

# Zonenreglement Siedlung

Stand Verfahren: Bereinigt nach kantonaler Vorprüfung

**Stand Dokument: 30. Juli 2025**

## Impressum

Ersteller



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Bearbeitung

Ralph Christen, Edith Binggeli-Strub

Status

Bereinigte Fassung

Datum

30. Juli 2025

Datei-Name

65025\_Revision\_ZPS\_REGLEMENT\_20250730.docx

## Inhaltsverzeichnis

Erlass .....	1
A. Einleitung.....	1
§ 1    Bestandteile und Geltungsbereich .....	1
§ 2    Zweck und Ziele .....	1
B. Zonentabelle.....	2
§ 3    Zonentabelle .....	2
C. Allgemeine Vorschriften .....	3
C.1 Definition zur baulichen Nutzung.....	3
§ 4    Anrechenbare Grundstücksfläche .....	3
§ 5    Nutzungsübertragung.....	3
§ 6    Überbauungsziffer .....	36
§ 7    Grünziffer .....	36
C.2 Definition zum Gebäudeprofil .....	37
§ 8    Massgebendes Terrain.....	37
§ 9    Fassaden- und Gebäudehöhe .....	37
§ 10   Gebäudelänge.....	37
§ 11   Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie .....	38
§ 12   Versetzte Geschosse .....	38
§ 13   Gebäudeprofil Klein- und Anbauten.....	38
C.3 Vorschriften zur Dachgestaltung .....	38
§ 14   Dachgestaltung .....	38
§ 15   Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....	39
§ 16   Attikageschosse .....	39
§ 17   Aufstockungen bei Reihen- und Doppelhäusern .....	39
C.3 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung .....	40
§ 18   Umgebungsgestaltung.....	40
§ 19   Terraingestaltung (Abgrabungen und Aufschüttungen) .....	40
§ 20   Abgrabungen am Gebäude.....	40
§ 21   Nachweis zur Umgebungsgestaltung.....	41
§ 22   Veloabstellplätze.....	41
§ 23   Vogelschutz.....	41
§ 24   Lichtemissionen .....	41
§ 25   Mobilfunk .....	41

D. Zonendefinitionen und Bestimmungen zu einzelnen Zonen.....	42
D1. Bauzonen.....	42
§ 26 Wohnzonen.....	42
§ 27 Baugebiet "Witterswilerfeld" Areale B1, B2 und B3.....	42
§ 28 Baugebiet "Benkenstrasse – Birmatten".....	42
§ 29 Wohn- und Geschäftszonen.....	43
§ 30 Zone mit Quartierplan-Pflicht.....	43
§ 31 Zone mit Quartierplanpflicht für altrechtliche Gesamtüberbauungen und für Bebauungen nach Richtplan 1961.....	44
§ 32 Gewebezone.....	44
§ 33 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A).....	44
D.2 Nichtbauzonen, Objekte und weitere Bestimmungen.....	45
§ 34 Geschützte Bauten.....	45
§ 35 Gewässerraum.....	45
§ 36 Uferschutzzone.....	45
§ 37 Grünzonen.....	46
§ 38 Naturschutzzone.....	46
§ 39 Geschützte Einzelbäume.....	46
§ 40 Nutzungszone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG.....	47
§ 41 Gefahrenzonen.....	47
§ 42 Gefahrenzone Überschwemmung.....	47
§ 43 Gefahrenzone Rutschung.....	48
E. Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen.....	48
§ 44 Quartierplanungen.....	48
§ 45 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan.....	49
F. Schlussbestimmungen.....	50
§ 46 Ausnahmen.....	50
§ 47 Vollzug.....	51
§ 48 Widerhandlungen.....	51
§ 49 Inkrafttreten.....	51
Beschlüsse und Genehmigung.....	52
Anhang mit Schemaskizzen.....	53

## Erlass

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und der dazugehörenden Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Therwil das nachfolgende Zonenreglement Siedlung (ZRS).

*Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften.*

*Im Reglementstext kursiv dargestellte Bestimmungen sind wörtliche Wiederholungen von Bestimmungen aus der kantonalen Rahmengesetzgebung (RBG / RBV). Diese Bestimmungen sind vollständigkeitshalber ins Reglement aufgenommen worden, sind jedoch nicht Gegenstand der Beschlussfassung.*

## A. Einleitung

### § 1 Bestandteile und Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus dem Zonenplan Siedlung (1:2'500) und dem Zonenreglement Siedlung.
- <sup>2</sup> Die Zonenvorschriften Siedlung gelten für die verbindlichen Planinhalte im Zonenplan Siedlung.

*Ausserhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft, Quartierplanungen sowie die Teilzonenplanung Ortskern und der verbleibende Teil der Teilzonenplanung Zentrum sind im Zonenplan Siedlung orientierend ausgewiesen. Sie bilden eigenständige Nutzungsplanungen bzw. Sondernutzungsplanungen für die betreffenden Areale.*

### § 2 Zweck und Ziele

- <sup>1</sup> Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken die geordnete Bebauung und haushalterische Nutzung des Bodens und regeln die Anforderungen an Bauten, Anlagen und Freiräume mit dem Ziel einer hohen Siedlungsqualität. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Anliegen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes und insbesondere des ökologischen Ausgleichs, der städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Gestaltung, der Gesundheit, der Sicherheit, sowie der Raumplanung.
- <sup>2</sup> Ziele der Zonenvorschriften sind insbesondere:
  - a) die ökonomisch wie ökologisch angemessene Verdichtung des Baugebiets;
  - b) die Bewahrung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Naturelemente und
  - c) die Erhaltung und Förderung der Biodiversität.

*Die Zonenvorschriften Siedlung sind gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG Art. 21 Abs. 1) sowie das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG § 18 Abs. 5) für jedermann verbindlich.*

## B. Zonentabelle

### § 3 Zonentabelle

Zone	Überbauungsziffer Hauptbauten	Überbauungsziffer Klein- und Anbauten	Grünziffer	Geschosszahl	Wohnungszahl pro Baukörper	Fassadenhöhe	Gebäudehöhe	Gebäuelänge	Dachform / Dachneigung Hauptbauten	Dachform / Dachneigung Klein- und Anbauten	Dachaufbauten bei Dachneigung 30°	Lärmempfindlichkeitsstufe
<b>W2a</b>	26 %	7 % <sup>(1)</sup>	35 %	frei <sup>(2)</sup>	5	6.0 m	10.0 m	25.0 m	frei	frei	zulässig	II
						7.5 m <sup>(2)</sup>						
<b>W2b</b>	30 %	7 % <sup>(1)</sup>	30 %	frei <sup>(2)</sup>	frei	7.5 m	11.5 m	35.0 m	frei	frei	zulässig	II
						9.0 m <sup>(2)</sup>						
<b>WG2</b>	30 %	7 % <sup>(1)</sup>	20 %	frei <sup>(2)</sup>	frei	8.0 m	12.0 m	40.0 m	frei	frei	zulässig	III
						9.0 m <sup>(2)</sup>						
<b>W3</b>	28 %	7 % <sup>(1)</sup>	30 %	frei <sup>(2)</sup>	frei	10.5 m	14.5 m	40.0 m	frei	frei	zulässig	II
						12.0 m <sup>(2)</sup>						
<b>WG3</b>	28 %	7 % <sup>(1)</sup>	20 %	frei <sup>(2)</sup>	frei	10.5 m	14.5 m	frei	frei	frei	zulässig	III
						12.0 m <sup>(2)</sup>						
<b>WG4</b>	28 %	7 % <sup>(1)</sup>	20 %	frei <sup>(2)</sup>	frei	13.5 m	17.5 m	frei	frei	frei	zulässig	III
						15.0 m <sup>(2)</sup>						
<b>G16</b>	frei	frei	10 %	frei <sup>(2)</sup>	frei	16.0	16.0 m	frei	frei	frei	frei	III
<b>öWA</b>	frei	frei	frei	frei <sup>(2)</sup>	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	II/III <sup>(4)</sup>

(1) Bei Parzellen unter 500 m<sup>2</sup> darf nach § 6 Abs. 2 das Mass der Überbauung für An- und Kleinbauten maximal 35 m<sup>2</sup> betragen.

(2) Die zulässige Geschosszahl wird durch das Gebäudeprofil und die Mindestraumhöhe gemäss § 74 RBV bestimmt.

(3) Fassadenhöhe = Gebäudehöhe bei Flachdachbauten gemäss § 9 Gebäude- und Fassadenhöhe (Abs. 3)

(4) Zuweisung Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Zonenplan Siedlung aufgrund Zweckbestimmung für die einzelnen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

