



Gemeinde Seltisberg

Teilzonenreglement Siedlung Ortskern

Stand vom 18. Dezember 2017

für die kantonale Vorprüfung



Projektnummer	2015101
Auftraggeber	Gemeinde Seltisberg Liestalerstrasse 4 4411 Seltisberg
Bearbeitung	Vogt Planer Hauptstrasse 6 4497 Rünenberg Telefon 061 981 44 46 markus@vogtplaner.ch Jermann Ingenieure + Geometer AG Gestadeckplatz 6 4418 Liestal Telefon 061 926 96 96
Projektleitung	Markus Vogt
Sachbearbeitung	Nadja Peter
Arbeitsgruppe Gemeinde	Bernhard Zollinger, Gemeindepräsident Ruben Rosa Karl Martin Tanner
Bearbeitung Teil Natur	Natur- und Umweltkommission Matthias Binggeli, Präsident Bahar Sezer Widmer Marianne de la Cruz
Referenz	15101_Teilzonenreglement Ortskern Seltisberg_v7.odt

Inhaltsverzeichnis

ERLASS.....	5
A: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	5
Art. 1. Zweck und Zielsetzung.....	5
Art. 2. Inhalt.....	5
Art. 3. Gliederung.....	5
B1: RAHMENNUTZUNGSPLANUNG, NUTZUNGSZONEN.....	6
Art. 4. Art und Mass der Nutzung.....	6
Art. 5. Kernzone KA.....	7
Art. 6. Kernzone KB.....	7
Art. 7. Zone für öffentliche Werke und Anlagen.....	7
Art. 8. Zone mit Quartierplanpflicht.....	7
B2: RAHMENNUTZUNGSPLANUNG, ÜBERLAGERENDE ZONEN.....	8
Art. 9. Schutzzone Vorplatzbereich.....	8
Art. 10. Schutzzone Hofstattbereich.....	8
Art. 11. Geschützte Bauten.....	8
Art. 12. Erhaltenswerte Bauten.....	9
Art. 13. Bauten mit Situationswert.....	9
Art. 14. Geschützte Einzelobjekte.....	9
C: ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
Art. 15. Allgemeine Gestaltungsvorschriften.....	9
Art. 16. Anrechenbare Grundstücksfläche.....	10
Art. 17. Nutzungsübertragung.....	10
Art. 18. Fassadengestaltung.....	10
Art. 19. Gebäudeabbruch.....	10
Art. 20. Dachformen und Dachgestaltung.....	10
Art. 21. Dachprofil.....	11
Art. 22. Bauteile auf dem Dach.....	11
Art. 23. Terraingestaltung.....	12

Art. 24. Umgebungsgestaltung.....	12
Art. 25. Gehölze.....	12
Art. 26. Öffentliche Beiträge.....	13
D: BESTANDESGARANTIE UND AUSNAHMEN.....	13
Art. 27. Ausnahmen von Zonenvorschriften.....	13
E: BAUPOLIZEI UND BAUBEWILLIGUNGSWESEN.....	13
Art. 28. Vollzug der Zonenvorschriften.....	13
Art. 29. Gebühren für Bauten und Anlagen im kleinen Baubewilligungsverfahren.....	14
F: ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	14
Art. 30. Inkrafttreten.....	14
Art. 31. Aufhebung früherer Beschlüsse.....	14
Anhang 1: Liste der invasiven Neophyten, Version 1 vom 20. Oktober 2016	
Anhang 2: Artikel 22, erläuternde Skizze zu den Bauteilen auf dem Dach	

ERLASS

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)¹ vom 8. Januar 1998, beschliesst die folgenden Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern:

A: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1. Zweck und Zielsetzung

¹Die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern bezwecken die sinnvolle Erhaltung, die subtile Erneuerung und Nutzung der Ortskerne innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Umbauten, Ersatzneubauten sowie Neubauten.

