



# Gemeinde Therwil

## Teilzonenplanung «Zentrum» Teilzonenreglement

vom 16. Dezember 2009

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt, gestützt auf §§ 2 bis 6 und §§ 18 und 22 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft (RBG) vom 8. Januar 1996 die nachfolgenden Teilzonenvorschriften «Zentrum»:

### Allgemeines

#### § 1

Geltungsbereich Diese Vorschriften gelten innerhalb des Perimeters Teilzonenplan «Zentrum».

#### § 2

Bestandteile Die Teilzonenvorschriften bestehen aus dem Teilzonenplan und dem Teilzonenreglement.

#### § 3

Zweck Die Teilzonenplanung «Zentrum» bezweckt:

- Sicherstellung der Zentrumsfunktionen als Einkaufs- und Begegnungsort
- Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Sicherheit im öffentlichen Raum
- Erhalt der noch vorhandenen dörflichen Strukturen

#### § 4

Bewilligungspflicht 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.

Das Erstellen von Parkplätzen, die Umgestaltung von nicht bebauten Flächen sowie von Einfriedigungen ist bewilligungspflichtig.

#### § 5

Hochwasserschutz Zum Schutz vor Überflutung der Kellerräume und von nur wenig über dem Strassenniveau liegenden Erdgeschossen, sind entsprechende Objektschutzmassnahmen vorzusehen. Die Art der Ausführung ist objektabhängig und obliegt den Liegenschaftseigentümer/innen. Dafür sind ortsfeste und auch mobile Massnahmen denkbar.

Die Gebäudehöhe kann, in begründeten Fällen, bis max. 50 cm angehoben werden.

## **Gestaltung**

### **§ 6**

Mitbestimmungsrecht 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.

In begründeten Fällen kann der Gemeinderat ein Fachgutachten verlangen.

### **§ 7**

Fachkommission Die Fachkommission besteht aus mindestens drei unabhängigen Planungsfachleuten.

Sie wird bei Quartierplänen und bei baulichen Veränderungen, die sich auf das Ortsbild auswirken, beigezogen und hat beratende Funktion.

Die Stellungnahme der Fachkommission ist mit dem Baugesuch / den Genehmigungsunterlagen einzureichen.

### **§ 8**

Dachaufbauten Dachaufbauten, verglaste Dachflächen, Sonnenkollektoren usw. müssen sich harmonisch in die Dachfläche einfügen und mit der darunterliegenden Fassade im Einklang stehen.

Aufbauten bei geneigten Dächern:

- Dachaufbauten sind nur auf Dachflächen mit einer Minimalneigung von 35° (a.T.) zulässig.
- Die Frontfläche der Dachaufbauten darf das Mass von 0.6 m x Fassadenlänge nicht überschreiten.
- Der Übergang des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 0.5 m tiefer als der First liegen.
- Auf Dachflächen mit Aufbauten sind zusätzlich einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0.3 m<sup>2</sup> erlaubt.

Auf der strassenabgewandten Seite sind auch Dacheinschnitte gestattet, wobei die Vorschriften der Dachaufbauten sinngemäss einzuhalten sind. Bei Einschnitten kann die für Dachaufbauten vorgeschriebene minimale Dachneigung unterschritten werden

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 Fassade zurückliegen. Ein Drittel des Fassadenumfangs darf auf die darunterliegende Fassadenflucht gesetzt werden. Dabei darf die zulässige Fassadenhöhe um maximal 3.0 m überschritten 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.

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

## § 9

Umgebung

Mit dem Baubeglehen ist ein Umgebungsplan einzureichen. Er beinhaltet das gewachsene und das neu gestaltete Terrain, Gestaltungsmassnahmen der Vorbereiche und der Grünflächen, die Bepflanzung sowie allfällige Kleinbauten wie Velounterstände, Pergolen, Kleintierställe etc. Die Vorplatzbereiche zur Strasse sind offen zu gestalten.

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

Unter Abwägung aller Interessen sind unvermeidliche Beeinträchtigungen ökologisch wertvoller Objekte durch angemessene Ersatzmassnahmen auszugleichen.

## Art der Nutzung

### § 10

Allgemeines

Zulässig sind alle Zentrumsnutzungen wie Wohnen, Dienstleistungen und Verkauf.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe 3 (ES III) der eidg. Lärmschutzverordnung bestimmt die Zulässigkeit von Betrieben.

