

Teilzonenreglement Zentrum

Als Bestandteil der Teilzonenvorschriften "Zentrum"

Exemplar

EXEMPLAR DER GEMEINDE

Inventar Nr.

65/TZRS/ 610

Beschluss des Gemeinderates: 06.02.95Beschl. der Gde.-Kommission: 21.03.95Beschl. der Gde.-Versammlung: 26.04.95Beschl. des Einwohnerrates: --Referendumsfrist: 27.04. - 26.05.95Urnabstimmung: --Publik. d. Planauf. im Amtsblatt Nr. 23 vom 08.06.95Planaufgabe: 12.06. - 11.07.95

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Gemeindegeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigtmit Beschluss Nr. 78 vom 09. Jan. 1996

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 2 vom 11.1.96

Der Landschreiber:

1. Allgemeines

Artikel 1

1.1 Gültigkeitsbereich

Diese Vorschriften gelten für den im Teilzonenplan "Zentrum" mit dem Perimeter bezeichneten Bereich. Vorbehalten bleibt das hoheitliche Bestimmungsrecht des Kantons über seine Strassen. Die aufgeführten Parzellennummern beziehen sich auf die Nummern im Teilzonenplan Zentrum vom Januar 1995.

Artikel 2

1.2 Gestaltungskonzept, Richtlinien

siehe Erwägungen RRB

Das Gestaltungskonzept "Bahnhofstrasse" mit den dazugehörigen Richtlinien ist für die Beurteilung der Baugesuche und der Quartierpläne begleitend. Er wird durch den Gemeinderat beschlossen.

Artikel 3

1.3 Bewilligungspflicht für Unterhaltsarbeiten und Parkplätze

1 Unterhaltsarbeiten sind bewilligungspflichtig, soweit sie von aussen sichtbar sind, insbesondere neue Fassadenanstriche und -verkleidungen sowie das Anbringen neuer Fenster, sofern sie in Konstruktion und Form von den bestehenden abweichen.

2 Das Erstellen von Parkplätzen und Einfriedigungen ist bewilligungspflichtig.

2. Gestaltungsgrundsatz

Artikel 4

2.1 Mitbestimmungsrecht des Gemeinderates

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Bezüglich Gestaltung steht dem Gemeinderat ein Mitbestimmungsrecht zu, deshalb wird empfohlen, frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen.

Artikel 5

2.2 Fachinstanz

1 Die Fachinstanz besteht aus mindestens drei unabhängigen Fachleuten.

2 Sie ist bei Quartierplänen und bei baulichen Veränderungen, welche sich auf das Ortsbild auswirken, beizuziehen, insbesondere:

- in den Arealen "Strukturerhaltung"
- im öffentlichen Raum und den Vorbereichen
- in den nach Richtplan '61 bebauten Arealen.
- bei Entbindung von der Quartierplanpflicht
- bei der Ueberschreitung der BGF

3 Die Stellungnahme der Fachinstanz ist dem Quartierplan oder dem Baugesuch beizulegen. Sie hat beratende Funktion.

Artikel 6

2.3 Dachaufbauten

Soweit in den Vorschriften für Areale für Quartierplanungen nichts anderes vermerkt ist, gilt:

1 Dachaufbauten, verglaste Dachflächen, Sonnenkollektoren usw. haben sich harmonisch in die Dachfläche einzufügen. Sie sollen mit der darunterliegenden Fassade im Einklang stehen.

2 Aufbauten bei geneigten Dächern:

- Die Frontfläche der Dachaufbauten darf das Mass von 0.6 m x Fassadenlänge nicht überschreiten.
- Der Uebergang der Dachhaut des Aufbaus in das Dach des Gebäudes muss mindestens 0.5 m tiefer als der First des Hauptdachs liegen.
- Dachaufbauten sind nur auf Dachflächen mit einer Minimalneigung von 35° (a.T.) zulässig.
- Auf Dachflächen mit Aufbauten sind zusätzlich nur einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0.3 m zugelassen.

3 Aufbauten bei Flachdächern:

- Bei Attikageschossen darf die Grundfläche max. 65 % der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
- Die Dachkante der Aufbauten muss in einem Winkel von 60° hinter der darunterliegenden Fassadenflucht zurückliegen. Ein Sechstel des Fassadenumfangs darf auf die darunterliegende Fassadenflucht gesetzt werden.
- Die Gesamthöhe der Aufbauten darf - gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaus - max. 4.0 m, die Fassadenhöhe der Aufbauten darf max. 3.0 m betragen.

