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosshöhe und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Von der Geschosshöhe, dem Gebäudeumriss respektive den Gebäudeabmessungen des ursprünglichen Gebäudes kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass dadurch eine ortsbaulich bessere Lösung erzielt wird.

Neubauten

- ⁵ Neubauten auf Grundstücken, auf denen zuvor kein Gebäude bestand, haben sich hinsichtlich Situierung, Gebäudeabmessung, Gebäudetiefe und Firstrichtung am Bestand in der Umgebung zu orientieren. Für die Geschosshöhe gilt ein Richtwert von 2 Vollgeschossen.

§ 12 Dächer und Dachaufbauten

- ¹ Es sind nur Dächer mit einer minimalen Neigung von 40° gestattet. Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln, vorzugsweise mit ziegelroten Biberschwanzziegeln, einzudecken. Zur Belichtung sind punktuell Glasziegel zulässig. Trauf- und Ortgangdetails (keine Ortgangziegel) sind feingliedrig auszubilden. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.
- ² Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.
- ³ Pro Dachfläche sind nicht mehr als zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.). Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.
- ⁴ Eingeschnittene offene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Dachflächenfenster sind auf der strassenabgewandten Seite einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.
- ⁵ Parabolantennen etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- ⁶ Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:
- a. Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte: Frontfläche: 1.8 m²
 - b. Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte: Frontfläche: 0.5 m²
 - c. Eingeschnittene Dachterrassen: Frontfläche 3.6 m²
 - d. Dachflächenfenster: Lichtfläche 0.3 m²
 - e. Gesamtflächen für Dachflächenfenster: Lichtfläche 2 % der zugehörigen Dachfläche
- ⁷ Die Bemessung der Frontfläche erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.

§ 13 Vorplatzbereich

- ¹ Als Vorplatzbereiche werden die Aussenräume zwischen der öffentlichen Erschliessungsfläche (Strasse, Weg) und den Gebäudefluchten der Hauptbauten bezeichnet.
- ² Der Vorplatzbereich ist von Gebäuden aller Art (Carports, Velounterstände usw.) freizuhalten. Die dauernde Lagerung von ortskernuntypischen Gegenständen und Materialien wie z.B. Maschinen, Materialdepots ist nicht gestattet. Zugelassen sind Gärten, ökologisch wertvolle Freiflächen, private Hauserschliessungen und bestehende Parkierungsflächen.
- ³ Die Vorplatzbereiche sind ortsüblich auszugestalten und soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

- 4 Vorgärten sind zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen. Sie dürfen nicht zu Parkierungsflächen umgenutzt werden. Einfriedungen sind ortsüblich zu gestalten.

§ 14 Rückwärtige Frei- und Gartenräume

- 1 Die bestehenden rückwärtigen Frei- und Gartenräume sind in ihrem Charakter zu erhalten und sollen durch die zugelassenen baulichen Nutzungen nicht zerstört werden.
- 2 Sie sind überwiegend als Grünfläche zu gestalten. Bestehende Parkierungsanlagen sind zulässig.
- 3 Folgende unbewohnte 1-geschossige Kleinbauten und Einrichtungen sind zugelassen:
 - a. Schöpfe
 - b. Gewächshäuser
 - c. Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussencheminées, Gartenpavillons, Sitzplätze, Pergolen
- 4 Nicht zugelassen sind Schwimmbecken.

§ 15 Garagenrampen

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

§ 16 Stützmauern

- 1 Stützmauern sind in ortsüblichem Naturstein, Beton oder verputzt auszuführen. Die Materialwahl, die Bearbeitungstechnik und die Verlegeart haben ebenfalls ortsüblich zu erfolgen. Steinkörbe und grossformatige Blocksteine sind nicht zulässig.

§ 17 Solaranlagen

- 1 Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren. In der gesamten Kernzone wird die Einpassung von Solaranlagen anhand der Kriterien für den ISOS Bereich A beurteilt.

BESTIMMUNGEN ZUR DOMZONE

§ 18 Zweck

- 1 Die Domzone dient der Erhaltung des historisch wertvollen Dombezirks. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und öffentliche Nutzungen. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

§ 19 Grundbestimmungen

- 1 Die Bestimmungen § 10–16 für die Kernzone gelten auch für die Domzone.

