



Einwohnergemeinde Seltisberg

Fragen und Antworten rund ums Bauen

Geschätzte Architekten, Bauplaner und Bauinteressenten

Um Ihnen die Fragestellungen rund um die Bauplanung in unserer Gemeinde zu vereinfachen, haben wir diesen **Fragen & Antwortenkatalog** zusammengestellt (es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und die aufgeführten Informationen sind ohne Gewähr). Dieses Dokument ermöglicht es Ihnen, auf einfache Art und Weise Ihre Fragen zu klären und ihr Baugesuch zur Einreichung passend vorzubereiten.

Nehmen Sie sich die Zeit und lesen Sie diese Unterlagen sorgfältig durch.

Zur Beurteilung Ihres Bauvorhabens respektive Ihrer Fragen, reichen Sie bitte das Baugesuch komplett ein, damit auf diesen Grundlagen eine fachgerechte und objektbezogene Prüfung vorgenommen werden kann.

Bitte beachten Sie, dass folgende Unterlagen bei der Einreichung eines Baugesuches zwingend dabei sein müssen:

Nutzungsberechnung

Kanalisationsgesuch

detaillierte Pläne von sämtlichen eingereichten Objekten wie z.B. Haus, Wintergarten, Pool, Umgebung etc.

Die gesamten Projektunterlagen sind mit gut markierten Linien und gut lesbaren Massangaben zu kennzeichnen

Quer- und Längsschnittpläne

Polygon- und Baulinien müssen auf den Plänen gut ersichtlich sein

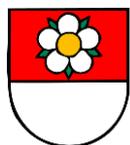
Wir weisen Sie darauf hin, dass **vor Erhalt der schriftlichen Baubewilligung** mit keinerlei Arbeiten für das geplante Bauvorhaben begonnen werden darf.

Wir freuen uns über Ihr Interesse, dass Sie in unserer schönen Gemeinde Seltisberg Ihr Bauvorhaben realisieren wollen.

Freundliche Grüsse

Gemeinde Seltisberg

im Januar 2021



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen für die Einreichung wie auch Beurteilung der Baugesuche.....	3
2. Weitere hilfreiche Links:	3
Bauabfälle / Entsorgung	3
Balkonfläche	4
Wird der Balkon zur Bebauungsziffer dazu gerechnet?	4
Bebauungsziffer.....	4
Carport/Autounterstand liegt über Baulinien	4
Dachfenster, Dachaufbauten.....	4
Dachvorsprung – Auskragung	4
Dachgaube	4
Garagen- und Carportgrösse.....	4
Gebäudeabbruch, wann darf damit begonnen werden?	4
Gebäudehöhe.....	4
Gebäuelänge	5
Gebühren.....	5
Näher- und Grenzbaurecht.....	5
Grundstückfläche.....	5
Grünflächenziffer	5
Ab wann ist ein Kanalisationsgesuch notwendig und wo ist es einzureichen?	5
Was gilt als Kleinbaugesuch?.....	5
Kleinbaugesuch - Was muss eingereicht werden?	5
Zählen Nebenbauten zur Bebauungsziffer?.....	5
Parkplätze.....	6
Original-Situationsplan	6
Stützmauer	6
Teichgrösse – Biotoppool.....	7
Massgebendes Terrain.....	7
Terraingestaltung.....	7
Vordach	8
Überbauungsziffer	8
Wärmepumpe	8
Wasseranschlussgesuch notwendig und wo einzureichen	8
Gilt ein beheizter Wintergarten als Wohnraum?.....	8
Wohnungszahl.....	8