4 Anstelle der Dachaufbauten sind auch Dach-einschnitte gestattet, wobei die Vorschriften sinngemäss einzuhalten sind. Bei Einschnitten kann die für Dachaufbauten vorgeschriebene minimale Dachneigung unterschritten werden.

⁵ Für Einrichtungen, die nachweislich der Energiegewinnung dienen, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

Artikel 7

2.4 Umgebungsgestaltung Mit dem Baubegehren ist ein verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er beinhaltet das gewachsene und das neu gestaltete Terrain, Gestaltungsmaßnahmen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern, Grünflächen, Bepflanzungen etc.) und Maßnahmen des ökologischen Ausgleichs. Die Gebäude müssen sich in die bestehende Topografie einfügen.

Artikel 8

2.5 Oekologie

¹ Standorte und Lebensräume, welche eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für siedlungsspezifische Lebensgemeinschaften aufweisen, sind zu schützen und zu fördern.

² Schutz- und förderungswürdige Standorte und Lebensräume im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind insbesondere aus einheimischen Arten zusammengesetzte Gehölze, Hecken, Baumreihen und markante Einzelbäume, Gewässer und ihre Uferbereiche, Ruderalflächen sowie naturnah gestaltete und unterhaltene Garten- und öffentliche Freiflächen.

³ Unter Abwägung aller Interessen unvermeidliche Beeinträchtigungen ökologisch wertvoller Lebensräume sind durch angemessene Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

3. Art der Nutzung

Artikel 9

3.1 Allgemeines

Es sind Bauten für Wohnungen und wenig störende Betriebe zugelassen (Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Kinos, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen).

Artikel 10

3.2 Perimeter für publikumsorientierte Nutzungen

In den Erdgeschossen dürfen auf 70 % der überbauten Fläche nur publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants, Schalterhallen von Banken, Reisebüros und ähnliches untergebracht werden.

4. Bruttogeschossfläche

Artikel 11

4.1 Definition

1 Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche:

- Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
- Hiervon werden nicht angerechnet: alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Nachstehende Bauteile werden ebenfalls nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt:

- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge ausserhalb der isolierten Gebäudehülle
 - bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern und bei von aussen zugänglichen Wohnungen
 - bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern
- unbeheizte, verglaste Zwischenklimaräume wie z.B. Wintergärten, Veranden und Balkon- oder Sitzplatzverglasungen
 - bis zu max. 15 m² bei Einfamilienhäusern und je Wohnung
- Aussenisolation von bestehenden Gebäuden
- Mehrstärken von Aussenwänden bei Neubauten über 25 cm

Die Dachform von Wintergärten und Windfängen innerhalb des Zonenprofils ist frei. Das Dach von Wintergärten muss weitgehend verglast sein.

Die Flächen im Erdgeschoss im Perimeter für publikumsorientierte Nutzungen (siehe Art. 10) werden nur zur Hälfte an die BGF angerechnet. Dasselbe gilt für die Geschäftsnutzungen in den Erdgeschossen der Areale A3 und D.

5. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Artikel 12

5.1 Definition

Als Parkplatz gilt jede ober- oder unterirdische Fläche, die zum Abstellen eines Fahrzeuges geeignet und bestimmt ist.

Parkplätze sind nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften anzulegen, zu unterhalten und - wenn es vom Gemeinderat angeordnet wird - zu kennzeichnen. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden.

siehe Erwägungen RRB

Artikel 13

5.2 Erstellungspflicht, Anzahl

1 Jeder Liegenschaftseigentümer ist verpflichtet, bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie grösseren Umbauten und bei Zweckänderungen die gemäss den gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Parkplätze zu erstellen.

2 Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren nach der kantonalen "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas" festgelegt.

Ueber allfällige Ausnahmen (Ersatzabgabe durch Geldleistung) entscheidet auf Antrag des Gemeinderats die für die Erteilung der Baubewilligung zuständige Behörde. In diesem Fall wird eine Ersatzabgabe fällig.

3 Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung 3.0 m² Velo-Abstellplätze vorzusehen.

Artikel 14

5.3 Erschliessung, Anordnung

1 Parkplätze sind so zu erschliessen, dass der Fussgänger- und übrige Verkehr möglichst wenig behindert wird. Parkplätze auf mehreren Parzellen sowie Ein- und Ausfahrten sind nach Möglichkeit zusammenzulegen. Die Beanspruchung von Grünraum ist auf ein Minimum zu beschränken.