²Die Gemeinde setzt sich dazu folgende Ziele:

- a. Die Diskussionskultur über das Bauen und Planen im Ortskern wird gefördert, indem mit Bauwilligen frühzeitig das Gespräch gesucht und die Bevölkerung zur Nutzung und Entwicklung des Dorfkerns aktiv miteinbezogen wird.
- b. Mit Varianzverfahren oder anderen Planungsverfahren von Privaten sind innovative Lösungen für eine qualitätsvolle Entwicklung des Ortskerns zu eruieren. Die Gemeinde fördert solche Verfahren.
- c. Mit einer aktiven und professionellen Beratung unterstützt die Gemeinde die Bauwilligen, massgeschneiderte dorfbauliche und architektonische gute Lösungen zu finden.

Art. 2. Inhalt

Die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern bestehen aus dem Teilzonenplan im Massstab 1:500 und dem Teilzonenreglement inkl. der Anhänge 1 und 2.

Art. 3. Gliederung

¹Die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern sind in Nutzungszonen und in überlagernde Zonen / überlagernde geschützte Einzelobjekte gegliedert.

²Als Nutzungszonen sind bezeichnet:

- a. Kernzone KA
- b. Kernzone KB
- c. Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA
- d. Kernzone KA mit Quartierplanpflicht

³Die überlagernden Zonen gliedern sich in:

- a. Schutzzone Vorplatzbereich
- b. Schutzzone Hofstattbereich

¹ §§ 2 und 18 RBG (Hinweis: Paragrafennummer zum Zeitpunkt Inkrafttreten der Zonenvorschriften Siedlung)

- c. Geschützte Bauten
- d. Erhaltenswerte Bauten
- e. Bauten mit Situationswert
- f. Geschützte Einzelobjekte

B1: RAHMENNUTZUNGSPLANUNG, NUTZUNGSZONEN

Art. 4. Art und Mass der Nutzung

Die Art und das Mass der Nutzung in den Nutzungszonen richten sich nach den Vorgaben der nachfolgenden Tabelle:

Bezeichnung / Nutzungsvorgabe	Kernzone KA	Kernzone KB	Zone für öffentliche Werke und Anlagen
Art der Nutzung ²	Wohnen und Gewerbe	Wohnen und Gewerbe	Öffentliche Werke und Anlagen
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	III	III
maximale Überbauungsziffer (%) ³	30%	25%	n.b.
maximale Grundfläche pro Nebenbaute	20 m ² pro Baute	n.b.	n.b.
maximale Anzahl Vollgeschosse	2	2	n.b.
maximale Anzahl Vollgeschosse Nebenbauten	1	n.b.	n.b.
maximale Fassadenhöhe (m) ⁴	7.0	6.7	n.b.
maximale Fassadenhöhe Nebenbauten (m) ⁴	3.0	n.b.	n.b.
maximale Gebäudehöhe (m) ⁵	13.5	9.7	n.b.
maximale Gebäudehöhe Nebenbauten	4.5	n.b.	n.b.
zulässige Dachform Hauptbauten	Satteldach	Satteldach	Satteldach
zulässige Dachformen An- und Nebenbauten	Satteldach, Pulldach	Satteldach, Pulldach	Satteldach, Pulldach

2 Die Art der Nutzung richtet sich nach § 22, Abs. 1 und § 24 des Raumplanungs- und Baugesetzes

3 Anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 46 IVHB, RBV und Überbauungsziffer gemäss § 47 IVHB, RBV

4 Messweise Fassadenhöhe gemäss § 52j IVHB, RBV

5 Messweise Gebäudehöhe gemäss § 52c IVHB, RBV

Bezeichnung / Nutzungsvorgabe	Kernzone KA	Kernzone KB	Zone für öffentliche Werke und Anlagen
Dachneigung Hauptbauten	40° bis 55° a.T. ab 45° nur mit Würge mindestens 25°, anzusetzen in der unteren Dachhälfte des Hauptbaukörpers	n.b.	n.b.
Dachneigung Nebenbauten	maximal 15°	maximal 15°	

RBV: Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz

n.b.: keine Vorgaben zur Art und zum Mass der Nutzung festgelegt.

