

Zonenreglement Siedlung

vom 12. Dezember 2002

Teilrevidiert per 1. Januar 2017



Zonenreglement Siedlung

1.	Allgemeines	2
2.	Zonentabelle	3
3.	Allgemeine Bestimmungen zu Bauzonen	3
	3.1 Bauliche Nutzung	3
	3.2 Gebäudeprofil und Dachaufbauten	5
	3.3 Abstellplätze und Nebenräume	7
	3.4 Gestaltung	8
	3.5 Mässig störende Betriebe in WG-Zonen	9
4.	Spezielle Bestimmungen zu Bauzonen	9
	4.1 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	9
	4.2 Baugebiet „Witterswilerfeld“	9
	4.3 Baugebiet „Benkenstrasse - Birsmatten“	9
	4.4 Lärmschutzbauten in WG-Zonen entlang Hauptverkehrsstrassen	11
	4.5 Gewerbezone	11
5.	Schutzzonen und Schutzobjekte	13
6.	Schlussbestimmungen	14

Ergänzungsbestimmungen für Gesamt- und Quartierplan-Überbauungen Anhang 1

- EB QP1 für Ausnahmen von den Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften
- EB QP2 für Windfänge, Zwischenklimaräume, Aussenisolationen

Hinweise und Grundlagen zur Projektierung Anhang 2

Für die Teilzonenpläne ZENTRUM und DORFKERN gelten besondere Reglemente.

Zonenreglement-Bestimmungen

Abkürzungen

ARP	Amt für Raumplanung
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz Baselland
RBV	Verordnung zum RBG
RPG	Raumplanungsgesetz Schweiz
LSV	Lärmschutzverordnung

Bestimmungen in Kursivschrift sind Zitate aus dem RBG und der RBV.

Bezug zu übergeordneter
Gesetzgebung

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Therwil vom 12. Dezember 2002 erlässt, gestützt auf § 2 und § 5 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die nachfolgenden Zonenvorschriften SIEDLUNG.

RBG §§ 2, 5, 18

1. Allgemeines

1.1 Bestandteile und Ziele

¹Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenreglement Siedlung.

RBG § 18

²Die Zonenvorschriften Siedlung regeln das Bauen und die Bodennutzung im Siedlungsgebiet

RBG §§ 3 + 15

1.2 Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften Siedlung gelten innerhalb des im Zonenplan Siedlung festgelegten Perimeters.

RBG § 18

1.3 Grundsatz

Alle baulichen Massnahmen sind in ihrer Wirkung auf die Umgebung und die Wohnqualität abzustimmen.

RBG § 104

2. Zonentabelle

Zonenvorschriften	W1	W2	W2a	W2b	W3	WG2	WG3	G	OeW
zulässige Geschosszahl	die zulässige Geschosszahl wird durch das Gebäudeprofil und die Mindestraumhöhe gemäss RBG bestimmt.								
zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei		
Bebauungsziffer in %	21	26	21	23	23	26	26		
Fassadenhöhe in m	5.70	7.50	7.50	7.50	10.50	8.00	10.50		
Gebäudehöhe in m	9.70	11.50	11.50	11.50	14.50	12.00	14.50	16.00	
Gebäuelänge in m	30.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	frei	frei	
Dachform mind. Dachneigung	frei	frei	frei	frei	frei	frei	Sattel 40°		
Dachaufbauten bei Dachneigung über 35°	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig		

3. Allgemeine Bestimmungen zu Bauzonen

3.1 Bauliche Nutzung

3.1.1 Massgebende Parzellenfläche

¹Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

RBV § 46, Abs. 1

²Für kommunale Strassen und Anlagen abgetretenes Land darf in die Berechnung der massgebenden Parzellenfläche einbezogen werden, sofern dies bei der Landentschädigung festgelegt wurde.

RBV § 46, Abs. 4

³Ist eine Bauparzelle mit einer Schutzzone oder einem Einzelobjekt überlagert, zählt dieses Areal zur massgebenden Parzellenfläche.

RBV § 46, Abs. 3

3.1.2 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

Liegt eine Parzelle in verschiedenen Bauzonen, ist die Zusammenlegung der baulichen Nutzung in einen Baukörper gestattet.

RBV § 50

3.1.3 Nutzungsübertragung

Die nicht beanspruchte bauliche Nutzung einer Parzelle kann auf ein angrenzendes Grundstück übertragen werden.

