

EXEMPLAR DER GEMEINDE

86/1ZRS/ 1/0

EINWOHNERGEMEINDE  
4246 WAHLEN

## TEILZONENVORSCHRIFTEN "DORFKERN"

### TEILZONENREGLEMENT

Die Teilzonenvorschriften „Dorfkern“ beinhalten:

- Teilzonenreglement „Dorfkern“
- Teilzonenplan „Dorfkern“

Mai 1995/rev. Mai und August 1996  
JE/w

Markus Jermann und Partner AG  
Architekten und Planer HTL BSP  
Dorfstrasse 24c  
4243 Dittingen

## Inhaltsverzeichnis

Art.	<b>A Allgemeines</b>	<b>2</b>
1	Wirkungsbereich	
2	Stellung zur Bauordnung	
3	Sinn und Zweck	
	<b>B Gebäude/Nutzung</b>	<b>3</b>
4	Bedeutende Bauten	
5	Erhaltenswerte Bauten	
6	Störende Bauten	4
7	Übrige Hauptbauten	
8	Fasadengestaltung	5
9	Gestaltungsbaulinien	
10	Baufelder für unbewohnte An- und Nebenbauten	
11	Neubauten- und Bauten in den Baufeldern A - D	6
12	Dachgestaltung	
13	Dachausbauten	7
14	Dachaufbauten	
	<b>C Umgebung</b>	<b>8</b>
15	Autoabstellplätze und Garagen	
16	Erhaltenswerte Objekte	
17	Umgebungsgestaltung	9
18	Aussenraumbelichtung	
19	Aussenantennen	10
	<b>D Baubewilligung</b>	
20	Gestaltungsbeiträge	
21	Baubewilligungsverfahren	
22	Revision und Ausnahmen	11
23	Inkrafttreten	

Anhang und Genehmigungsvermerke Überbauungsvorschriften

## A. Allgemeines

### Art. 1

#### 1. Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich des Teilzonenreglementes ist im Teilzonenplan mit einer punktierten Umrandung gekennzeichnet.

Wegleitend sind das Gebäudeinventar, die Bestandsaufnahme und Analysepläne.

### Art. 2

#### 2. Stellung zur Bauordnung

Soweit das Teilzonenreglement nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Wahlen.

### Art. 3

#### 3. Sinn und Zweck

<sup>1</sup> Die Teilzonenvorschriften umfassen den historischen Dorfteil und die angrenzenden, für das Ortsbild wichtigen Areale. Sie bezwecken die sinnvolle Erhaltung des engeren Dorfbildes im Sinne von Art. 29 GBauR. Es dient vorwiegend der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten sowie dem Schutz und der Pflege traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung.

<sup>2</sup> Grundsätzlich sollen erhalten sowie eine massvolle Weiterentwicklung ermöglicht werden:

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

## B. Gebäude/Nutzung

### Art. 4

#### 4. Bedeutende Bauten

- 1 Die im Teilzonenplan (nach Gemeindeinventar) gekennzeichneten Bauten sind in ihrem Bestand wertvoll und dürfen nicht abgebrochen werden.
- 2 Notwendige Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten haben im Sinne einer stilgerechten Restaurierung und unter Leitung der Kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.
- 3 Bei Umnutzung von Ökonomiegebäuden und -gebäudeteilen werden an die Neugestaltung sehr strenge Gestaltungsanforderungen gestellt. Die Kantonale Denkmalpflege muss beigezogen werden.

### Art. 5

#### 5. Erhaltenswerte Bauten

- 1 Die im Teilzonenplan entsprechend gekennzeichneten Bauten sind in ihrer Stellung und in ihrem Volumen für das Dorfbild von Bedeutung.
- 2 Ihre Grundsubstanz ist zu erhalten, bzw. zu verbessern. Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend.  
Die wichtigsten Stilelemente wie Fensterproportionen, Ort- und Traufsimgestaltung etc. sind wieder anzuwenden.
- 3 Abweichungen kann der Gemeinderat unter Beizug einer anerkannten Fachinstanz \*) gestatten oder anordnen, wenn dies im Interesse des Ortsbildes oder der Wohnhygiene liegt.