## C. Allgemeine Vorschriften

### C.1 Definition zur baulichen Nutzung

#### § 4 Anrechenbare Grundstücksfläche

- <sup>1</sup> Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung. § 46 Abs. 1 IVHB RBV
- <sup>2</sup> Für die Berechnung der baulichen Nutzung darf der innerhalb des Gewässerraums und innerhalb von überlagernden Schutzzonen sowie von Flächen, welche von Naturobjekten überlagert werden, miteinbezogen werden. § 46 Abs. 2 IVHB RBV
- <sup>3</sup> Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. Für Bauten gelten diejenigen zonenspezifischen Bestimmungen (Gebäudeprofil usw.) gemäss der Zone, in welcher die Bauten errichtet werden. Die bauliche Nutzung ergibt sich gesamthaft aus den unterschiedlichen Zonen. § 50 Abs. 1 und 2 RBV
- <sup>4</sup> Der Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen sowie für Gewässer (Ausdolungen, Uferabtretungen etc.) bei der Nutzungsberechnung ist zulässig, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt oder der Höhe der Finanzierungsanteile für Strassen und Anlagen vertraglich vorgesehen wurde. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde. § 46 Abs. 3 IVHB RBV  
*Nachweis Landabtretung: Der Nachweis für eine erfolgte Landabtretung (z.B. bei Baulandumlegungen) ist mit Höhe der Landentschädigung von der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt des Baugesuches zu erbringen.*
- <sup>5</sup> Der Miteigentumsanteil einer Anmerkungsparzelle (private Zufahrtsparzelle) kann für die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.

#### § 5 Nutzungsübertragung

Die Nutzungsübertragung ist unter folgenden Bedingungen zulässig, wenn:

- die beiden Grundstücke aneinandergrenzen.
- die beiden Grundstücke in der gleichen Zone liegen.
- mit der übertragenen baulichen Nutzung der Zonencharakter gewahrt bleibt.

*Mit der Nutzungsübertragung nach § 88 RBG kann nicht beanspruchte Nutzung auf einer Parzelle auf eine benachbarte Parzelle unter Einhaltung der definierten Bedingungen übertragen werden.*

*Grundstücke, welche bauliche Nutzung abtreten, sind im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zu belasten. Die Löschung einer Nutzungsübertragung im Grundbuch kann nach § 88 Abs. 2 RBG nur mit der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde erfolgen.*

*Die Gemeinde erstellt nach § 88, Abs. 3 RBG für Nutzungsübertragungen einen Ausnützungskataster und führt ihn anhand der 'Baubewilligungen mit Nutzungsübertragung' nach. Im Ausnützungskataster muss die grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene bauliche Nutzung eingetragen werden.*

## § 6 Überbauungsziffer

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche : anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF : aGSF).

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

*Überbauungsziffer:  
§ 47 IVHB RBV*

*Projizierte Fassadenlinie:  
§ 53c IVHB RBV → siehe Anhang*

*Die anrechenbare Gebäudefläche, welche sich aus der Fläche der projizierten Fassadenlinie ergibt, entspricht vereinfacht dem Fussabdruck des Gebäudes. Nicht einbezogen werden Bauteile gemäss § 53 Abs 1 RBV (Haupt- und Vordächer bis 1 m, offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen, bis 1 m sowie anderen Bauteile bis 0.5 m (z.B. Erker, Aussentreppen für Hauszugang).*

<sup>2</sup> Es gilt eine Überbauungsziffer für Hauptbauten und eine Überbauungsziffer für An- und Kleinbauten. Bei Parzellen, die kleiner als 500 m<sup>2</sup> sind, dürfen bis maximal 35 m<sup>2</sup> für An- und Kleinbauten überbaut werden.

*Siehe Zonentabelle (§ 3)*

*Klein- und Anbauten: § 57 RBV IVHB  
Abs. 1 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.  
Abs. 2: Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.*

## § 7 Grünziffer

<sup>1</sup> Die Grünziffer legt in Prozenten fest, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche minimal als begrünte Fläche dauernd erhalten werden muss.

<sup>2</sup> Zur anrechenbaren Grünfläche können einbezogen werden:

- a) begrünte oder ökologisch wertvolle Freiflächen zu 100 %;
- b) Flächen, die gemäss den Bestimmungen der Uferschutzzone, der Naturschutzzone und des Gewässerraums gestaltet bzw. bepflanzt sind zu 100 %;
- c) im Zonenplan festgelegte Naturobjekte zu 100 %;
- d) bestehend bleibende Laubbäume mit der Fläche der maximalen Kronenausdehnung zu 100 %;
- e) neue einheimische, standortgerechte Laubbäume mit jeweils 20 m<sup>2</sup>;
- f) bepflanzte Flächen auf unterirdischen Bauten sowie intensiv begrünte Dachflächen mit einer Bodenschicht bzw. Substratschicht von 25 – 50 cm zu 50 % bzw. ab 50 cm zu 100 %;
- g) Rasengitterflächen zu 20 %;
- h) bodengebundene Fassadenbegrünungen zu 25 % der für die Fassadenbegrünung vorgesehenen Fläche, jedoch maximal 50 % der Grünziffer.