2 Die notwendigen Parkplätze sind auf der Bauparzelle des pflichtigen Liegenschaftseigentümers oder ausnahmsweise auf einem - in einer der Nutzung angemessenen Fussgängerdistanz liegenden - Grundstück anzulegen.

3 Werden sie nicht auf der eigenen Parzelle angeordnet, sind sie mittels eines Bau- und Benützungsservituts zugunsten des Grundstücks des pflichtigen Liegenschaftseigentümers und eines Zweckänderungsverbotsservituts zugunsten der Einwohnergemeinde Therwil - lastend auf der Parzelle des pflichtigen Liegenschaftseigentümers - grundbuchlich zu sichern.

Artikel 15

5.4 Ersatzabgabe

Sep. Referent

1 Wird die Erstellungspflicht für Parkplätze weder auf eigener Parzelle noch auf Fremdareal erfüllt, hat der Bauherr für jeden fehlenden Parkplatz eine Ersatzabgabe von Fr. 7'000.-- zu leisten. Dieser Betrag wird jährlich dem Landesindex für Konsumentenpreise angepasst.

2 Die Ersatzabgabe ist vor der Erteilung der Baubewilligung an die Gemeindekasse zu leisten. Die Ersatzabgabe bewirkt kein Recht auf die Reservation von Parkplätzen auf öffentlichem Areal oder in gemeindeeigenen Parkieranlagen.

3 Eine Ersatzabgabe kann auch verfügt werden, wenn die Realisierung des erforderlichen Parkraums auf der eigenen Parzelle zwar möglich wäre, dies jedoch das Ortsbild oder die Wohnqualität beeinträchtigen würde.

4 Die Ersatzabgabe wird zinslos zurückerstattet, wenn das bewilligte Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nicht realisiert wird und die Baubewilligung verfallen ist.

Die Ersatzabgabe wird innerhalb von zehn Jahren zinslos ganz oder teilweise zurückerstattet, wenn:

- das ausgeführte Bauvorhaben so verändert wird, dass es den Parkplatzbedarf erfüllt,
- der Parkplatzbedarf auf andere geeignete Weise erfüllt wird,
- das mit Ersatzabgabe belastete Objekt entfernt oder ersetzt wird.

5 Die Rückerstattung entspricht im ersten Jahr seit Erteilung der Baubewilligung 100 % der Ersatzabgabe und vermindert sich mit jedem Jahr um 10 %.

siehe Erwägungen RRB

6. Nebenräume

Artikel 16

6.1 Abfallsammelräume

Bei Mehrfamilienhäusern ist ein Abfallsammelraum für getrennte Sammlung von Abfällen einzurichten. Die Grösse beträgt 0.5 m² pro Wohnung, jedoch mindestens 6.0 m².

Artikel 17

6.2 Wohnungsabstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum in Form eines Kellerabteils, Reduits etc. vorzusehen.

7. Areale für Quartierplanungen

Artikel 18

7.1 Allgemeines

¹ Das Bauen in den Arealen für Quartierplanungen setzt rechtskräftige Quartierplanvorschriften voraus. Kleinere Um- und Ausbauten, welche mit den Planungszielen vereinbar sind, können ohne diese Voraussetzung bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann eine Ueberschreitung der Bruttogeschossfläche um max 20 % gewähren, wenn die Ueberbauung in bezug auf die Ziele der Ortskernplanung sowie in bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene und die Umgebungsgestaltung besondere Qualitäten aufweist. Dies gilt nicht für die kleineren Um- und Ausbauten gemäss Absatz 1.

siehe Erwägungen RRB

³ Ein Quartierplan erstreckt sich über den ganzen Perimeter. Erweist sich dies als nicht machbar, kann der Perimeter kleiner gewählt werden. Voraussetzung dazu ist ein Quartierplanentwurf über das ganze Areal, welcher sicherstellt, dass der nicht vom Quartierplan erfasste Teil sinnreich überbaut und erschlossen werden kann. Ein Quartierplan kann sich auch auf ein anschliessendes Areal für Quartierplanungen oder sonst benachbarte Gebiete erstrecken.

⁴ Die für die einzelnen Quartierplanareale festgelegten Geschossezahlen legen die Anzahl der Vollgeschosse fest. Das Erdgeschoss gilt als erstes Vollgeschoss. Wo nichts anderes ausgesagt ist, sind die Erdgeschosse strasseneben anzuordnen. Dabei gilt als Bezugshöhe die an das Grundstück angrenzende öffentliche Strasse auf der Seite des Haupteingangs.