\*) Fachinstanz:  
Bauberater der Gemeinde oder die Kant. Denkmalpflege

## Art. 6

**6. Störende Bauten** Die im Teilzonenplan entsprechend gekennzeichneten Bauten sind (wegen ihrer Lage, Volumen, Proportionen, Gestaltung, Material usw.) im Dorfbild störende Objekte (Vermerk im ISOS, Inventar der schützenswerten Bauten der Schweiz), die nur unterhalten werden dürfen. Der Wiederaufbau einer Ersatzbaute ist untersagt, es sei denn, der Ersatzbau entspreche vollumfänglich den Erfordernissen der Ortsbildpflege (Zustimmung einer anerkannten Fachinstanz\*). Wertvermehrnde Änderungen sind verboten.

## Art. 7

### 7. Übrige Hauptbauten

- 1 Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, sind sie in den meisten Fällen in der Stellung und im Volumen für das Gesamtbild von Bedeutung. Sie haben sich harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Bei Renovationen und Umbauten ist -soweit als erforderlich- eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben. Das Gutachten einer Fachinstanz\*) wird empfohlen.
- 2 Bei der Situierung von Ersatzbauten kann von den im Teilzonenplan festgelegten Bereichen abgewichen werden, sofern dies im Interesse des Ortsbildes liegt und eine begründbare Verbesserung der Wohnsituation erreicht werden kann. Ein entsprechendes Gutachten einer Fachinstanz ist unerlässlich.
- 3 Für Ersatzbauten gelten folgende Bauvorschriften (für den Kirchhübelbereich gelten die Masse in Klammern):
  - Vollgeschosszahl 2 (1)
  - Max. Sockelhöhe 1.00 m (1.00 m)
  - Max. Gebäudehöhe 6.50 m (3.50 m, inkl. Sockel)
 Von der ausgeschiedenen Maximalbaufläche darf bis max. 20 % nach unten abgewichen werden.
- 4 Wohnungsneubauten sind vertikal zu gliedern. Eine vertikale Nutzung wird empfohlen (Reihenhaus, Maisonette-Wohnungen).
- 5 Die ortsüblichen Proportionen für Haupt- und Nebenbauten sind zu wahren.

\*) Fachinstanz:  
Bauberater der Gemeinde oder die Kant. Denkmalpflege

**Art. 8****8. Fassaden-  
gestaltung**

- 1 Die Fassaden haben hinsichtlich Massstäblichkeit, Gliederung, Struktur, Material und Farbe den Charakter der Kernzone zu wahren und müssen mit der historischen Bauweise harmonieren. Es sind Farben und Materialien zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen.  
Es sind bauphysikalisch entsprechende Materialien zu verwenden.
- 2 Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Es sind Holz-, Holzmetall-, Metall- und auch Kunststoff-Fenster erlaubt.  
Bei Sprossenfenstern sind nur echte, durchgehende Sprossen zu verwenden.
- 3 Im Grenzabstandsbereich sind einzelne Fensteröffnungen von max. 0.30 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. Grössere Fensterflächen sind nur dann zulässig, wenn sie die Privatsphäre von bestehenden Nachbarliegenschaften nicht benachteiligen oder wenn bestehende Fensterrechte vorliegen.

**Art. 9****9. Gestaltungs-  
baulinien**

- 1 Die im Teilzonenplan eingetragenen Gestaltungsbaulinien sind Baulinien, mit denen die Fassadenbaufluchten von Neubauten übereinstimmen müssen.
- 2 Offene und vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Lauben etc. dürfen die Gestaltungsbaulinie bis max 1 m überragen.
- 3 Im Bewilligungsverfahren sind Abweichungen möglich, wenn sie im Einverständnis mit der Baubewilligungsbehörde eine bessere gestalterische Lösung ermöglichen.

**Art. 10****10. Baufelder für  
unbewohnte  
An- und  
Nebengebäude**

- 1 Diese Baufelder sind für eingeschossige, unbewohnte An- und Nebengebäude (Einstellräume, Holzschöpfe und Autounterstände) bestimmt.
- 2 Für unbewohnte An- und Nebengebäude gelten folgende Bauvorschriften:  
- Mittlere Gebäudehöhe max. 3.50 m
- 3 Im Bewilligungsverfahren sind Abweichungen möglich, wenn sie im Einverständnis mit der Bewilligungsbehörde eine bessere gestalterische Lösung ermöglichen.