Art. 5. Kernzone KA

¹Die bestehenden Bauten dürfen unter Vorbehalt der Schutzvorschriften genutzt, saniert, umgenutzt oder ersetzt werden.

²Für geschützte und erhaltenswerte Bauten gelten die Näher- und Grenzbaurechte als erteilt.

³Alle Hauptbauten sind traufständig zu erstellen.

Art. 6. Kernzone KB

¹Die Kernzone KB dient als Übergangszone zwischen dem Ortskern und dem angrenzenden Wohngebiet.

²Alle Bauten müssen sich so in ihre Umgebung einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Zudem ist bei der kubischen und typologischen Gestaltung und der Situierung der Bauten besonders auf die angrenzenden, bestehenden Baustrukturen des Ortskerns Rücksicht zu nehmen.

Art. 7. Zone für öffentliche Werke und Anlagen

¹Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.

²Die Nutzung richtet sich nach der vorgesehenen Zweckbestimmung und diese ist wie folgt festgelegt:

- a. 1. Schule, Sport, Parkieranlagen, Verwaltung
- b. 2. Grünanlage

³Bauten und Anlagen müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Zudem ist bei der kubischen und typologischen Gestaltung und der Situierung der Bauten besonders auf die angrenzenden, bestehenden Baustrukturen des Ortskerns Rücksicht zu nehmen.

Art. 8. Zone mit Quartierplanpflicht

¹In der Zone mit Quartierplanpflicht ist die Nutzungsart und das Nutzungsmass sowie die Baustruktur mit einem Quartierplan im ordentlichen Verfahren festzulegen.

²Die Quartierplanung muss folgende Bedingungen erfüllen:

- a. Die Bauten und Anlagen ergänzen die bestehende Dorfstruktur in moderner, qualitätsvoller Architektur und fügen sich gut in die bauliche und dorflandschaftliche Umgebung ein.

- b. Grössere, zusammenhängende Grünflächen und abseits des Verkehrs gelegene Spiel- und Freizeitflächen sind ausgewiesen.
- c. Fortschrittliche Massnahmen zur Energienutzung sind festgelegt.
- d. Die Bedürfnisse des Langsamverkehrs, insbesondere der Fussgänger, sind berücksichtigt.
- e. Vorhandene schützenswerte Objekte sind unter Bewahrung der schützenswerten Substanz zweckmässig in das Projekt integriert.

³Die Einhaltung der Bedingungen ist in den Planungsunterlagen nachvollziehbar darzustellen und zu beschreiben.

B2: RAHMENNUTZUNGSPLANUNG, ÜBERLAGERENDE ZONEN

Art. 9. Schutzzone Vorplatzbereich

¹Die Schutzzone Vorplatzbereich sichert die Vorplätze als Frei- und Grünraum.

²Im Vorplatzbereich dürfen Vorplätze, Hauszugänge, Parkierungsflächen, Gärten, Grünanlagen und Grünflächen erstellt, unterhalten und gepflegt werden. Es sind keine Hochbauten und insbesondere keine Lärmschutzwände zulässig.

³Der Vorplatzbereich ist ortsüblich zu gestalten. Die Gestaltung der Anlagen muss sich gut in die dorfbauliche Umgebung einfügen und es sind ortstypische Materialien wie Kalksteine, Gelbkies, naturbelassenes Holz u.Ä. zu verwenden.

⁴Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0.9 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen (z.B. Mauern aus kleinformatischen Steinen und Staketenzäune).

Art. 10. Schutzzone Hofstattbereich

¹Die Schutzzone Hofstattbereich sichert die verbleibenden Flächen der traditionellen Hofstatt als Grün- und Freifläche unter Zulassung einer moderaten Bebauung.