⁵ Die Dachform ist frei.

Der oberste Punkt des Daches darf

- bei Bauten ohne Attikageschoss max. 2.00 m über o.k. Decke des obersten Vollgeschosses liegen
- bei Bauten mit Attikageschoss max. 1.50 m über o.k. Decke des Attikageschosses liegen

siehe Erwägungen RRB

Wo ein zusätzliches Attikageschoss aufgrund der folgenden Bestimmungen nicht möglich ist, dürfen Dachaufbauten bis zu 20 % der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Geschosses erstellt werden.

Für die einzelnen Areale gelten die folgenden Vorschriften:

Artikel 19

7.2 Areal A, Teilgebiete A1 und A2

- Geschosshzahl maximal 4.
Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.
- maximale BGF auf den Parzellen 117, 321 und Teil 320 gemäss untenstehendem Planausschnitt: 9'600 m².

Für die Aufteilung auf die Flächen A1 und A2 gelten die folgenden Richtwerte: A1 7'200 m², A2 2'400 m².

- Es muss ein öffentlicher Platz von mindestens 500 m² (ohne Trottoir entlang der Hauptstrasse) in räumlich guter Verbindung zur Bahnhofstrasse ausgeschieden werden.

Artikel 20

7.3 Areal A, Teilgebiet A3

- Geschosshzahl maximal 3, ab Höhe Kämmelmattweg gerechnet.
Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.
- maximale BGF 2'200 m².
- Die Erdgeschosse sind der Geschäftsnutzung vorbehalten. Abmessungen und Konstruktion sind so zu wählen, dass eine spätere Umnutzung für Läden möglich ist.

Artikel 21

7.4 Areal B

- Geschosshzahl maximal 4.
Ein zusätzliches Attikageschoss ist möglich.
- maximale BGF 2'060 m².

Artikel 22

7.5 Areal C

- Geschosshzahl:
 - entlang dem Hinterweg maximal 3
(Parzellen 57, 58, 59*)
 - entlang der Oberwilerstrasse:
 - auf den Parzellen 56, 58, 59, 60* max. 4,
 - auf den Parzellen 62, 63, 64* maximal 3,
zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.
- maximale BGF 8'000 m².
Für die Aufteilung auf die Flächen C1 und C2 gelten die folgenden Richtwerte: C1 5'800 m², C2 2'200 m².
- Der Perimeter kann geteilt werden, es muss jedoch nachgewiesen werden, dass die Ueberbauung des anderen Teils möglich ist und beide Teile zusammen ein einheitliches Bild von guter städtebaulicher Qualität ergeben.

Artikel 23

7.6 Areal D

- Geschosshzahl maximal 2.
Ein zusätzliches Attikageschoss ist möglich.
- maximale BGF 1'040 m².
- Die Erdgeschosse sind der Geschäftsnutzung vorbehalten. Abmessungen und Konstruktion sind so zu wählen, dass eine spätere Umnutzung für Läden möglich ist.

8. Areale "Strukturerhaltung"

Artikel 24

8.1 Allgemeines

Die Areale 1 bis 4 bezeichnen wertvolle Ortsteile, deren städtebauliche Struktur oder bauliche Substanz erhalten werden soll.

Wo nichts anderes bestimmt ist, sind die rückwärtigen Grünbereiche als solche zu erhalten. Parkplätze sind demnach nicht zugelassen.

Für die einzelnen Gebiete gelten die folgenden Bestimmungen:

Artikel 25

8.2 Areal 1

(Bahnhofstrasse Nord)

Die äussere Erscheinung der Bauten sowie der Charakter der Umgebung - mit Ausnahme der bestehenden Parkplätze in den rückwärtigen Grünbereichen - sind im heutigen Zustand zu erhalten. Veränderungen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die bestehende Bausubstanz und die Freiräume sind zu analysieren. Die Analyse gibt Auskunft über:
 - charakteristische Merkmale, typische Elemente
 - Beziehung dieser Elemente zur Umgebung
 - erhaltenswerte Bausubstanz
 Die Analyse ist dem Baugesuch beizulegen.
- Das bestehende Volumen darf nicht vergrössert werden.
- Die Zweiteilung Wohnteil - Oekonomie teil ist beizubehalten:
 - der Oekonomie teil ist geschäftlich (siehe Art. 9) oder ähnlich zu nutzen
 - Wohnungen sind im Oekonomie teil nur im Dachgeschoss zulässig.
- Es soll soviel alte Bausubstanz wie möglich erhalten bleiben.