RBG § 88

3.1.4 Umlagerung von Bauvolumen

Der Gemeinderat kann eine Umlagerung der Bauvolumen gestatten, wenn

- a. eine zweckmässigere Gesamtsituation entsteht und
- b. das über dem gewachsenen Terrain liegende, maximal zulässige Gebäudevolumen nachweislich eingehalten ist.

3.1.5 Bebauungsziffer

¹Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

RBV § 47

²Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

RBV § 47, Abs. 2

- a. Eingeschossige, angebaute oder freistehende Nebenbauten ohne Wohnnutzungen bis zu einer Gesamtfläche von 12 m² pro Parzelle.
- b. Vorspringende Dächer bis 1.00 m Ausladung.
- c. Aussentreppen, die nicht der Haupteinschliessung dienen.
- d. Stützmauern, äussere Lichtschächte, Lichtböschungen und dergleichen.
- e. Unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten; auch wenn sie das gewachsene Terrain überragen. Dabei darf die gesamthaft bebaute Fläche nicht mehr als 50 % der Parzelle betragen.
Für unterirdische Garagierungen kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.
- f. Mehrstärken von Aussenwänden über 0.25 m.
- g. Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden.
- h. Garagen, Carporte und Veloabstellplätze bis insgesamt 20 m² pro Wohnung. Bei Einfamilienhäusern kann die Fläche der Nebenbauten mit der Garagenfläche kombiniert werden.

³Werden die nicht zur Bebauung zählenden Abstellflächen in einem Vollgeschoss untergebracht, kann die Bebauung, um die dafür beanspruchte Fläche, dividiert durch die Anzahl Vollgeschosse, erhöht werden. Als Vollgeschoss gilt ein Geschoss, das vollständig über dem gestalteten Terrain liegt; ausgenommen Dach- und Attikageschosse.

3.1.6 Zwischenklimaräume

Unabhängig von der Parzellenfläche können nachstehende Bauteile zusätzlich zur Bebauungsziffer realisiert werden, sofern sie ausserhalb der isolierten Gebäudehülle angeordnet sind:

- a. Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge
 - bis zu max. 4 m² bei Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern und bei von aussen zugänglichen Wohnungen
 - bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.

- b. Unbeheizte, verglaste Zwischenklimaräume wie Wintergärten, Veranden und Balkon- oder Sitzplatzverglasungen
 - bis zu max. 15 m² bei Einfamilienhäusern
 - bis zu max. 15 m² je Wohnung mit mindestens 50 m² Wohnnutzfläche.

3.1.7 Offene Bauteile

¹Bei Wohnnutzungen sind innerhalb der zur Bebauung zählenden Fläche, zweckmässig dimensionierte offene Gebäudeteile für Balkone, gedeckte Sitzplätze und dergleichen zu erstellen.

²Offene Bauteile dürfen auch als Zwischenklimaräume ausgestaltet werden. Dabei reduziert sich die Freifläche gemäss Art. 3.1.6 um das Mass der dafür beanspruchten offenen Bauteile.

3.2 Gebäudeprofil und Dachaufbauten

RBV § 9

3.2.1 Fassadenhöhe

¹Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion.

RBV § 52, Abs. 3

²Bei Mansardendächern mit einer traufseitigen Dachneigung von mehr als 60° wird die Fassadenhöhe bis zum Mittelfirst gerechnet.

RBV § 52, Abs. 3 lit. b

³Tonnendächer oder andere Dachformen dürfen das maximal mögliche Profil von Mansardendächern nicht überschreiten.

⁴Über den Sparren liegende Dachkonstruktionen sowie Dachränder bis zu einer Höhe von 0.30 m zählen nicht zur Fassadenhöhe.

3.2.2 Gebäudehöhe

¹Die Gebäudehöhe wird ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion gemessen.

²Bei asymmetrischen Dächern muss der First in einem Winkel von 60° und mindestens 1.00 m hinter der Fassadenflucht liegen.

Bei Pultdächern darf die pultfirstseitige Fassadenhöhe um 2.00 m erhöht werden.

3.2.3 Gebäudelänge

¹Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

²Bei mehrgeschossiger Bauweise mit abgesetzten Fassadenfluchten oder mit eingeschossigen An- und Zwischenbauten, kann der Gemeinderat Ausnahmen von der maximalen Gebäudelänge beantragen. Durch die Gewährung der Ausnahme dürfen berechnete nachbarliche Interessen nicht verletzt werden. Die Ausnahme kann auch gewährt werden, wenn dadurch die Anliegen des Lärmschutzes erfüllt werden.

3.2.4 Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind die Fassaden- und Gebäudehöhen für jedes Niveau separat einzuhalten.