**Art. 11**

- 11. Neubauten u. Bauten in den Baufelder A - D**
- <sup>1</sup> Für Neubauten in definiertem Bereich sowie in den Baubereichen A - D gelten folgende Bauvorschriften (für den Kirchhübelbereich gelten die Masse in Klammern):
    - Vollgeschosszahl 2 (1)
    - Max. Sockelhöhe 1.00 m (1.00 m)
    - Max. Gebäudehöhe 6.50 m (3.50 m) (=Fassadenhöhe)
    - Max. Dachneigung 40°
  - <sup>2</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich grundsätzlich nach dem Kantonalen BauG. Eine geschlossene Bauweise ist jedoch in gegenseitigem Einverständnis möglich.
  - <sup>3</sup> Der Bereich D ist als „Areal mit Quartierplanpflicht“ ausgetrennt. Der Gestaltungsrichtplan D im Anhang ist wegweisend. Die Ausnutzungsziffer beträgt max. 0.65 (siehe Beiblatt zum Richtplan).
  - <sup>4</sup> Im Bewilligungsverfahren sind Abweichungen möglich, wenn sie im Einverständnis mit der zuständigen Bewilligungsbehörde eine bessere gestalterische Lösung ermöglichen.
  - <sup>5</sup> Für Neubauten im nicht definierten Bereich im Teilzonenplan „Dorfkern“ entscheidet die Bewilligungsbehörde nach Anhören der Fachinstanz. Eine Bauvoranfrage ist in jedem Fall einzureichen.

**Art. 12**

- 12. Dachgestaltung**
- <sup>1</sup> Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Der Neigungswinkel von 48° ist zu bevorzugen.
  - <sup>2</sup> Für an Hauptfassaden anliegende An- und Nebenbauten sind Pultdächer zulässig. Bei kleinen Anbauten können ausnahmsweise Flachdächer bewilligt werden, wenn sie zum Gebäudetyp passen und sich überzeugend integrieren (Beizug einer Fachinstanz\*).
  - <sup>3</sup> Die Dächer sind traufseitig vorspringend zu gestalten. In der Regel betragen die Vorsprünge min. 80 cm. Ortseitig ist ein Vorsprung von max. 20 cm zulässig.
  - <sup>4</sup> Für Hauptgebäude sind grundsätzlich naturrote oder rotbraune Tonziegel zu verwenden; alte Biberschwanzziegel sind soweit als möglich zu erhalten.
  - <sup>5</sup> Die Firstrichtungen haben sich den historischen und örtlichen Gegebenheiten unterzuordnen.

\*) Fachinstanz:

Bauberater der Gemeinde oder die Kant. Denkmalpflege

**Art. 13****13. Dach-  
ausbau**

Für Hauptgebäude ist der Dachausbau zulässig. Ausbauten über dem Kehlgebälk sind für Estrichzimmer, offene Wohnräume bzw. Galerien und Nebenräume gestattet, wenn dadurch keine Veränderungen nach aussen (Dachfläche) damit verbunden sind.

Das Mass der Dachraumnutzung hat sich grundsätzlich der Eigenart des Gebäudes und der Ortsbildsituation unterzuordnen. Die Sicherheits- und Brandschutzanforderungen sowie die Vorschriften gemäss § 18 und 19 BpV müssen in jedem Falle erfüllt sein.

Pro Wohnung müssen mindestens 5m<sup>2</sup> nutzbare Abstellfläche im Estrich oder im Keller nachgewiesen werden.

**Art. 14**

**14. Dachaufbauten**<sup>1</sup> Alle Dachaufbauten müssen mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren. Aufbauten sind in der Regel nur auf Dächern mit 30° und mehr gestattet.

Das Maximalmass der Dachaufbauten hat sich der übergeordneten gestalterischen Gesamterscheinung und dem Charakter des Gebäudes unterzuordnen.