- Neue Fenster im Wohnteil haben sich den Grundsätzen der bestehenden Fassadengestaltung unterzuordnen. Fenster im Oekonomie teil sollen sich von denjenigen des Wohnteils unterscheiden.
- Dachaufbauten sind nur im Bereich des Wohnteils gestattet. Dacheinschnitte sind nur auf der der Hauptstrasse abgewandten Seite zulässig.
- Neue Bauteile sind mit zeitgemässen Mitteln zu konstruieren und zu gestalten.
- Durchgefärbte Kunststoffputze sind nicht zulässig.

Artikel 26

8.3 Areal 2 (Bahnhofstrasse Süd)

1 Die bestehenden Bauten sind zu erhalten, kleinere Um- und Anbauten, welche mit den Planungszielen vereinbar sind, sind zugelassen.

2 Aufgrund eines Konzepts über den ganzen Bereich, dessen Realisierung rechtlich abgesichert ist, können die bestehenden Bauten durch Neubauten ersetzt werden. In diesem Fall gelten die Vorschriften für publikumsorientierte Nutzungen, eine BGF von 2'200 m² und eine maximale Geschosshöhe von 4, von der Bahnhofstrasse aus gerechnet. Für die Lage des Erdgeschosses und die Dachform gilt Art. 18, Absätze 4 und 5.

Artikel 27

8.4 Areal 3 (Hinterweg)

1 Die städtebauliche Struktur und die bestehende Volumetrie sind zu erhalten.

2 Auf der der Strasse abgewandten Seite sind Anbauten, welche sich dem Hauptbau eindeutig unterordnen, gestattet. Für diese Anbauten darf das bestehende Bauvolumen um maximal 10 % erhöht werden.

3 Neubauten im Rahmen der bestehenden Bauten sind zugelassen.

4 Die maximale Geschosszahl beträgt 2, Dachnutzung ist zugelassen.

Artikel 28

8.5 Areal 4

1 Die städtebauliche Struktur und die bestehende Volumetrie sind zu erhalten.

2 Auf der der Strasse abgewandten Seite sind Anbauten, welche sich dem Hauptbau eindeutig unterordnen, gestattet. Für diese Anbauten darf das oberirdische Bauvolumen um maximal 10 % erhöht werden. Dabei ist vom zur Zeit des Inkrafttretens dieses Reglements vorhandenen Gebäudevolumen auszugehen.

3 Neubauten im Rahmen der bestehenden Bauten sind zugelassen.

4 Die maximale Geschosszahl beträgt 2, Dachausbau oder zusätzliche Attikageschosse sind zugelassen.

5 Die Erdgeschosse sind der Geschäftsnutzung vorbehalten, auf Parzelle 32 betrifft dies nur die Fläche des heute bestehenden Erdgeschosses.

9. Nach Richtplan 1961 bebaute Areale

Artikel 29

9.1 Allgemeines

1 Oberirdische bauliche Erweiterungen der bestehenden Volumen - mit Ausnahme des Erdgeschosses gemäss "Baulinie für Erdgeschosse" - sind nicht zulässig. Wintergärten und Balkone gelten nicht als bauliche Erweiterungen in diesem Sinne.

2 Wird ein Hauptgebäude abgebrochen, gilt für den Neubau eine maximale Geschosshöhe von vier Vollgeschossen. Das Gebäude muss mit Flachdach ausgeführt werden, ein Attikageschoss ist nicht zugelassen. Die Gebäudestellung wird durch den Gemeinderat bestimmt. Das Erdgeschoss ist strasseneben anzuordnen. Die Bruttogeschossfläche darf diejenige der heute bestehenden Bauten nicht überschreiten.

10. Schlussbestimmungen

Artikel 30

10.1 Ausnahmen von den Vorschriften des Teilzonenplans

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen.

Dies gilt insbesondere:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebauliche vernünftige Lösung verunmöglicht
- für ausgesprochene Härtefälle
- wenn sich ein Bauprojekt in jeder Beziehung in den erhaltenswürdigen Ortskern einfügt.

Artikel 31

10.2 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle früheren, nicht in diese Regelung übernommenen Zonenvorschriften sind aufgehoben.

Artikel 32

10.3 Inkrafttreten

Die Vorschriften zum Teilzonenplan "Zentrum" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.