1. Grundlagen für die Einreichung wie auch Beurteilung der Baugesuche

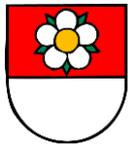
- das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de
- die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (**RBG**) https://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/400
- Raumplanungsverordnung (RPG) <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2000/310/de>
- die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (**RBV**) https://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/400.11
- das Zonenreglement Siedlung (**ZRS**) https://www.seltisberg.ch/sites/default/files/2020-07/Zonenreglement_Siedlung_Genehmigung_Erwaegungen_RRB.pdf
- das Teilzonenreglement Siedlung Ortskern (**TZR**) https://www.seltisberg.ch/sites/default/files/2020-07/200706_Teilzonenreglement_Ortskern_Genehmigung_Erwaegung_RRB.pdf
- das Wasserreglement der Gemeinde Seltisberg https://www.seltisberg.ch/sites/default/files/2020-07/2019_01_01_Wasserreglement.pdf
- Betreffend Bau- und Planungsvorhaben in der Kernzone, respektive wenn kommunal zu schützende oder geschützte Bauten betroffen sind, sollte zusätzlich die Wegleitung unter https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/formulare/wegleitungen-formulare-meldekarten/downloads/beratung_bau-planungsvorhaben-kernzonen.pdf/@_@download/file/Merkblatt%20Ortsbildpflege%20und%20Beiblatt.pdf berücksichtigt werden

2. Weitere hilfreiche Links:

- Baubegriffe [IVHB Begriffe und Definitionen](#)
- Planbeispiele (Musterbeispiele) BIT <https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/planbeispiele-musterbeispiele>
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) [IVHB Begriffe und Definitionen](#)
- Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung VVEA) <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20141858/>
- Stichwortverzeichnis zum Baugesetz / Verordnung https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/gesetzliche-grundlagen/downloads/stichwortverzeichnis_rbg_rbv.pdf/@_@download/file/Stichwortverzeichnis%202018.pdf
- Homepage Bauinspektorat – Wegleitung <https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/formulare/wegleitungen-formulare-meldekarten/wegleitungen>
- «Wegleitung Baugesuche Kanton Basel-Landschaft» https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/formulare/wegleitungen-formulare-meldekarten/downloads/baugesuch-wegleitung.pdf/@_@download/file/September_2020_Wegleitung%20BIT.pdf
- Merkblatt «Umgang mit Regenabwasser von Metalldächern und – fassaden» https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/umweltschutz-energie/wasser/siedlungsentwässerung/merkblätter/downloads/aue-merkblatt-metalldacherfassaden.pdf/@_@download/file/Merkblatt_MetalldächerFassaden.pdf
- Fragen und Antworten Homepage Bauinspektorat <https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/faq>
- Illustrationen zur Anwendung der Zonenvorschriften https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/raumplanung/publikationen/downloads/illustrationen-anwendung-zonenvorschriften.pdf/@_@download/file/Illustrationen_Anwendung_Zonenvorschriften.pdf

Bauabfälle / Entsorgung - siehe VVEA 3. Kapitel Abs. 3 Art. 16 bis Art. 20 etc.

Zu beachten ist zusätzlich das Mehr-Mulden-Konzept des Kantons Baselland. Grundsätzlich gilt; sämtliche Entsorgungsbelege für sämtliche Abfälle aufzubewahren um auf Verlangen den Behörden vorzulegen.



Balkonfläche – siehe RBV §53

In der Gemeinde Seltisberg gilt eine grundsätzliche Balkonfläche von 12m² als zulässig.

Wird der Balkon zur Bebauungsziffer dazu gerechnet? - IVHB §49 Abs. 3 im RBV

Balkone gehören nicht zur Bebauungsziffer. Bedarf aber einer Baubewilligung vom Bauinspektorat, falls der Balkon neu gebaut wird (gilt als Nebenbau).

Bebauungsziffer – siehe ZRS B1 Art. 4 und TZR B1 Art. 4

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

Carport/Autounterstand liegt über Baulinien – siehe RBV §54

Carport/Autounterstand ist allseitig offen zu gestalten und darf nicht anderweitig genutzt werden. Die Begehrbarkeit darf die maximal 1.50m ab der gesetzlichen Baulinie nicht überschreiten. Ebenfalls darf der Carport/Autounterstand zwischen Bau- und Strassenlinie nicht mit der Stützmauer oder anderweitig verbunden werden.

Kann eine Dachbegrünung zur Grünflächenziffer dazu gerechnet werden? – siehe ZRS Art. 13 Abs. 2 und IVHB §48 im RBV

Nein. Grünfläche wird anhand der Parzellengrösse minus der Bauten etc. berechnet.