<sup>2</sup> Als Dachaufbauten sind gestattet:

- Giebellukarnen
- Schleplukarnen
- Dachgauben
- Sonderformen gemäss Grundlagen Nutzungsplan Siedlung des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom Oktober 1993 und nach Rücksprache mit der Fachinstanz

Die Wahl der Aufbauten bestimmt in erster Linie der Baustil oder die Gebäudeart des Hauptbaus.

Wo keine giebelseitigen Belichtungsmöglichkeiten bestehen, sind im zweiten Dachgeschoss, hofseitig, einzelne, hochrechteckige Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von max. 0.30 m<sup>2</sup> gestattet.

<sup>3</sup> Lukarnen sind nur unterhalb dem ersten Kehlgebälke auf der gleichen Ebene gestattet. Für die Platzierung und Grösse sind max. folgende Masse einzuhalten: (siehe auch Anhang)

- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 20 % der Fassadenlänge
- Frontfläche des einzelnen Aufbaus max. 1.50 m<sup>2</sup>

- Höhe des Dachaufbaus ab Dachfläche max. 1.30 m
  - Abstand Dachaufbau bis Fassadenflucht min. 0.50 m
  - Abstand Dachaufbauten bis Gräten oder Kehlen min. 1.50 m
  - Abstand des Dachaufbaues unter sich min. 1.20 m
  - Seitenwandstärke max. 20 cm
  - Abstand Dachaufbau von Giebelfassaden oder höhenversetzten Dächern min. 1.50 m
  - Der Übergang der Dachhaut des Aufbaus in das Hauptdach min. 2.00 m unterhalb der First
  - In begründeten Fällen kann auf hofseitigen Dachflächen anstelle von mehreren Dachaufbauten ein Quergiebel angeordnet werden.
  - Dacheinschnitte und eingeschnittene Lukarnen sind nicht gestattet.
- <sup>4</sup> Für An- und Nebenbauten sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

## C. Umgebung

### Art. 15

- 15. Autoabstell-  
plätze/Garagen** <sup>1</sup> Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach den Kantonalen Vorschriften.
- <sup>2</sup> Bei fehlenden Abstell- oder Einstellmöglichkeiten kann der Gemeinderat die abstellpflichtigen Parkplätze gemäss Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personewagen und Velos/Mofas vermindern.  
Dies im besonderen, wenn damit eine gestalterische Aufwertung der Vorhöfe und Gärten erreicht werden kann.

### Art. 16

- 16. Erhaltenswerte  
Objekte** <sup>1</sup> Die im Plan eingetragenen Bäume dürfen nur aus Überalterungs- oder Sicherheitsgründen gefällt werden. Bei Fällung ist eine entsprechende Ersatzanpflanzung an geeigneter Stelle vorzunehmen.
- <sup>2</sup> Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Brunnen und Mauern sind zu erhalten. Wird aus wichtigen Gründen eine Verschiebung unumgänglich, so ist eine Wiederherstellung an geeigneter Stelle vorzunehmen.  
Veränderungen und Renovationen an den denkmalgeschützten Brunnen bedürfen der Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege.

**Art. 17****17. Umgebungs-  
gestaltung**

- 1 Ausserhalb der im Teilzonenplan eingetragenen Bauflächen sind ausser garten- und landwirtschaftlichen Einrichtungen wie Sitzbänken, Aussencheminées, Miststöcken und dgl. keine oberirdischen Bauten und Anlagen zugelassen. Silobauten sind zulässig, wenn sie sich bezüglich Platzierung, Dimension und Farbe ins Dorfbild einfügen.
- 2 Die Vorhöfe entlang den Strassen sind als Gärten, strukturierte Hartbelagsflächen (Mergelchaussierung, Kies, Pflästerungen usw.) auszugestalten. Strukturierte Asphaltflächen sind möglich. Der Strassengestaltungsrichtplan ist wegweisend.
- 3 Der Gestaltung der Hinterhöfe ist ebenfalls die nötige Aufmerksamkeit zu schenken.
  - Hartbelagsflächen sind möglichst als Kies- oder Mergelchaussierungen zu gestalten.
  - Der ursprüngliche Obstbaumkranz ist zu ergänzen resp. wiederherzustellen.
- 4 Abgrabungen, Zufahrten zu unterirdischen Garagen und dgl. dürfen von der Strassenseite her nicht störend in Erscheinung treten.
- 5 Terrainveränderungen und dauernde Lagerung von Gütern aller Art, welche das Orts- und Strassenbild störend beeinträchtigen könnten, sind nicht gestattet.
- 6 Bei der Gestaltung und Errichtung von Reklamen oder technischer Einrichtungen (wie z.B. Elektroverteilkästen, Telefonkabinen etc.) ist eine Fachinstanz\*) beizuziehen.
- 7 Für neu zu pflanzende Bäume, Büsche und Hecken dürfen nur einheimische und standortgebundene Arten verwendet werden.
- 8 Umgebungsveränderungen sind bewilligungspflichtig. Eine Fachinstanz\*) ist beizuziehen.