²Unter Beachtung der Art- und Massvorschriften sind Anbauten an das Hauptgebäude, freistehende Nebenbauten wie Schöpfe, Gewächshäuser und bauliche Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussencheminée, Gartenpavillon, Sitzplätze oder Pergolas zulässig.

³Anbauten und Nebenbauten müssen sich in Ausmass und Gestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und sich harmonisch in die dorfbauliche Umgebung einfügen.

⁴Der Gesamtcharakter der Hofstatt als Frei- und Grünfläche ist trotz den Baumöglichkeiten zu erhalten.

Art. 11. Geschützte Bauten

¹Die geschützten Bauten sind in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer schutzwürdigen Bausubstanz zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.

²Bauliche Massnahmen und Umnutzungen sind unter Wahrung der schutzwürdigen Bausubstanz⁶ zulässig. Sie müssen sich architektonisch in das Erscheinungsbild der geschützten Baute einpassen.

⁶ siehe Erläuterungen im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Seiten 37-39

³Die Gemeinde fördert die Erhaltung der kommunal geschützten Bauten. Sie kann zu diesem Zweck Beiträge ausrichten.

Art. 12. Erhaltenswerte Bauten

¹Die erhaltenswerten Bauten sind zu erhalten. Ihre Lage, ihr Volumen und ihre Gliederung sind für das Ortsbild von Bedeutung.

²Renovationen, Umbauten oder Ersatzbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Dabei sind Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Die massgebenden Stilelemente sind zu erhalten resp. wiederzuverwenden.

³Ersatzbauten sind nur dann möglich, wenn diese bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich sind.

Art. 13. Bauten mit Situationswert

¹Diese Bauten haben eine raumbildende Funktion. Bei Renovationen und Umbauten hat eine Verbesserung der äusseren Erscheinung zu erfolgen.

²Für Ersatzbauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes massgebend.

³Ersatzbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen.

⁴Von der im Teilzonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss respektive den Gebäudeabmessungen kann abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt.

Art. 14. Geschützte Einzelobjekte

Die im Plan bezeichneten Einzelobjekte (Einzelbäume, Brunnen und Wegkreuze) sind geschützt. Sie dürfen weder beschädigt noch entfernt werden.

C: ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 15. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹Im Ortskern sind hohe Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen.

²Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und erhaltenswerte Objekte ist 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, dorfbaulichen Strukturen und Elemente des Ortskernes Rücksicht zu nehmen und ein einheitliches Erscheinungsbild der Überbauung anzustreben.

³Als ortstypische dorfbauliche Strukturen und Elemente gelten insbesondere:

- a. die Unterteilung, Ab- und Rückstufung der Fassaden- und Dachfluchten zwischen den einzelnen Bauten
- b. die Anordnung der Fassadenöffnungen wie Fenster und Türen in Achsen
- c. die unterschiedliche Farb- und Materialwahl der einzelnen Bauten
- d. die grossflächig wirkenden, naturfarbenen Ziegelsteildächer (mit oder ohne Würge)

- e. die Ausrichtung des Dachfirstes traufständig zum dazugehörigen Strassenzug
- f. die durch Sprossen unterteilten, hochrechteckigen Fenster mit Schlagläden

⁴Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

⁵Der Gemeinderat kann zu gestalterischen Fragen im Ortskern Richtlinien erlassen. Beispiele solcher Richtlinien sind:

- a. Verkehrsberuhigungs- und Strassengestaltungskonzepte
- b. Vorgaben zur Gestaltung von Vorplatz- und Hofstattbereichen
- c. Vorgaben zur Farbgebung
- d. Architektonische Richtlinien

Art. 16. Anrechenbare Grundstücksfläche

Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

Art. 17. Nutzungsübertragung

Die Nutzungsübertragung gemäss Raumplanungs- und Baugesetz ist unter folgenden Bedingungen zulässig, wenn:

- a. die beiden Grundstücke direkt aneinander grenzen.
- b. die beiden Grundstücke in der gleichen Zone liegen.
- c. mit der geplanten baulichen Nutzung der Zonencharakter gewahrt wird.