Dachfenster, Dachaufbauten Gösse etc. siehe ZRS Art. 16 und TZR Art. 21

Dachvorsprung – Auskragung – siehe ZRS Art. 16 und RBV §53

Zu beachten ist, dass für einen Dachvorsprung von über einem Meter eine Baubewilligung des Bauinspektorates benötigt wird.

Dachgaube - Grösse und Anordnung - siehe ZRS Art. 13 und Art. 16

Garagen- und Carportgrösse – siehe ZRS Art. 11

Zu beachten ist, dass die Garage nicht zur Bebauungsziffer gerechnet wird.

Gebäudeabbruch, wann darf damit begonnen werden? – siehe TZR Art. 19, RBG §120, Art. 24c (RPG) und Art. 42 (RPV)

In der Kernzone ist der Abbruch ohne Baubewilligung nicht erlaubt und/oder ohne Abbruchbewilligung ebenfalls nicht. Ausserhalb der Kernzone ist der reine Abbruch ohne Bewilligung erlaubt, zu beachten ist die Abfallverordnung **VVEA**. Abtragungen/Aushube sind in der Regel bewilligungspflichtig. Wichtig zu wissen: Der Besitzstand respektive allfällige Dienstbarkeiten könnten entfallen – siehe dazu auch «Merkblatt der Bau- und Umweltschutzdirektion» https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/bauen-ausserhalb-bauzonen/merkblaetter-1/erweiterte-besitzstandsgarantie-bei-altrechtlichen-1.pdf/@/@/download/file/Erweiterte%20Besitzstandsgarantie%20bei%20altrechtlichen%20Bauten%20und%20Anlagen%20a.B.%20%28Art.24c%20RPG%29_2020_3.pdf

Gebäudehöhe – siehe ZRS B1 Art. 4:

Höhe max. 9.7m ab Oberkante Kellerdecke für Wohnzone Wa und Wb.



Gebäudelänge – siehe ZRS B1 Art. 4:

Länge bei Wohnzone Wa, Wb sowie Zone für öffentliche Werke/Anlagen Nr. 6 darf max. 24m betragen.

Gebühren – siehe Verordnung über die Gebühren der Baubewilligungsbehörden BL

https://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/425.11

Näher- und Grenzbaurecht – Abstände? Siehe RVG §90 bis §94

Für die Prüfung des Bauvorhabens reicht für die Baukommission eine schriftliche Bestätigung der betreffenden Nachbarschaften. Für die Gültigkeit muss das Näher- und Grenzbaurecht zwingend im Grundbuch eingetragen werden – siehe auch GBV Art. 70 Abs 3 [SR 211.432.1 Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 \(GBV\) \(admin.ch\)](#) in Verbindung mit dem ZGB Art 732 Abs. 2 [SR 210 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 \(admin.ch\)](#).

Ein Näher- und Grenzbaurecht im UG ist nicht notwendig - hier kann bis zu 0.6m zur Grenze gebaut werden. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft kann von dieser Abstandsvorschrift abgewichen werden.

Grundstückfläche – siehe ZRS Art. 10 und RBV §46 und IVHB §46 im RBV

Grünflächenziffer – siehe ZRS Art. 18 und IVHB §48 im RBV

Die Grünflächenziffer wurde auf mindestens 45% in Wohnzonen festgesetzt - Verbundsteine, Rasengittersteine und Sickersteine zählen nicht dazu.

Ab wann ist ein Kanalisationsgesuch notwendig und wo ist es einzureichen? – siehe Wasserreglement Seltisberg §15 und §16

Massgebend sind Erneuerungen und/oder Zweckänderungen der Hausanschlüsse im und ums Haus, wie z.B. Pool. Das Gesuch kann von einem unabhängigen Ingenieurbüro erstellt und an die Gemeinde eingereicht werden.

Was gilt als Kleinbaugesuch? – siehe RVB §92, §93 und IHVB §57 im RVB

Bauanzeigen für Nebenbauten bis 12m² Grundfläche und 2.5 Meter Gebäudehöhe (z.B. Gerätehäuschen, Saunas, Teich etc.) gelten als Kleinbaugesuch und müssen bei der Gemeindeverwaltung eingereicht werden.