**Art. 18****18. Aussenraum-  
beleuchtung**

- 1 Die Aussenraumbeleuchtung im öffentlichen Bereich wird durch die Gemeinde erstellt und unterhalten.
- 2 Private Aussenraumbeleuchtungen sind nur im unmittelbaren Hausvorplatzbereich gestattet und haben sich der gemeindeeigenen Beleuchtung unterzuordnen.

**Art. 19****19. Aussen-  
antennen**

- 1 Aussenantennen sind zulässig, dürfen aber nicht störend in Erscheinung treten.
- 2 Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Sie werden vom Gemeinderat bewilligt.

**D. Baubewilligung****Art. 20****20. Gestaltungs-  
beiträge**

- 1 Für aufwendige, fachgerechte Restaurierungen kann durch die Kant. Denkmalpflege finanzielle Unterstützung beantragt werden.  
Die vorgesehenen Arbeiten sind **v o r** Baubeginn im Detail abzusprechen und dürfen nur mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege begonnen werden.  
Das Projekt ist gemeinsam zu bereinigen.

**Art. 21****21. Baube-  
willigungs-  
verfahren**

*siehe Erwägungen RREB:*

- 1 Für die Beurteilung aller Bauvorhaben und Umgebungsveränderungen innerhalb des Planungssperimeters ist der Gemeinderat zuständig. Es ist ein Gutachten einer neutralen Fachinstanz einzuholen.
- 2 Die Fachinstanz besteht aus mindestens einem unabhängigen Fachmann und der Denkmalpflege.
- 3 Bei Bauvorhaben innerhalb des Wirkungsbereiches wird eine Bauvoranfrage (Vorprojektstudien) empfohlen.
- 4 Jedem Baugesuch, in dem eine Veränderung der Umgebung vorgesehen ist, muss ein Umgebungsgestaltungsplan beigelegt werden. Für grössere Veränderungen und Umnutzungen muss dieser Plan im Mst. 1:100 sein.
- 5 Der Gemeinderat kann Angaben über Baumaterial, Farbmuster und Detailgestaltung verlangen.

**Art. 22****22. Revision  
und  
Ausnahmen**

In begründeten Fällen können Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften gewährt werden. Ausnahmen von den Bestimmungen des Teilzonenreglementes können erteilt werden, wenn dabei die übergeordneten Interessen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.

**Art. 23****23. Inkrafttreten**

Die Teilzonenvorschriften treffen nach Beschluss der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

## Teilzonenvorschriften „Dorfkern“

## T E I L Z O N E N R E G L E M E N T

<p>Beschluss des Gemeinderates: 16.1.1997..</p> <p>Beschluss der Gemeindeversammlung: ...9.12.1996.....</p> <p>Referendumsfrist:.....</p>	<p>Namens des Gemeinderates</p> <p>Der Präsident:                      Der Gemeindeschreiber:</p> <p><i>H. Hebeisen</i>                      <i>F. Kunz</i></p> <p>H. Hebeisen                      F. Kunz</p>
<p>Vom Regierungsrat des Kantons Basel- Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. <i>102/97</i> vom <i>29. April 1997</i></p> <p>Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. <i>18</i> vom <i>1.5.97</i>.....</p>	<p>Der Landschreiber:</p> <p><i>[Signature]</i></p>