Art. 18. Fassadengestaltung

¹Es sind die ortsüblichen Materialien und Farben zu verwenden. Die Fassaden von Hauptbauten sind in der Regel in verputztem Mauerwerk auszuführen. Putz mit Fantasiestrukturen sowie grelle, auffallende oder reflektierende Materialien und Farben sind nicht gestattet.

²Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Bei Neu- und Ersatzbauten sind sie zusammen mit den Aussentüren in klar strukturierten Achsen anzuordnen. Es sind zweiflüglige Fenster, Fenstereinfassungen aus Naturstein, Kunststein oder Holz zu verwenden. Die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Sprossen und die Verwendung von Fensterläden kann verlangt werden.

³Aussentreppen sind in ortsüblichem Natur- oder Kunststein auszuführen. An den rückwärtigen Fassaden sind Treppen aus Holz oder anderen Materialien zulässig. Aussentüren sind in Form, Material und Art auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

Art. 19. Gebäudeabbruch

Der Abbruch von Gebäuden darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Baubewilligung für den Ersatzbau vorliegt.

Art. 20. Dachformen und Dachgestaltung

Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln, vorzugsweise mit ziegelroten Biberschwanzziegeln, einzudecken. Zur Belichtung sind punktuell Glasziegel möglich. Trauf- und Ortgangdetails sind feingliedrig auszubilden.

Art. 21. Dachprofil

¹Hauptbauten sind mit einem Satteldach, Nebenbauten mit einem Sattel- oder Pultdach auszustatten.

²Es sind nur die festgelegten Dachneigungen zulässig.

Art. 22. Bauteile auf dem Dach

¹Dachaufbauten, Dachflächenfenster und weitere Öffnungen in der Dachfläche werden als Bauteile auf dem Dach bezeichnet. Sie dienen der Belichtung des Dachgeschosses und nicht der Vergrößerung der nutzbaren Fläche im Dachgeschoss.

²Alle Bauteile 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.

³Pro Dachfläche sind nicht mehr als zwei Arten von Bauteilen auf dem Dach zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre etc.). Dachaufbauten sind nur auf Satteldächern zulässig.

⁴Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schleppe- oder Giebeldächern zu versehen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

⁵Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Bauteilen auf dem Dach auf ein und derselben Dachfläche ist nicht zulässig.

⁶Parabolantennen etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

⁷Für die Bauteile auf dem Dach gelten folgende Massvorschriften:

- a. Die Summe der Breite aller Bauteile auf dem Dach darf die Hälfte der dazugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.
- b. Die Bauteile auf dem Dach liegen mindestens 1.0 m lotrecht unter der Flucht des dazugehörigen Dachfirstes und halten vom Schnittpunkt Giebelfassade / Dachkonstruktion, vom Grat und von der Kehle einen Abstand von mindestens 1.0 m ein.
- c. Die Front der Bauteile auf dem Dach muss auf die Fassadenflucht oder mindestens 1.0 m hinter der Traufe (Messweise horizontal) zurückgesetzt werden. Die Dachhaut ist unter den Bauteilen auf dem Dach durchzuführen.

⁸Für die einzelnen Bauteile auf dem Dach gelten folgende Maximalmasse:

- a. Frontfläche pro Dachaufbaute in der unteren Dachhälfte: 1.8 m²
- b. Frontfläche pro Dachaufbaute in der oberen Dachhälfte: 0.5 m²
- c. Frontfläche pro eingeschnittene Dachterrassen: 2.5 m²
- d. Lichtfläche pro Dachflächenfenster: 0.3 m²
- e. Lichtfläche für die Summe der Dachflächenfenster, strassenseitig: 2% der Dachfläche
- f. Lichtfläche für die Summe der Dachflächenfenster, hofstattseitig: kein Mass festgelegt

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

⁹Technisch bedingte Aufbauten wie Liftaufbauten, Lüftungsanlagen oder Kamine sind zulässig.

