



Gemeinde Arisdorf - Kanton BL

Legende | Bauzonenplan Olsberg

GENEHMIGUNGSINHALT

Zoneneinteilung

- Kernbautenzone Alt
- Kernbautenzone Neu
- Randbautenzone
- Neubautenzone A
- Neubautenzone B
- Spezialzone A Stift Olsberg
- Spezialzone B Stift Olsberg
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Freihaltezone
- Waldgrenze

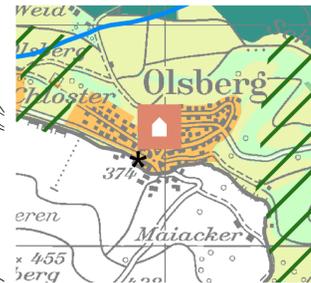
Ortsbildschutz

- Fassaden des Schutzausmasses <Substanz>
- Fassaden des Schutzausmasses <Charakteristik>
- Fassaden des Schutzausmasses <Kubus>
- Kernrandschutzbereich
- ★ Geschützte Naturobjekte im Dorfkern und Stiftsbereich
- *** Hecken im Stiftsbereich

ORIENTIERUNGSINHALT

- Wald
- Gewässer
- Gemeindegrenze

Grundlagen | Auszug kantonalen Richtplan (agis)



Olsberg hat ein Ortsbild von regionaler Bedeutung und ist umgeben von einer Landschaft kantonalen Bedeutung
 * Ehemalige Trassenfreihaltung nicht mehr im kantonalen Richtplan festgesetzt

Analyse 1:5000 | Auszug Zonenplan Freihaltezone



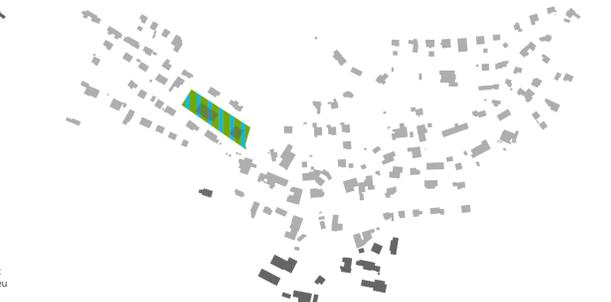
Analyse 1:5000 | Neubautenzone A und B



Analyse 1:5000 | Auszug Zonenplan Kernzone Neu und Alt



Analyse 1:5000 | Auszug Zonenplan Zone für öffentlichen Bauten



Analyse 1:5000 | Auszug Zonenplan Randbautenzone



Analyse 1:5000 | Auszug Zonenplan Kernrandschutzbereich



Grundlagen | Auszug Bau- und Nutzungsordnung Olsberg 2008

§ 4 Zonenübersicht

Zonenübersicht 1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Gebäudelänge max. [m]	Eingriffstiefe	Zonenvorschriften	
Kernbautenzone Alt	KA	rot	0	0	0	0	0	0	III	§5	
Kernbautenzone Neu	KN	orange	0	0	0	0	0	0	III	§6	
Randbautenzone	R	grün-gelb schraffiert	2	0	0	siehe § 7 Abs.4		0	III	§7	
Neubautenzone A	NA	grün-orange schraffiert	2	7	11	4	8	25	II	§8	
Neubautenzone B	NB	orange-grün schraffiert	2	7	11	4	8	30	II	§9	
Kernrandschutzbereich	KB	schwarz schraffiert								II	§10
Spezialzone A Stift Olsberg	SpA	rot-grün schraffiert								III	§11
Spezialzone B Stift Olsberg	SpB	grün-rot schraffiert								III	§11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grün-blau schraffiert	0	0	0	0	0	0	II	§12	
Freihaltezone	F	grün								III	§13

2 Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

§ 5 Kernbautenzone Alt KA

1 Die Zonenvorschriften der Kernbautenzone Alt gelten für die im Bauzonenplan eingetragenen, je nach Schutzwürdigkeit ganz oder nur teilweise einbezogenen Altbauten des Dorfkerns.

2 Die Kernbautenzone ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

3 Die bestehenden Gebäude sind in ihrem Baustil oder in ihrer Stellung für das Ortsbild wertvoll. Sie sind nach Massgabe der nachstehenden Schutzvorschriften zu erhalten:

a) «Schutzausmass Substanz»

Die im Bauzonenplan mit «Schutzausmass Substanz» angemarkten Gebäudeteile sind grundsätzlich in originaler Substanz zu erhalten. Dies gilt für:
 - äussere Bestandteile;
 - die innere Tragkonstruktion;
 - die Dachkonstruktion und -form.

b) «Schutzausmass Charakteristik»

Die im Bauzonenplan mit «Schutzausmass Charakteristik» angemarkten Gebäudeteile sind zu erhalten bzw. bei Auswechslungen weiter zu führen. Dies gilt für:
 - die prägende Konstruktionsweise;
 - die prägende Fassadenteilung;
 - die Dachform.

c) «Schutzausmass Kubus»

Die im Bauzonenplan mit «Schutzausmass Kubus» angemarkten Gebäudeteile können erneuert oder ersetzt werden, sofern dies keine Schädigung geschützter Bauten oder Bauteile nach sich zieht. Bei Neubauten ist zu wahren bzw. weiter zu führen:
 - der Baukubus;
 - die Bauteilung.

4 Anpassungen der geschützten Altbauten an neue Bedürfnisse und Nutzungen können auch abweichend von Abs. 3 bewilligt werden. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung.