Kleinbaugesuch - Was muss eingereicht werden?

Das Kleinbaugesuch ist mit den unten aufgeführten Unterlagen in **zweifacher** Ausführung an die Gemeindeverwaltung, Liestalerstrasse 4, 4411 Seltisberg einzureichen.

- Vollständig ausgefülltes Kleinbaugesuch
- Aktueller Situationsplan mit Baulinien, eingetragenem und vermasstem Standort
- Grundriss- und Fassadenpläne mit vollständiger Vermassung, Angaben über die bestehenden und neuen Terraintoten
- Nachvollziehbarer Nachweis der Bebauung (Nutzungsberechnung der bestehenden Gebäude und des neuen geplanten Gebäudes)
- Nachweis für Versickerung des Regenwassers

Unvollständig eingereichte Kleinbaugesuche werden nicht behandelt und zur Vervollständigung retourniert.

Zählen Nebenbauten zur Bebauungsziffer? – siehe RBV §57

Nebenbauten (nicht mit Hauptbau verbunden) zählen nicht zur Bebauungsziffer.



Parkplätze - Grösse, Anzahl? - siehe RBV §70 inkl. Anhang 2, RBV §77, RBV §78 und RBG §34

Original-Situationsplan – siehe RBV §87 Abs. 2 a

Seit der flächendeckenden Einführung des ÖREB-Katasters wird meist auf die Beilage eines vom Geometer beglaubigten Original-Situationsplanes verzichtet. Das ÖREB-Kataster ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben betreffend Aktualisierung und Vollständigkeit meist aktueller. Bei diesem Art. muss der Nachvollzug im kantonalen Regelwerk allerdings noch gemacht werden. Im Merkblatt für die Eingabe von Baugesuchen ist dies bereits angepasst.

Was ist beim Bau eines Schwimmbeckens und Naturpool zu beachten? - IVHB §57 Abs. 6 im RBV

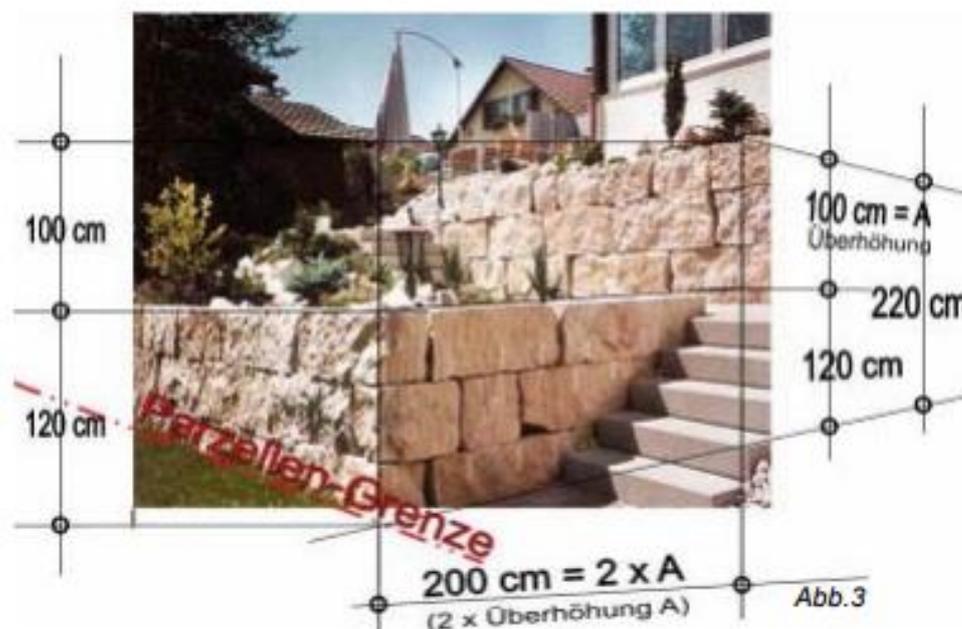
Abstand 2m zur Nachbarparzelle, zur Strasse und Baulinie. Der Pool wird nicht zur Bebauungsziffer gerechnet. Die Grünfläche von mindestens 45% muss jedoch weiterhin eingehalten werden – der Pool/Wasserbereich wird als Grünfläche qualifiziert.