3.2.5 Abgrabungen am Gebäude

¹Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude sind bis zu 1.50 m Höhe und bis zu einem Drittel des Gebäudeumfanges zulässig.

²In den W1-Zonen sind Abgrabungen am Gebäude bis zur Hälfte des Fassadenumfanges zulässig.

³Abgrabungen über 1.50 m Höhe sind für Garagen und Eingänge gestattet.

⁴In Gewerbebezonen unterliegen Abgrabungen am Gebäude keiner Längenbeschränkung.

3.2.6 Höhere Bauteile

Einzelne höhere Bauteile, wie Kamine, Liftaufbauten usw., die technisch bedingt und in Bezug auf ihre Abmessungen von untergeordneter Bedeutung sind, können die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

3.2.7 Dachaufbauten auf Steildächern

¹Dachaufbauten und Dacheinschnitte, verglaste Dachflächen, Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren usw. müssen sich in die Dachfläche einfügen und mit der darunter liegenden Fassade im Einklang stehen.

²Dachaufbauten sind nur auf Dachflächen mit einer Mindestneigung von 35° zulässig.

³Die Frontflächen der Dachaufbauten darf das Mass von 0.60 m x Fassadenlänge nicht überschreiten.

Diese Gestaltungsvorschrift gilt nur für Dachaufbauten über dem zulässigen Gebäudeprofil.

⁴Der Übergang des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 0.50 m tiefer als der First liegen.

3.2.8 Aufbauten auf Flachdächern

¹Bei Attikageschossen darf die Grundfläche der geschlossenen Bauteile maximal 65 % der darunterliegenden Bruttogeschossfläche inkl. offener Bauteile betragen.

²Die Dachkante der Aufbauten muss in einem Winkel von 60° hinter der darunterliegenden Fassade, gemessen ab maximal zulässiger Fassadenhöhe, zurückliegen.

³Die Fassadenhöhe der Aufbauten darf 3.00 m, die Firsthöhe 4.00 m betragen. Gemessen wird ab maximal zulässiger Fassadenhöhe bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues.

⁴Ein Drittel des Fassadenumfanges (= Fassadenabwicklung des

obersten Vollgeschosses) kann auf die darunterliegende Fassadenflucht gesetzt werden. Dabei darf die zulässige Fassadenhöhe um maximal 3.00 m überschritten werden.

⁵Bei Flachdachbauten ohne Attikageschosse kann die Fassadenhöhe allseitig um 0.60 m überschritten werden.

⁶Für Einrichtungen, die der Energiegewinnung dienen, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

3.2.9 Gebäudeprofil für Garagen und Nebenbauten

¹Die Fassadenhöhe angebaute oder freistehender Garagen, Autounterständen und Nebenbauten darf maximal 2.50 m, die Gebäudehöhe maximal 4.00 m betragen. Gemessen wird ab fertiger Bodenhöhe.

RBV § 57

²Bei Flachdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe. Pultfirste dürfen eine Fassadenhöhe von 3.20 m aufweisen.

³Bei allen zulässigen Bauten vor der Baulinie ist für sämtliche Bauteile ein Strassenlinienabstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.

RBV § 54

3.2.10 Dachaufstockungen

¹Werden bei bestehenden, zusammengebauten Liegenschaften (geschlossene Bauweise, Doppel- oder Reihenhäuser) bauliche Veränderungen innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils und ohne Vergrößerung der Grundrissfläche vorgenommen, wird das Grenzbaurecht automatisch erweitert.

²Vor Eingabe des Baugesuches ist ein Gestaltungskonzept über die gesamte Häuserzeile vorzulegen. Das Konzept wird von den betroffenen Eigentümern in Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickelt und vom Gemeinderat beschlossen. Im Konzept werden Firstrichtung und Firsthöhe, die Trauf- resp. Fassadenhöhe sowie die Ableitung des Dachwassers festgelegt.

³Die Fassadengestaltung innerhalb des neuen Gebäudeprofils ist frei. Hauptfassadenteile, Baumaterialien und Farben sind aufeinander abzustimmen.

3.3 Abstellplätze und Nebenräume

3.3.1 Erforderlicher Parkraum

¹Die Mindestzahl der Abstellplätze richtet sich nach der RBV.

RBV § 70

²Pro Einfamilienhaus (EFH, DEFH, REFH) müssen mindestens zwei Abstellplätze erstellt werden. Diese müssen voneinander unabhängig benutzbar sein.