### § 11

Perimeter für publikumsorientierte Nutzungen

In den Erdgeschossen dürfen auf 70 % der überbauten Fläche nur publikumsorientierte Nutzungen wie Verkaufsläden, Restaurants, Schalterhallen von Banken und weitere kundenintensive Dienstleistungen untergebracht werden.

## Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

### § 12

Grundsatz

Bei Neubauten sowie bei Umbauten, die einem Ausbau gleichkommen, muss gleichzeitig der erforderliche Parkraum geschaffen werden.

### § 13

Erforderlicher Parkraum

Die Mindestzahl der Abstellplätze richtet sich nach § 70 RBV.

Kann die Erstellungspflicht auf dem eigenen Grundstück nicht erfüllt werden, wird eine Ersatzabgabe gemäss «Reglement über Parkplatzerstattungen» vom 11.10.1999 fällig.

Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung 3.0 m<sup>2</sup> Velo-Abstellplätze vorzusehen.

### § 14

Anordnung

Bei publikumsorientierten Nutzungen sind die Besucherparkplätze für Motorfahrzeuge und Velos oberirdisch und/oder unterirdisch anzuordnen und als solche zu bezeichnen. Sie dürfen nicht zweckentfremdet oder vermietet werden.

Die Beanspruchung von strassenseitig noch vorhandenen Vorgärten ist auf ein Minimum zu beschränken.

In den der Strasse abgewandten Grünräumen sind Parkplätze nicht zulässig.

## **Nebenräume**

### **§ 15**

Abfallsammelraum Bei Mehrfamilienhäusern ist ein Abfallsammelraum für die getrennte Sammlung von Abfällen einzurichten. Die Grösse beträgt 0.5 m<sup>2</sup> pro Wohnung, jedoch mindestens 6.0 m<sup>2</sup>.

### **§ 16**

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

## **Areale «Strukturerhaltung»**

### **§ 17**

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

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.

Wo nichts anderes bestimmt ist, sind die rückwärtigen Grünbereiche als Freiräume zu erhalten. Auf grossflächige Bodenbefestigungen ist zu verzichten.

In den ehemaligen Obstgärten/Hofstattarealen sind zeitgemässe Nutzungen zulässig.

Kleinbauten wie Schöpfli, Kleintierställe, Velounterstände, bis total 12 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auf der strassenabgewandten Seite auch ausserhalb der Baubereiche möglich. Sie können durch den Gemeinderat als Kleinbaugesuch bewilligt werden.

In die Volumenberechnungen dürfen neben den Hauptbauten auch bestehende Nebenbauten einbezogen werden. Dabei gelten die Volumen, die 1995 bestanden haben.

Für die einzelnen Gebiete gelten folgende Bestimmungen:

### **§ 18**

Areal 1 Die äussere Erscheinung der Bauten sowie der Charakter der Umgebung nördlich Bahnhofstrasse 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 und die erhaltenswerte Bausubstanz. Es soll soviel alte Bausubstanz wie möglich erhalten bleiben. Die Analyse ist der Fachkommission vorzulegen und ist Bestandteil des Baugesuchs.
- Das bestehende Volumen (Stand 1995) darf nicht vergrössert werden.
- Die Zweiteilung Wohnteil / Ökonomieteil ist zu erhalten. Wohnungen sind im Ökonomieteil nur in den Obergeschossen zulässig. Das Erdgeschoss ist der Geschäftsnutzung vorbehalten.

- Neue Fenster im Wohnteil haben sich den Grundsätzen der bestehenden Fassadengestaltung unterzuordnen. Fenster im Ökonomie teil sollen sich von denjenigen des Wohnteils unterscheiden.
- Neue Bauteile dürfen als solche gezeigt werden.
- Dachaufbauten sind im Bereich des Wohnteils zulässig. Auf der strassenabgewandten Seite sind auch Dacheinschnitte möglich.

Die Vorplatzbereiche zur Bahnhofstrasse sind offen zu gestalten und mit einem einheitlichen Belag zu versehen.

Bauliche Abschränkungen oder Einzäunungen sind nicht gestattet.