5 Fenster sind in der Regel hochrechteckig anzuordnen. Grossflächige Glaseinsätze sind zu vermeiden oder mit vorgestellten offenen Konstruktionen gestalterisch einzubinden.

6 Die Dächer der Hauptbauten sind mit Ziegeln einzudecken.

7 Dachaufbauten dürfen die Gesamtwirkung der Dächer nicht beeinträchtigen. Die Dachfläche darf nur auf einem Geschoss, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden. Kleinere Dachflächenfenster von 0.5 m² Lichtmass auf anderen Dachgeschossenebenen sind gestattet.

8 Dachaufbauten sind in ihrer Anordnung und Grösse auf die unterliegende Fassade abzustimmen. Die Aufbauten sind von der Fassadenflucht und Dachrändern zurückzusetzen.

9 Offene Dacheinschnitte und Dachflächenfenster mit Ausnahme von Abs. 7 sind nicht erlaubt. Auf hofseitigen Dachflächen sind überdeckte Dacheinschnitte zulässig. Sonnenkollektoren sind bewilligungspflichtig.

10 Geschlossene Anbauten (§ 18 ABauV) und Lauben sind nicht erlaubt.

11 Reklamen, Leuchtschriften usw. sind an Gebäuden der Kernbautenzone Alt nicht gestattet. Das Anbringen von Dienstleistungsbezeichnungen mit einem typischen Produkteinweis ist zulässig.

12 Der Gemeinderat gewährleistet auf Kosten des Gesuchsstellers die fachliche Beratung. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

§ 6 Kernbautenzone Neu KN

1 Die zur Ergänzung einzelner Bauten oder Baugruppen der Kernbautenzone Alt aus verschiedenen Arealen der Kernbautenzone Neu sind geschlossen zu überbauen.

2 Alte und neue Kernbauten sind im Äusseren wie im Innern voneinander abzusetzen.

3 Für die neuen Kernbauten sind Satteldächer im Sinne einer Fortführung der Dachform der geschützten Altbauten vorgeschrieben.

4 Es gelten sinngemäss die entsprechenden Vorschriften der Kernbautenzone Alt, § 5 Abs. 2 und Abs. 5 - 12.

§ 7 Randbautenzone R

1 Die Randbautenzone dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

2 Geschlossene Anbauten an Gebäude der Kernbautenzone Alt sind möglich.

3 Die Erstellung offener, auf den Boden abgestützter Lauben ist gestattet. Balkone, Erker usw. sind nicht gestattet. Freistehende Kleinbauten (§ 18 ABauV) sind zulässig.

4 Die innerhalb der Randbautenzone liegenden Areale bzw. Parzellenanteile dürfen maximal zu einem Drittel überbaut werden.

5 Es sind ausschliesslich Sattel- und Pultdächer zugelassen.

6 Die innerhalb der Randbautenzone liegenden Areale oder Parzellenanteile sind minimal zu einem Drittel als Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten.

7 Es gelten sinngemäss die entsprechenden Vorschriften der Kernbautenzone Alt, § 5 Abs. 5 - 9 und Abs. 11 - 12.

§ 8 Neubautenzone A NA

1 Die Neubautenzone A dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

2 Die Neubautenzone A ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

§ 9 Neubautenzone B NB

1 Die Neubautenzone B dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

2 Die Neubautenzone B ist für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen sind mit Ausnahme der im Kernrandschutzbereich liegenden Gebiete gestattet.

3 Für die Baugesuchsbeurteilung von Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäusern holt der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchsstellers zur Überprüfung der Ortsbildschutzvorgaben (vgl. § 43 BNO) ein neutrales Fachgutachten ein.

§ 10 Kernrandschutzbereich KB

1 Die Vorschriften des Kernrandschutzbereiches gelten zusätzlich zu jenen der damit überlagerten Neubautenzone.

2 Die Baubewilligungsbehörde kann aus Gründen des Ortsbildschutzes die Möglichkeiten der Bautenstellung oder der Firststrichungen unter Wahrung der Überbaubarkeit der Parzellen eingrenzen.

3 Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig.

§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

2 Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest.

3 Für die beim Schulhaus angemarkten Fassaden gelten die Bestimmungen der Kernbautenzone Alt sinngemäss.

§ 13 Freihaltezone F

1 Die Freihaltezone F ist grundsätzlich als zusammenhängende Grün- bzw. Gartenfläche zu erhalten und zu pflegen.

2 Die zweckgebundene Befestigung von Teilflächen für die Bau-tenerschliessung, Parkfelder usw. ist gestattet.

3 Die Baubewilligungsbehörde kann Grösse und Standort der befestigten Flächen eingrenzen und die zulässigen Materialien der Oberflächengestaltung, insbesondere bezüglich der gewünschten Wasserdurchlässigkeit, einschränken.

4 Die Erstellung offener, auf den Boden abgestützter Lauben ist gestattet. Balkone, Erker usw. sind nicht gestattet.

5 Kleinbauten wie Gartenpavillons, Kleintierställe, Schöpfe, Treibhäuser usw. sind bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig.

6 Dauernde Einrichtungen der Hofraum- oder Gartengestaltung wie Brunnen, Sitzbänke, Pergolen, Spielgeräte usw. sind zulässig.

7 Es gelten sinngemäss die entsprechenden Vorschriften der Kernbautenzone Alt, § 5 Abs. 11.