3.3.2 Veloabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung 3 m² Veloabstellfläche zu erstellen.

3.3.3 Nebenräume

¹Abfallsammelräume

Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Abfallsammelstelle für getrennte Sammlungen von Abfällen und Wertstoffen einzurichten. Die Grösse beträgt 0.50 m² pro Wohnung, jedoch mindestens 6 m².

²Wohnungsabstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum zu erstellen.

3.4 Gestaltung

3.4.1 Gestaltungsgrundsatz

¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

RBG § 104

²In begründeten Fällen kann der Gemeinderat ein Fachgutachten verlangen.

3.4.2 Umgebungsgestaltung

¹Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

RBV § 87, Abs. 4

²Bei der Umgebungsgestaltung und der Bepflanzung sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen.

³Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen, bei Gesamtüberbauungen sowie auf Grundstücken von mehr als 2'500 m² sind die Massnahmen des ökologischen Ausgleichs und Kompostplätze auszuweisen.

⁴Bei Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen und Mehrfamilienhausüberbauungen sind angemessene Freiflächen den Bewohnern, insbesondere den Kindern, zur Verfügung zu stellen und entsprechend auszugestalten.

⁵Zufahrten und Abstellplätze sind so anzuordnen, dass möglichst wenig Grünraum beansprucht und die Wohnqualität nicht beeinträchtigt wird.

⁶Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich an der Strasse anzuordnen.

3.4.3 Terraingestaltung, Topographie

¹Die Gebäude müssen sich in die bestehende Topographie einfügen.

RBG § 104

²Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen 1.50 m gegenüber dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten.

³Bei besonderen topographischen Verhältnissen, bei hangseitigen Hinterfüllungen von Gebäudeteilen und zum Massenausgleich kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

⁴In Hanglagen ist dem Baugesuch eine Geländeaufnahme beizulegen.

3.4.4 Lärmschutz

Lärmschutzmassnahmen sind so zu gestalten, dass Schallreflexionen bestmöglich vermindert werden.

3.5 Mässig störende Betriebe in WG-Zonen

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten der Wohn-/Geschäftszonen entlang der Hauptverkehrsstrassen sind ausschliesslich bezüglich Lärm auch mässig störende Betriebe zugelassen, sofern die Bestimmungen der LSV eingehalten sind.

RBG § 21, Abs. 3

4. Spezielle Bestimmungen zu Bauzonen

4.1 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹Die massgebende Parzellenfläche für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan beträgt gesamthaft mindestens 2'500 m².

RBG § 50

²Gesamtbebauungen unterliegen erhöhten Anforderungen bezüglich Situierung, kubischer Erscheinung, architektonischer und Umgebungsgestaltung.

Im Rahmen von städtebaulich vorbildlichen Gesamtplanungen mit hohem Wohnwert, kann der Gemeinderat folgende Ausnahmen von den allgemeinen Zonenbestimmungen gestatten:

- bis plus 10 % der ordentlichen Bebauungsziffer
- bis plus 10 m der ordentlichen Gebäudelänge
- Volumenumlagerung gemäss Art. 3.1.4

4.2 Baugebiet „Witterswilerfeld“ Areale B1, B2 und B3

¹In den Arealen B1, B2 und B3 sind erhöhte Anforderungen bezüglich Gestaltung des Siedlungsabschlusses zu erfüllen (Stellung der Bauten, Anordnung und Gestaltung der Freiräume).

²Die Bauten innerhalb dieser Areale sind als städtebauliche Einheiten zu konzipieren und ein Gesamtbebauungsplan gemäss Art. 4.1 zu erarbeiten. Wegleitende Grundlage ist das Bebauungskonzept vom 16. März 1992.

³Der Gemeinderat kann dieselben Abweichungen zu den allgemeinen Zonenbestimmungen beantragen wie bei den Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan.

⁴Bei Baukörpern mit mehr als fünf Wohnungen sind mindestens 50 % der erforderlichen Parkplätze unterirdisch oder innerhalb der Hauptbaukörper zu erstellen.

⁵Entlang des Landwirtschaftsgebietes dürfen nur Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gepflanzt werden. Sichtschutzzäune und Mauern sind nicht gestattet.

4.3 Baugebiet „Benkenstrasse – Birmatten“

4.3.1 Gewerbe: Zone mit Quartierplanpflicht

¹Der Quartierplan regelt die Stellung der Bauten so, dass in dieser

Zone und den angrenzenden Wohnzonen die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

²Eine Quartiersammelstelle für Siedlungsabfälle ist vorzusehen.