Art. 23. Terraingestaltung

¹Terraingestaltungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie haben dem ursprünglich vorhandenen Terrain zu folgen. Terrainaufschüttungen sind nicht gestattet.

²Abgrabungen für Kellerabgänge sind zulässig.

³Sind im Einzelfall Stützmauern nötig, sind diese feingliederig in ortsüblichem Material wie zum Beispiel Kalkstein auszuführen. Grossformatige Mauerwerke sind nicht zulässig.

⁴Im Anschluss an das Landwirtschaftsgebiet muss das fertige Terrain harmonisch gestaltet sein.

Art. 24. Umgebungsgestaltung

¹Die Versiegelung der unbebauten Flächen ist zu minimieren.

²Die Gestaltung und alle Bepflanzungen in der Gebäudeumgebung und auf Flachdächern haben naturnah zu erfolgen. Es sind Samen oder Setzlinge von einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu verwenden.

³Ungedüngte Wiesen- und Ruderalflächen sind zu erhalten, aufzuwerten beziehungsweise nach Möglichkeit neu zu schaffen.

⁴Invasive Neophyten dürfen im gesamten Bezugsgebiet nicht gepflanzt werden. Die Gemeinde führt eine Liste zu den invasiven Neophyten.⁷

⁵Als Vorbeugungsmassnahme gegen den Birnengitterrost ist die Pflanzung von Juniperus-Arten untersagt (insbesondere Sadebaum, Juniperus sabina).

⁶Nistplätze für gefährdete Vogelarten (insbesondere Mehlschwalbe, Mauersegler, Schleiereule) und Fledermausquartiere sind geschützt. Muss ein solcher Ort aus zwingenden Gründen entfernt oder beeinträchtigt werden, muss entweder auf der betreffenden Parzelle oder auf einer anderen Parzelle in der Gemeinde Seltisberg ein vollwertiger Ersatz geschaffen werden.

Art. 25. Gehölze

¹Mit einheimischen Gehölzen bestockte Flächen sind zu erhalten, aufzuwerten beziehungsweise nach Möglichkeit neu zu schaffen.

²Zusätzlich zu den geschützten Einzelbäumen sind weitere markante Bäume möglichst an ihren Standorten zu erhalten. Als markante Bäume gelten:

- a. Zwetschgen-, Pflaumen-, Holunder-, Quitten- und Mispelbäume mit einem Stammumfang von 50 cm auf 1 m Höhe ab dem Boden
- b. Birn-, Apfel- und Kirschbäume mit einem Stammumfang von 75 cm auf 1 m Höhe ab dem Boden
- c. Nussbäume, Linden, Rosskastanien und Eichen mit einem Stammumfang von 100 cm auf 1 m Höhe ab dem Boden

⁷ Liste der invasiven Neophyten, Version 1, im Anhang 1 dieses Reglementes

³Stirbt ein solcher Baum ab oder muss er aus zwingenden Gründen gefällt werden, muss er entweder auf der betreffenden Parzelle oder auf einer anderen Parzelle in der Gemeinde Seltisberg mit einem jungen Baum einer der genannten Arten oder einer anderen einheimischen Obst- oder Laubbaumart ersetzt werden.

⁴Stirbt der neu gepflanzte Baum ab oder wird er gefällt, muss er, unabhängig von der Stammdicke, wieder ersetzt werden.

⁵Aus Rücksicht auf die Brutzeit der Vögel ist bei allen Gehölzen vom 1. März bis zum 31. Juli auf Schneide- und Fällarbeiten zu verzichten.

Art. 26. Öffentliche Beiträge

¹Die Gemeinde fördert die qualitätsvolle Weiterentwicklung der dorfbaulichen Struktur mit Beiträgen. Sie stellt die dazu erforderlichen Mittel zur Verfügung.