§ 20 Zusatzbestimmungen für die Domzone

- ¹ Zusätzlich dazu gilt, dass sich Neubauten und Ersatzneubauten in ihrer Ausrichtung und Situierung an der Orthogonalität des Dombezirks zu orientieren haben.
- ² Die Ausgestaltung der Aussenräume hat sich am repräsentativen Charakter des Dombezirks zu orientieren. Die Umgebung von geschützten Kulturdenkmälern unterliegt dem Umgebungsschutz gemäss Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz.

BESTIMMUNGEN ZUR ZENTRUMSZONE

§ 21 Zweck

- ¹ Die Zentrumszone dient der Aufwertung und Stärkung des Ortszentrums in seiner kommunalen und regionalen Bedeutung. Sie ist bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weitere publikumsorientierte Nutzungen, Verkaufsnutzungen bis zu 1'000 m² Nettoladenfläche und für Wohnen. Zulässig sind nicht störende, mässig störende sowie für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen auch stark störende Betriebe. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

§ 22 Gebäude ohne Schutzkategorie

- ¹ Zu den Gebäuden ohne Schutzkategorie zählen alle Gebäude, die weder kantonal noch kommunal geschützt sind und auch nicht als erhaltenswert eingestuft wurden.
- ² In der Zentrumszone ist eine angemessene und gestalterisch hochwertige Nutzungsdichte anzustreben.
- ³ Im Erdgeschoss ist das Wohnen in der Regel nur auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten zulässig. Die Erdgeschosskote ist auf das Strassen- bzw. Trottoir Niveau auszurichten.
- ⁴ Für Neubauten in der Zentrumszone gelten folgende Vorschriften:
 - a. max. Vollgeschosszahl: 3
 - b. max. Wohnungsanzahl pro Baukörper: frei
 - c. max. traufseitige Fassadenhöhe: 10.3 m * **
 - d. max. Gebäudehöhe: 14.6 m *

* Bei Gebäuden mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss ist eine Erhöhung der Gebäude- und Fassadenhöhe um max. 0.5 m zulässig, sofern dies zu einer architektonisch befriedigenden Lösung führt.

** Allfällige Attikageschosse zählen nicht dazu.

§ 23 Dächer und Dachaufbauten

- ¹ Die Dachform ist grundsätzlich frei wählbar. Mansarden-, Tonnen- und Kreuzgiebeldächer sind nicht zulässig. Steildächer sind mit mattem, dunklem Bedachungsmaterial einzudecken. Die Dachneigung darf 60° nicht übersteigen. Der First muss grundsätzlich parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

Dachgestaltung

- 2 Widerkehre sind nur zulässig, wenn der First des Widerkehrs mindestens einen Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegt und die Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge beträgt.
- Bauteile an und auf dem Dach 3 Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören und dass sie mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.
- Dachaufbauten 4 Dachaufbauten (Schlepp- oder Giebellukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet. Abweichungen von dieser Regelung sind bei bestehenden Bauten möglich, wenn eine gute architektonische Lösung vorliegt.
- 5 Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:
- a. Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40 % der Fassadenlänge
 - b. Abstand des Dachaufbaus von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge oder mind. 2.5 m bei Fassadenlängen über 10.0 m
 - c. Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m
- Dachflächenfenster 6 Die maximale Lichtfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m². Die Summe solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5 % der zugehörigen Dachfläche (Schrägmass) ausmachen.
- Dacheinschnitte 7 Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten.
- Attikageschosse 8 Attikageschosse dürfen maximal 60 % der zur Ausnutzungsziffer anrechenbaren darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Die Höhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante Decke des Vollgeschosses (Rohmass) bis Oberkante Dachkonstruktion des Attikageschosses (Rohmass), maximal 3.0 m betragen.
- 9 Das Attikageschoss kann auf den strassenabgewandten Seiten fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist gegenüber der Fassade ein Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten. Dachvorsprünge bis 1.0 m sind von dieser Abstandsregelung ausgenommen. Pergolen, Raster u.ä. sind nicht zulässig. Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.0 m ab Schnittstelle der Fassade mit der Oberkante Decke des Vollgeschosses (Rohmass) nicht überschreiten.
- Begrünung von Flachdächern 10 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen). Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer mit weniger als 15 m² Fläche.