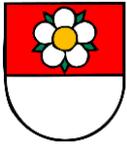
Stützmauer - siehe RBG §92 und ZRS Art 17

Grundsätzlich gilt eine erlaubte Höhe auf Grenze von 1.20m - gemessen vom tiefer liegenden Terrain. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1.20m unterstehen der Bewilligungspflicht. Ebenfalls gilt, ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft, müssen Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1.20m um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.

Siehe dazu auch Newsletter vom 02/2009 Bauinspektorat Abb. 3, Abb. 1 und 2

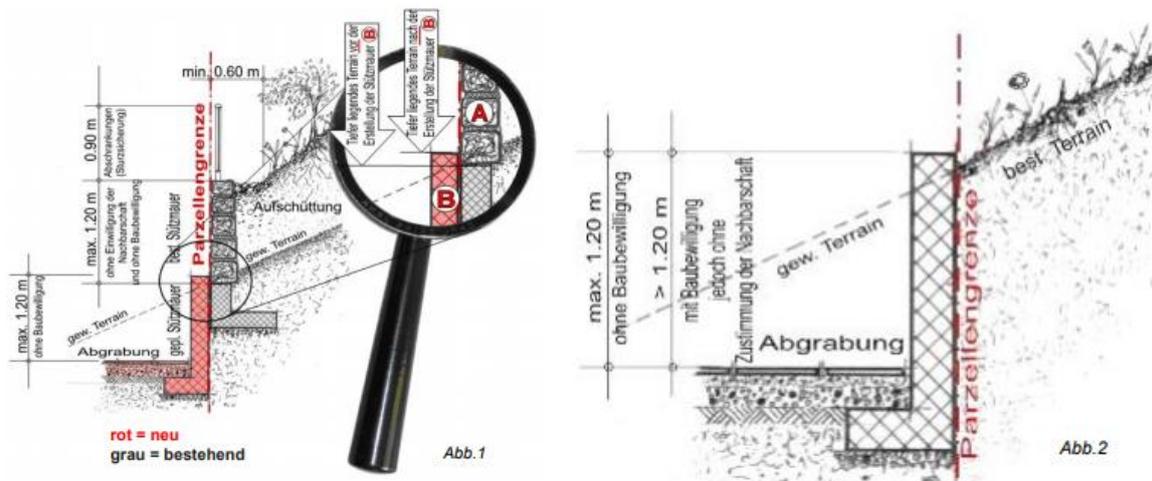
https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/newsletter/downloads/newsletter-bit_2009-2.pdf/@_@download/file/newsletter-bit_2009-2.pdf





Einwohnergemeinde Seltisberg

Fragen und Antworten rund ums Bauen



Teichgrösse – Biotoppool – siehe RBV §92 und RBG §93 Abs. 1

Weder RBV noch Gerichtspraxis schreiben eine fixe Grösse eines Teiches fest. Analog zu den Kleinbauten, wo gemäss §92 RBV eine Grundfläche von 12m² gilt, ist diese Fläche als angemessen zu beurteilen. Dies ist jedoch auch immer abhängig vom jeweiligen Grundstück und dessen Lage und Grösse. Bei einem Reihen-Einfamilienhaus kann schon ein 12m² Teich heikel sein. Wird der Teich als Schwimmteich genutzt, so ist dies bewilligungspflichtig.

Ein Gartenteich ist in der Regel ein künstlich angelegtes Stillgewässer von mässiger Tiefe. In der Regel sind solche Teiche an der tiefsten Stelle ca. 50 – 80cm tief, worin man nicht baden oder schwimmen kann. Solche Teiche oder Biotope sind, wie auch die im RBV §94 Abs.1 lit. g aufgezählten Massnahmen, bewilligungsfrei. Der Grenzabstand des Gartenteich- resp. Biotoprandes darf gegen den Willen des Nachbarn nicht weniger als 60cm betragen (RBG §93 Abs. 1).