²Beiträge werden insbesondere gewährt an:

- a Varianzverfahren bei Umbau-, Sanierungs-, Ersatzbau- oder Neubauvorhaben oder für Gestaltungsmassnahmen im Grün- und Freiraum des Ortskerns.
- b Hausanalysen zur Ermittlung neuer Nutzungsoptionen und der Wirtschaftlichkeitsberechnung.⁸
- c Bauliche Massnahmen bei kommunal geschützten und erhaltenswerten Bauten.

³Die von der Gemeinde finanziell unterstützten Planungsverfahren und Massnahmen werden durch die Gemeinde begleitet.

⁴Der Gemeinderat erlässt zur Ausrichtung der Beiträge ergänzende Richtlinien.

D: BESTANDESGARANTIE UND AUSNAHMEN

Art. 27. Ausnahmen von Zonenvorschriften

¹In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Zonenvorschriften gemäss der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz beantragen.⁹

²Ausnahmen von den Bestimmungen zur Terraingestaltung können insbesondere gewährt werden, wenn dadurch eine bessere behindertengerechte Erschliessung realisiert werden kann.

E: BAUPOLIZEI UND BAUBEWILLIGUNGSWESEN

Art. 28. Vollzug der Zonenvorschriften

¹Für den Vollzug der Teilzonenvorschriften ist der Gemeinderat verantwortlich.

²Der Gemeinderat überprüft die Bauvorhaben im Ortskern auch auf die Einhaltung der Gestaltungsvorgaben, insbesondere auf:

- a. die Situierung der Gebäude

⁸ z.B. Haus-Analyse des Netzwerkes Altstadt

⁹ § 7 RBV (Hinweis: Paragrafennummer zum Zeitpunkt Inkrafttreten der Zonenvorschriften Siedlung)

- b. die kubische Erscheinung der Baukörper
- c. die Dach- und Fassadengestaltung
- d. die Material- und Farbwahl
- e. die Umgebungsgestaltung

³Sofern 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, Untersuchung der Bausubstanz etc.) beantragen.

⁴Der Gemeinderat setzt für die Anwendung dieses Reglements eine Fachkommission ein und lässt sich bei der Beurteilung der Baugesuche und bei sonstigen Planungsfragen (Varianzverfahren, Quartierplanungen u.Ä.) durch diese beraten.

⁵Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen zu vermeiden, wird den Bauwilligen empfohlen, vor der eigentlichen Baueingabe mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Bauwillige können bei der Gemeinde eine schriftliche Voranfrage einreichen. Bei Bedarf kann die Gemeinde Anfragen an die zuständige kantonale Fachstelle weiterleiten und sich durch diese beraten lassen.

⁶Der Gemeinderat beschreibt sein Vorgehen zur Beurteilung von Voranfragen und Bauvorhaben im Ortskern in einer Richtlinie.

Art. 29. Gebühren für Bauten und Anlagen im kleinen Baubewilligungsverfahren

In seinem Zuständigkeitsbereich erhebt der Gemeinderat für Bauten, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren unterstehen, eine kostendeckende Gebühr.

F: ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 30. Inkrafttreten

Die Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 31. Aufhebung früherer Beschlüsse

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Bestimmungen werden das Teilzonenreglement Dorfkern 61/TZR/1/0 RRB Nr. 2453 vom 19. September 1995 sowie der Teilzonenplan Dorfkern 61/TZP/1/0 RRB Nr. 2453 vom 19. September 1995 aufgehoben.

Anhang 1: Liste der invasiven Neophyten, Version 1 vom 20. Oktober 2016

(Orientierender Reglementsbestandteil)

1. Nordamerikanische Goldruten (*Solidago gigantea* und *Solidago canadensis*)
2. Sommerflieder (*Buddleja davidii*)
3. Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*)
4. Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzianum*)
5. Japanischer Knöterich (*Reynoutria japonica*)
6. Essigbaum (*Rhus typhia*) - Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*)

Anhang 2: Artikel 22, erläuternde Skizze zu den Bauteilen auf dem Dach