³Im Grünbereich ist eine Sichtschutzhecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

4.3.2 Gewachsenes Terrain

Das Baugebiet wird gemäss einem speziellen Terrainplan aufgeschüttet. Anstelle des gewachsenen Terrains ist die in diesem Plan festgehaltene Terrainhöhe massgebend.

4.3.3 Baubereiche

¹Anstelle von Baulinien sind in diesem Gebiet Baubereiche bezeichnet.

²Mehrgeschossige, oberirdische Bauten müssen innerhalb der Baubereiche in Nord-Süd-Ausrichtung erstellt werden.

³Ausserhalb der Baubereiche, aber nicht in den Unterbrechungen und in den Grünbereichen, sind eingeschossige Nebenbauten ohne Wohn- oder Geschäftsnutzungen zulässig.

⁴Bei Gebäudegruppen nach einheitlichem Plan, gemäss Art. 4.1, kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren

4.3.4 Unterbrechung der Baubereiche

¹Die Unterbrechungen der Baubereiche dürfen in Ost-West-Richtung oberirdisch durchgehend nicht bebaut werden. Die Lage der Unterbrechungen wird durch die Bauprojekte bestimmt.

4.3.5 Grünbereich Nord

¹Grünbereich mit integriertem Fussweg und Entwässerungsgraben.

²Der Bepflanzung und der Bodennutzung ist besondere Beachtung zu schenken. Bodenbefestigungen und Zäune sind nicht erlaubt. Für die Grüngestaltung sind nur standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

4.3.6 Grünbereich Süd

¹Grünbereich mit integrierter Zufahrtsstrasse für Anliegerverkehr, Besucherparkplätze und Entwässerungsgraben.

²Für die Grüngestaltung sind nur standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Zäune sind nicht gestattet.

4.3.7 Baureihe

Entlang der Sundgauerstrasse ist eine Baumreihe aus einheimischen Hochstammlaubbäumen zu pflanzen

4.3.8 Begrenzung des Baugebietes

Entlang des Landwirtschaftsgebiets dürfen nur transparente Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gepflanzt werden. Sichtschutzzäune und Mauern sind nicht gestattet.

4.4 Lärmschutzbauten in WG-Zonen entlang Hauptverkehrsstrassen

RBG § 21, Abs. 3

¹Werden entlang den Hauptverkehrsachsen Bauten errichtet, welche die rückwärtigen Wohngebiete vor Lärmimmissionen schützen, kann der Gemeinderat eine Überschreitung der Bebauungsziffer um maximal einen Drittel gestatten, sofern folgende Bedingungen eingehalten werden:

- a. Gebäudeteile ohne lärmempfindliche Nutzungen entlang der Strasse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6.50 m ab Trottoir- resp. Strassenniveau. Die Brüstungshöhe ist abhängig von der Lärmschutzfunktion und zählt nicht zur Gebäudehöhe.
- b. Die Bauten sind durch Gestaltung und Stellung gut ins Strassenbild einzuordnen.

²In die Berechnung der zulässigen Überschreitung der Bebauung kann die gesamte Zonentiefe von 30 m einbezogen werden.

³Um Schallreflexionen zu vermindern, sind schallabsorbierende Bauteile zu verwenden.

4.5 Gewerbezone

4.5.1 Nutzungsart

¹Die Gewerbezone ist insbesondere für mässig störende Betriebe – im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung – bestimmt.

²Freizeiteinrichtungen wie Erlebnisparks, Multiplexkinos und ähnliche, die nachweislich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von mehr als 250 PW-Fahrten/Weritag oder mehr als 50 PW-Fahrten/Spitzenstunde verursachen, sind nicht zulässig. Im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung kann der Gemeinderat in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen.

4.5.2 Dach

¹Die Dachform ist frei wählbar.

²Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachflächen, Glasdächer, Bereiche mit Solaranlagen und Dächer mit weniger als 15 m² Fläche.

4.5.3 Anlagen zur Aussenbeleuchtung

¹Anlagen zur Aussenbeleuchtung sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

²Im Übrigen gelten das Reklamenreglement sowie das Polizeireglement.

4.5.4 Grünflächenziffer und ihre Berechnung

¹Die Grünflächenziffer beträgt 10 %.

²Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücks-

fläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind, natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen und nicht als Abstellfläche dienen.