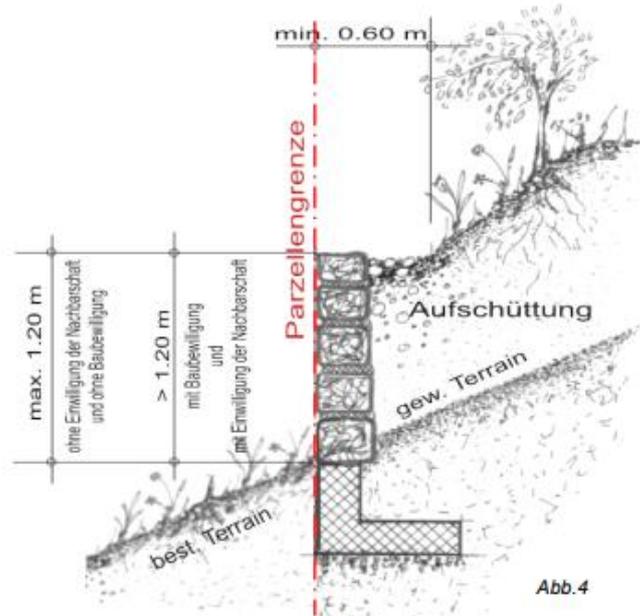
Massgebendes Terrain – siehe IVHB §8 im RBV

Terraingestaltung – siehe RGB Art. 92 und ZRS Art. 17

Zu beachten ist zusätzlich, dass ein bestehendes Terrain erst ab 30 Jahren als gewachsenes Terrain geltend gemacht werden kann. Die Höhenkoten des gewachsenen Terrains sind an sämtlichen Gebäudeecken und Grenzpunkten sowie des Fixpunktes durch ein unabhängiges Geometer- oder Vermessungs-/Ingenieurbüro zu bestätigen. Wahlweise kann auch der EG-Architekturplan mit Höhenkoten durch eine solche Stelle bestätigt werden.

Siehe dazu auch Newsletter vom 02/2009 Bauinspektorat Abb. 4

https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/newsletter/downloads/newsletter-bit_2009-2.pdf/@_@download/file/newsletter-bit_2009-2.pdf



Vordach siehe Dachvorsprung

Es gilt der Grundsatz, dass ein Vordach über einen Meter eine Baubewilligung vom Bauinspektorat benötigt.

Überbauungsziffer – siehe IVHB §47 im RBV und ZRS / TZR Art. 4

Zone Ortskern 30% resp. 25% und Zone Siedlung 28% jeweils mit Zufahrtsstrasse gerechnet. Gemäss dem ZRS Art. 7 gilt bei Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, bei einer Parzellenfläche von über 2'000m², eine Überbauungsziffer von 30%.

Wärmepumpe: Technik, Abstand und Lärmvorschriften – siehe Merkblatt unter

https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschutzdirektion/bauinspektorat/formulare/wegleitungen-formulare-meldekarten/downloads/merkblatt_wp.pdf/@@download/file/merkblatt_wp.pdf

Wasseranschlussgesuch notwendig und wo einzureichen – siehe Wasserreglement Seltisberg §15, §16 und «Frage Kanalisationsgesuch»

Insbesondere bei Neubauten und jeglichen Änderungen in Bezug auf den Wasseranschluss, ist ein Gesuch bei der Gemeinde einzureichen.

Gilt ein beheizter Wintergarten als Wohnraum?

Ein beheizter Wintergarten, geschlossen mit Glas, muss als Wohnraum eingetragen werden und wird in die Berechnung der Überbauungsziffer miteinbezogen.

Wohnungsanzahl

Es gibt keine Beschränkung zur Wohnungsanzahl pro Gebäude.

Bei weiteren Fragen und Auskünften bitten wir Sie, Ihr Anliegen schriftlich an die Gemeindeverwaltung, z. Hd. Baukommission, Liestalerstrasse 4, 4411 Seltisberg oder per E-Mail an bauwesen@seltisberg.ch zu richten.