§ 24 Anlieferung und Parkierung

- 1 Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind wo immer möglich und zumutbar als Gemeinschaftslösung vorzusehen.

BESTIMMUNGEN ZUR GRÜNZONE

§ 25 Zweck

- ¹ Die Grünzone dient als öffentliche Grünanlage.
- ² Grünzonen sind von Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.
- ³ Der allfällig vorhandene Baum- und Gebüschbestand ist zu belassen und zu pflegen. Das Entfernen einzelner Bäume und Sträucher ist nur im Einverständnis mit dem Gemeinderat möglich. Dieser bestimmt auch die notwendige Ersatzbepflanzung. Die Ersatzpflanzung erfolgt ausschliesslich mit Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde. Die Anwendung von Pestiziden und Düngemitteln ist untersagt.
- ⁴ Spazierwege, Erholungseinrichtungen sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, können in der Grünzone bewilligt werden.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 26 Klein- und Anbauten

- ¹ Für Klein- und Anbauten gelten folgende Vorschriften:
 - a. max. Überbauungsziffer: 7 %
 - b. max. (traufseitige) Fassadenhöhe: 3.0 m
 - c. max. Gebäudehöhe: 4.5 m
 - d. max. Gebäudelänge: frei
- ² Bei Parzellen, welche kleiner als 500 m² sind, können in Abweichung von der Überbauungsziffer maximal 35 m² überbaut werden.

§27 Umgebungsgestaltung

- ¹ Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden.
- ² Für die Bepflanzung sind vorwiegend Bäume und Sträucher gemäss Pflanzenliste der Gemeinde zu wählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- ³ Unbebaute Bodenflächen sollten möglichst wasserdurchlässig ausgestaltet werden.

§28 Terrainveränderungen

- ¹ Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Das neu gestaltete Terrain hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen.
- ² Für die Zentrumszone gelten zusätzlich die folgenden Bestimmungen:
 - a. Bei Abgrabungen am Untergeschoss darf die Länge der Abgrabung insgesamt nicht mehr als ein Drittel des Gesamtumfangs der projizierten Fassadenlinie betragen.

- b. Zur Erschliessung von Garagen und Hauseingängen im Untergeschoss sind Terraineinschnitte zulässig. Abweichend von lit a) darf die Kronenbreite der Abgrabung maximal 6 m betragen.

§29 Abstellplätze Ersatzabgabepflicht

- ¹ Können für ein Gebäude aus technischen Gründen auf eigenem oder Fremdareal keine oder nicht genügend Abstellplätze geschaffen werden, so ist eine Ersatzabgabe zu entrichten.
- ² Die Details werden in der Vorordnung geregelt.

§ 30 Gefahrenzone allgemeine Bestimmung

- ¹ 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.
- ² Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- ³ 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.

§ 31 Gefahrenzone Überschwemmung

- ¹ 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.
- ² 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.
- ³ 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.
- ⁴ Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

§ 32 Energie

- ¹ Innerhalb der im Energiesachplan ausgewiesenen Perimeter für Wärme- und Abwärmeverbünde ist für Neubauten und bestehende Bauten, bei welchen die Wärmeerzeugungsanlage ersetzt wird, der Anschluss an das bestehende Wärmeverbundnetz zu prüfen.

§ 33 Detailbestimmungen

- ¹ Die Gemeinde kann Verordnungen zur Regelung von Detailbestimmungen im Ortskern erlassen.

§ 34 Öffentliche Beiträge

- ¹ Die Gemeinde kann Beiträge an Planungs- und Baumassnahmen gewähren. Bezugsberechtigt ist, wer durch Veränderungen einer Liegenschaft zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes beiträgt.
- ² Die Details werden in der Verordnung geregelt.