³Zur anrechenbaren Grünfläche können folgende Flächen einbezogen werden:

- Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 Zentimetern überdeckt und bepflanzt sind
- naturnah gestaltete Wasserflächen
- Parzellteile, die mit naturnah gestalteten Uferschutzzonen überlagert sind
- die Hälfte von begrüntem Dachflächen
- 20 m² für jeden kronenbildenden Baum sowie jeden Baum der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung.

4.5.5 Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung

¹Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

²Die Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung sind zu realisieren, wobei die genaue Anzahl und Lage der Bäume in Absprache mit der Gemeinde erfolgt und ausschliesslich folgende Baumarten zulässig sind:

- Quercus robur Fastigiata Koster (Säuleneiche)
- Carpinus betulus Frans Fontaine (Säulenbuche)
- Malus trilobata (Dreilappiger Apfel)

³Zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Förderung des ökologischen Ausgleichs ist pro 300 m² Parzellenfläche mindestens ein kronenbildender Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume sowie die Bäume der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung werden angerechnet.

⁴Die Gestaltung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan darzustellen.

⁵Die Grünflächen sind vor Überbauung sowie Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten. Veränderungen, welche im Widerspruch zu den voranstehenden Bestimmungen stehen, sind nicht zulässig.

4.5.6 Umsetzung der Umgebungsgestaltung

Bei unwesentlichen Änderungen von Bauten, Anlagen oder der Umgebung kann von der Umsetzung der Grünflächenziffer, der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung sowie der Baumpflanzungen abgesehen werden.

4.5.7 Quartierplanungen für Verkaufseinheiten

Quartierplanungen für Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m² werden nicht unterstützt. Davon ausgenommen sind bestehende Ladenflächen, sofern sie insgesamt nicht vergrössert werden.

4.5.8 Gefahrenzonen Allgemein

¹Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

²Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

³Die Haftung des Gemeinwesens für Schäden infolge nicht ausreichender Wirksamkeit von Schutzmassnahmen, die aufgrund einer Gefahrenzone vorgeschrieben und zu ergreifen sind, ist ausgeschlossen.

4.5.9 Gefahrenzone Überschwemmung

¹Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

²Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

³Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind Gebäudeteile wasserdicht auszugestalten und ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Die nasse Vorsorge ist nur in begründeten Ausnahmen, für Bauten oder Bauteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise, zulässig.

⁴Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

5. Schutzzonen und Schutzobjekte

5.1 Uferschutzzonen

RBG § 29, lit. d

¹Die Uferbereiche sind geschützt und naturnah zu erhalten.

RBV § 13

²Entlang von Gewässern mit ausgewiesener Uferschutzzone sind Terrainveränderungen, Gartengestaltungsmassnahmen, Ablagerungen und Kleinbauten aller Art innerhalb eines Abstandes von 6.00 m ab Böschungskante nicht erlaubt.

³Für Bauten gelten die Grenzabstandsregelungen nach RBG.

RBG § 95, lit. d

5.2 Grünzonen

Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

RBG § 27

5.3 Geschützte Naturobjekte

¹Die geschützten Naturobjekte sind zu pflegen und dürfen ohne Zustimmung der zuständigen Behörde nicht entfernt werden.

RBG § 29

²Wird ein Entfernen wegen Krankheitsbefall oder infolge höherer Gewalt unumgänglich, ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

³Vor dem Entfernen geschützter Naturobjekte und für die Ersatzpflanzung ist bei der zuständigen Behörde die entsprechende Bewilligung einzuholen.

5.4 Archäologische Schutzzonen

Schutzziel ist die Erhaltung der archäologischen Reste und der zu ihrem Schutz notwendiger Umgebung. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen bei Baumassnahmen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen.

RBV § 19

6. Schlussbestimmungen

6.1 Vorabklärungen

Den Gesuchstellern wird empfohlen, von den Vorabklärungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen.

RBV § 90 + 91

6.2 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

¹Der Gemeinderat kann der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen.

RBV § 7

²Der Gesuchsteller muss die Grundlagen für die Ausnahmebegründung bereitstellen.

RBV § 87, Abs. 6

6.3 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse sind aufgehoben, insbesondere:

- Zonenvorschriften Siedlung:
Zonenplan und Zonenreglement vom 28. Januar 1992
(RRB 25. August 1992)
- Ergänzungsbestimmungen zum Zonenreglement Siedlung
Revision vom 21. Mai 1996 (RRB 17. Dezember 1996)
- Teilzonenvorschriften Siedlung:
Teilzonenpläne und Teilzonenreglemente der Baugebiete
 - Niederkleinfeld vom 28. Januar 1992 (RRB 22. Dezember 1992)
 - Bünthen - Benkenstrasse - Birsmatten vom 02. Dezember 1993
(RRB 26. Juli 1994)
 - Witterswilerfeld vom 02. Dezember 1993 (RRB 26. Juli 1994)
 - Oberkleinfeld vom 02. Dezember 1993 (RRB 07. Februar 1995)

6.4 Inkrafttreten

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

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Dezember 2002 beschlossen.