Der bestehende Gäste-Parkplatz im rückwärtigen Bereich des Restaurants ist nach Möglichkeit durch Baumpflanzungen, Rabatten etc. in die Umgebung zu integrieren.

### § 19

Areal 2  
südlich Bahnhofstrasse

Die bestehenden Baufluchten entlang der Bahnhofstrasse sind zu erhalten.

Aufgrund eines Konzepts über den ganzen Bereich des Areals 2 können die bestehenden Bauten durch Neubauten ersetzt werden. In diesem Fall gelten die Vorschriften für publikumsorientierte Nutzungen und eine maximale Vollgeschosszahl von 3 von der Bahnhofstrasse aus gerechnet, plus ein Attikageschoss oder ein Dachgeschoss. Die Dachform ist frei.

Für Attikageschosse und Dachaufbauten gilt § 8.

Die Vorplatzbereiche zur Bahnhofstrasse sind offen zu gestalten und mit einem einheitlichen Belag ohne Bodenmarkierungen zu versehen.

Bauliche Abschränkungen oder Einzäunungen sind nicht gestattet.

### § 20

Areal 3  
Hinterweg

Die städtebauliche Struktur und die bestehende Volumetrie ist zu erhalten.

Auf von der Strasse abgewandten Seiten sind Anbauten, die sich dem Hauptbau unterordnen, gestattet. Für diese Anbauten darf das bestehende Gebäudevolumen (Stand 1995) um maximal 10 % erhöht werden.

Neubauten im Rahmen der bestehenden Bauten sind möglich.

Die maximale Geschosszahl beträgt 2, Dachnutzung ist zulässig.

Die Firsthöhe kann in Lage und Höhe um maximal 50 cm verändert werden.

Für Dachaufbauten gilt § 8.

### § 21

Areal 4  
Oberwilerstrasse

Die städtebauliche Struktur und die bestehende Volumetrie ist zu erhalten.

Auf von der Strasse abgewandten Seiten sind Anbauten, die sich dem Hauptbau unterordnen, gestattet. Für diese Anbauten darf das bestehende Gebäudevolumen (Stand 1995) um maximal 10 % erhöht werden.

Neubauten im Rahmen der bestehenden Bauten sind möglich.

Die maximale Geschosszahl beträgt 2, Dachnutzung oder Attikageschosse sind zulässig.

Für Attikageschosse und Dachaufbauten gilt § 8.

## Nach Richtplan 1961 bebaute Areale

### § 22

Allgemeines

Oberirdische bauliche Erweiterungen der bestehenden Volumen sind nur in den Erdgeschossen innerhalb der «Baulinie für Erdgeschosse» möglich. Dabei gelten die Bestimmungen für publikumsorientierte Nutzungen gemäss § 11.

Balkonverglasungen gelten nicht als bauliche Erweiterungen und sind zulässig.

Wird ein Gebäude abgebrochen, gelten für den Neubau folgende Bestimmungen:

- maximal vier Vollgeschosse, ohne Attika
- Flachdach extensiv begrünt
- Eingang / Erdgeschoss auf Strassenniveau
- maximales oberirdisches Bauvolumen analog abgebrochene Bauten

Alle Angaben beziehen sich auf den Stand von 1995.

### Schlussbestimmungen

### § 23

Ausnahmen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

Dies gilt insbesondere:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht;
- wenn sich ein Bauprojekt gestalterisch/formal aufwertend in eine Gebäudegruppe einfügt;
- für ausgesprochene Härtefälle.

### § 24

Aufhebung  
früherer  
Beschlüsse

Diese Teilzonenvorschriften ersetzen Teilzonenplan und Teilzonenreglement «Zentrum» vom 26. April 1995.

Alle früheren, nicht in diese Regelung übernommenen Vorschriften sind aufgehoben. Dies sind insbesondere die ehemaligen Quartierplanbestimmungen und das Gestaltungskonzept mit Richtlinien für die Bahnhofstrasse.

### § 25

In-Kraft-Treten

Die Teilzonenvorschriften «Zentrum» treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft in Kraft.

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Dezember 2009 beschlossen.

**Im Namen der Einwohnergemeinde**

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Dr. Heiner Schärler

Theo Kim

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Verfügung Nr. .... vom ..... genehmigt und in Kraft gesetzt.