§ 35 Erweiterte Bewilligungspflicht

- ¹ Alle baulichen Änderungen im Ortskern sind bewilligungspflichtig.
- ² Das Baubewilligungserfordernis richtet sich nach dem Raumplanungs- und Baugesetz. Einer ordentlichen Baubewilligung bedürfen insbesondere:
 - a. Bauliche Veränderungen
 - b. Zweckänderungen
 - c. Gebäudeabbrüche (mit Abbrucharbeiten darf erst begonnen werden, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt)
- ³ Einer Baubewilligung durch den Gemeinderat bedürfen wesentliche Veränderungen am Aussenraum sowie sämtliche Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen. Dies betrifft insbesondere:
 - a. Ändern von Verputzen
 - b. Erneuern von Anstrichen an Fassaden (auch wenn sie im gleichen Farbton gestrichen werden), Fenstern und Fensterläden
 - c. Auswechseln von Türen, Fenstern und Läden
 - d. Neueindeckung und Umdeckung von Dächern.
 - e. Terrainveränderungen im Vorplatz- und Hofstattbereich sowie die Errichtung von Zäunen und Mauern
 - f. Raumwirksame Bepflanzung
 - g. Belagsänderung
 - h. Grössere Beleuchtungsvorhaben
 - i. Veränderungen im Innern von kommunal geschützten Bauten.
- ⁴ Nicht bewilligungspflichtig sind:
 - a. Ausbesserungsarbeiten
 - b. Auswechseln von Dachrinnen etc.
 - c. Auswechseln von einzelnen Ziegeln
 - d. Reparaturen.
- ⁵ Der Gemeinderat kann vor Beschlussfassung die kantonale Denkmalpflege konsultieren.
- ⁶ Bei kantonal geschützten Gebäuden ist gemäss Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz die Kantonale Denkmalpflege zuständig.

§ 36 Frühzeitiger Kontakt zur Gemeinde

- ¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen vermeiden zu können, wird den Bauinteressenten empfohlen, bei Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Die Gemeinde beurteilt, ob und zu welchem Zeitpunkt die kommunalen Fachkommissionen respektive die kantonale Denkmalpflege beizuziehen sind.
- ² Die Gemeinde regelt den freiwilligen Beratungsprozess in der Verordnung.

§ 37 Vollzugsbehörde

- ¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er kann zur Sicherstellung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen formulieren.

§ 38 Kommunale Fachkommission

- ¹ Zur Beurteilung von Bauvorhaben setzt der Gemeinderat eine Ortskernkommission als beratende Fachkommission aus auswärtigen und ortsansässigen Personen ein. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Ortskernkommission.
- ² Die Ortskernkommission kann zur Beurteilung der wertvollen Bausubstanz im Rahmen von Bauvorhaben bei den kommunal geschützten Gebäuden eine Besichtigung des Gebäudeinneren vornehmen.

§ 39 Baugesuchunterlagen

- ¹ Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten (Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster, Umgebungsplan etc.) beantragen.
- ² Vor der Ausführung sind Farb- und Materialmuster – wenn möglich am Gebäude – zur Freigabe resp. Genehmigung vorzulegen.

§ 40 Ausnahmen

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde fachlich begründete Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen.

§ 41 Zuwiderhandlungen

- ¹ Zuwiderhandlungen werden nach den Vorschriften des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes geahndet.

§ 42 Aufhebung früherer Beschlüsse

- ¹ Alle früheren, mit diesen Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» im Widerspruch stehende Reglemente und Pläne werden aufgehoben, insbesondere der Quartierplan Ortskern.

§ 43 Übergangsbestimmungen

- ¹ Es gelten sinngemäss die Bestimmungen der § 125 RBG.
- ² Für Parzellen, die im Perimeter des alten QPs Ortskern waren, neu aber nicht mehr im Perimeter des Teilzonenplans Ortskern sind, gilt bis zum Inkrafttreten der überarbeiteten Quartierpläne QP 8 «Postplatz» und QP 16 «Sonnenhof-Badhof» das alte Recht.

§ 44 Inkrafttreten

- ¹ Die von der Gemeinde beschlossenen Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.