Im Namen der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Gemeindeverwalter

Dr. Heiner Schärler

Theo Kim

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 826 vom 3. Juni 2003 genehmigt.

Die Teilrevision Zonenvorschrift SIEDLUNG im Bereich „Gewerbegebiet Mühlematt“ wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 22. Juni 2016 beschlossen.

Im Namen der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Leiter Gemeindeverwaltung

Reto Wolf

Eduard Löw

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 1779 vom 13. Dezember 2016 genehmigt.

ANHANG 1

Ergänzungsbestimmungen (EB) für Gesamt- und Quartierplan-Überbauungen

- EB QP1 für Ausnahmen von den Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften
EB QP2 für Windfänge, Zwischenklimaräume, Aussenisolationen

Der nachfolgende Reglementstext gilt für folgende Arealüberbauungen:

- | | | |
|---|----------------|-------------------------|
| 1 | „AU I“ | vom 06. Oktober 1967 |
| 2 | „In der AU II“ | vom 05. Januar 1968 |
| 3 | „Birs mattweg“ | vom 22./23. Januar 1974 |
| 4 | „In der AU“ | vom 17. März 1967 |
| 5 | „Mühleboden“ | vom 15. September 1967 |
| 6 | „Am Deich“ | vom 27. Februar 1975 |
| 7 | „Wilacker“ | vom 03. November 1967 |

Ergänzungsbestimmung **QP1 für Ausnahmen allgemeiner Art**

- A** In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von den Gesamtüberbauungs-/ Quartierplan-Vorschriften bewilligen. Dies gilt insbesondere für Massnahmen, die entweder
- der Steigerung der Wohnqualität
 - der Energieeinsparung
 - der Nutzung erneuerbarer Energien dienen.
- B** Ausnahmen für bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
- das architektonische Erscheinungsbild
 - das städtebauliche Konzept
 - die Erschliessung
 - die Umgebungsgestaltung
- von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen jedoch nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes erteilt werden. Dieses bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Ausnahmen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

Ergänzungsbestimmung **QP2 für Windfänge, Zwischenklimaräume und Aussenisolationen**

Im Interesse des haushälterischen Umganges mit Energie werden nachstehende Bauteile nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche gezählt:

- A Unbeheizte Windfänge** für Hauseingänge
- bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern und bei von aussen zugänglichen Wohnungen
 - bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern

- B Unbeheizte, verglaste Zwischenklimaräume** wie z.B. Wintergärten, Veranden und Balkon- oder Sitzplatzverglasungen
bis zu max. 15 m² bei Einfamilienhäusern
bis zu max. 15 m² je Wohnung

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

Aufgrund von bereits bestehenden, baulichen Vorgaben sind geringfügige Abweichungen von den festgelegten Massen ausnahmsweise möglich.

- C Aussenisolationen** von bestehenden Gebäuden

D Gesamtkonzepte

Die unter A, B, C aufgeführten Massnahmen dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt und erstellt werden. Dieses bedarf der Genehmigung des Gemeinderates.

In diesem Gesamtkonzept sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Die baulichen Massnahmen dürfen das Gesamtbild der einzelnen Arealüberbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.
- Materialwahl und Farbgebung bedürfen ebenfalls der Zustimmung des Gemeinderates.

ANHANG 2

Hinweise und Grundlagen zur Projektierung

Baugesuche

Vor Beginn der Projektierung von Bauten empfehlen wir, alle Randbedingungen bei der Gemeinde zu erfragen und die vorhandenen Grundlagen zu erheben. Die Gemeinde Therwil ist bestrebt, Baugesuche speditiv zu behandeln. Wir bieten deshalb den Projektierenden unsere Beratung an und empfehlen, Bauvorhaben frühzeitig und jedenfalls vor Eingabe des Baugesuches mit der Bauabteilung zu besprechen. In besonderen Fällen werden diese Voranfragen auch der Bau- und Planungskommission zur Begutachtung vorgelegt.

Mit diesem Vorgehen können Interpretationsfehler der Zonenvorschriften vermieden werden. Die technische Prüfung (Abmessungen, Berechnung der zulässigen Flächen etc.) erfolgt erst aufgrund des Baugesuches. Das Baugesuchsverfahren wird dadurch nicht verzögert.

Umgebungsplan

Der Umgebungsplan ist ein integrierender Bestandteil des Baugesuches und bei offener Ableitung des Regenwassers auch Bestandteil des Kanalisationsgesuches.

Im Umgebungsplan sind neben dem unter Artikel 3.4.2 vorgeschriebenem Inhalt folgende Punkte darzustellen:

- Die Terraingestaltung mit Höhenangaben bestehend/neu
- Einfriedigungen, Böschungen, Stützmauern
- Belagsart von befestigten Plätzen
- Bepflanzung, vor allem hochstämmige Bäume in Bezug zu den Nachbargrundstücken
- Bei offener Regenwasserableitung: Wasserführung, Wasserhaltung (Weiher, Biotope) und die Einleitung in die öffentliche Ableitung.

Liegenschaftsentwässerung

Auch für die Kanalisationsgesuche kann die Beratung der Bauabteilung in Anspruch genommen werden. Wir verweisen auf die Merkblätter für Kanalisationsgesuche.

Wichtige Hinweise: In einzelnen Baugebieten der Gemeinde Therwil haben die Kanalisationsleitungen wenig Gefälle und liegen teilweise wenig oder gar über dem Niveau der Kellerböden. Damit bei intensiven Regenfällen kein Wasser in die Untergeschosse eindringen kann, empfehlen wir in diesen Fällen den Einbau von Rückstauklappen. In Gebieten mit offenen Regenwasserableitungen ist speziell darauf zu achten, dass bei einer allfälligen Überflutung des Strassenprofils kein Wasser in tieferliegende Gebäudeteile fließen kann.

Grundlagen zur Projektierung

Für die Projektierung von Liegenschaften kann die Gemeinde Therwil nachfolgend aufgeführte Grundlagen zur Verfügung stellen:

- Geländeaufnahmen sind teilweise als Höhenkurvenpläne verfügbar
- Geoprofile (Baugrundbeschaffenheit, Grundwasser)
- Versickerungskarte
- Lärmempfindlichkeitsstufen
- Baulinien
- Strassenprojekte
- Kanalisationsleitungen
- Wasserleitungen
- Werkleitungspläne (Leitungskataster).

Hinweis: Die genaue Lage für allfällige Grabarbeiten im Bereich der Werkleitungen ist bei den jeweils zuständigen Werken zu erheben.

- Merkblätter
 - Kanalisationsgesuche
 - Regenwasser / nicht verschmutztes Abwasser
 - offene Ableitung von Regenwasser
 - Stützmauern und Einfriedungen
 - Grenzabstände von Grünhecken und Bäumen
 - Gestaltungsvorschriften in Quartier- und Gesamtüberbauungen
- Formulare für Gesuche
 - Parzellenauskünfte
 - Kanalisationsbegehren
 - GGA-Anschlussgesuch
 - Allmendbewilligung
 - Gesuch für Absenkung von Randsteinen
 - Reklamegesuch
 - Kleinbaugesuch (für freistehende Bauten mit max. 12 m² Grundfläche)

Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

Ausrichtung Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben ist grundsätzlich zu vermeiden. Mindestens sind Leuchten so abzuschirmen, dass Lichtimmissionen in nicht zu beleuchtende Räume verhindert werden.

Lichtlenkung Vermeidung unnötiger Emissionen auf nicht zu beleuchtende Bereiche durch präzise Lichtlenkung. Ist dies nicht direkt möglich, sind als weitere Massnahme Abschirmungen vorzunehmen.

Helligkeit Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig. Die erforderliche Helligkeit ergibt sich aus der Nutzung. Es ist darauf zu achten, dass die Helligkeit nicht über die Anforderung der Nutzung hinausgeht und keine Überbeleuchtung entsteht.

Lichtsteuerung Berücksichtigung der allgemeinen Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr durch Abschaltung oder Reduzierung auf ein Minimum durch zeit- und bewegungsabhängige Beleuchtung (Verwendung von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren). Es

ist zu berücksichtigen, dass Sicherheits- und gestalterische Beleuchtung zwingend unterschiedlich angesteuert werden können.

Anschluss an Wärmeverbund Oberwil-Therwil

Bei Erstellung von Bauten und Anlagen mit einer Nutzfläche von mehr als 500 m² wird ein Anschluss an den Wärmeverbund WOT (Wärmeverbund Oberwil-Therwil AG) empfohlen.