*Die Umsetzung von Massnahmen, die für die Grünziffer anrechenbar sind, tragen zum ökologischen Ausgleich und zur Grünraumvernetzung im Siedlungsgebiet bei.*

Für die Anrechnung von neuen Laubbäumen müssen diese bei der Anpflanzung eine Höhe von mindestens 4.0 m oder ein Stammumfang von 20 cm aufweisen.

<sup>3</sup> Für Umbauten/Umnutzungen sowie Aufstockungen und bei einer nachträglichen Erstellung von Anbauten sowie von Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 lit. a RBV muss die Grünziffer nicht nachgewiesen werden.

## C.2 Definition zum Gebäudeprofil

### § 8 Massgebendes Terrain

- <sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. *§ 8 Abs. 1 IVHB RBV*
- <sup>2</sup> Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt. *§ 8 Abs. 2 IVHB RBV*

### § 9 Fassaden- und Gebäudehöhe

- <sup>1</sup> Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie *§ 52j IVHB RBV → siehe Anhang*
- <sup>2</sup> Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei einer durchschnittlichen Terrainneigung in der giebelseitigen Fassade ab 10 % wird das Mass der Gebäudehöhe um die Differenz zwischen dem unteren Messpunkt der Fassadenhöhe zum unteren Messpunkt der Gebäudehöhe reduziert. *§ 52j IVHB RBV → siehe Anhang*  
*Anwendung Differenz → siehe Anhang*
- <sup>3</sup> Bei Flachdachbauten ohne Attikageschosse gilt, eine in der Zonentabelle definierte höhere Fassadenhöhe. Diese Fassadenhöhe gilt dann zugleich als Gebäudehöhe. Eine spätere Erstellung von Attikageschossen oder anderweitigen Dachaufbauten, davon ausgenommen sind Bauteile gemäss § 9 Abs. 4 ZRS, ist nicht zulässig. *Attikageschosse: § 52i IVHB RBV*  
*Attikageschosse sind auf Flachdächern ausgesetzte, zusätzliche Geschosse.*
- <sup>4</sup> Bauteile, wie Kamine, Liftaufbauten usw. die technisch notwendig sind, können die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten. *Als technisch bedingte Bauteile auf Dachflächen gelten u.a. Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kamine, Antennen, Entlüftungsrohre, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Aufbordungen als Dachrandabschluss von Flachdächern.*

### § 10 Gebäudelänge

- <sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. *§ 52a IVHB RBV → siehe Anhang*
- <sup>2</sup> Klein- und Anbauten, welche seitlich zum Wohngebäude oder zwischen zwei Wohnbauten angeordnet werden, werden nicht zur Gebäudelänge gezählt. Zwischen Wohnbauten angeordnete Klein- und Anbauten dürfen eine Gesamtlänge von 10.0 m nicht überschreiten.

**§ 11 Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie**

- <sup>1</sup> Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. *§ 53a IVHB RBV → siehe Anhang  
Vorspringende Gebäudeteile: § 90 RBG*
- <sup>2</sup> Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. *§ 53b IVHB RBV → siehe Anhang*
- <sup>3</sup> Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. *§ 53c IVHB RBV → siehe Anhang*

**§ 12 Versetzte Geschosse**

- <sup>1</sup> Bei einer Bauweise mit vertikalem Gebäudeversatz muss das Gebäudeprofil für jeden versetzten Teil separat eingehalten werden.
- <sup>2</sup> Eine Bebauung mit horizontalem Geschossversatz (Terrassenbauweise) ist nur als Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan zulässig. *Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan: § 45 ZR*

**§ 13 Gebäudeprofil Klein- und Anbauten**

- <sup>1</sup> Die Fassadenhöhe von Klein- und Anbauten wie Garagen, Unterstände/Carports und Schöpfe darf maximal 3.0 m, die Gebäudehöhe maximal 4.0 m betragen. Gemessen wird ab fertigem Boden der Klein- und Anbaute.
- <sup>2</sup> Bei Flachdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe. Pultfirste dürfen eine Fassadenhöhe von 3.2 m aufweisen.
- <sup>3</sup> Bei allen zulässigen Bauten vor der Baulinie ist für sämtliche Bauteile ein Strassenlinienabstand von mindestens 1.0 m einzuhalten.

**C.3 Vorschriften zur Dachgestaltung****§ 14 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Bei asymmetrischen Dächern muss der First in einem Winkel von 60° hinter der Fassadenflucht liegen.
- <sup>2</sup> Bei Mansardendächern mit einer traufseitigen Dachneigung von mehr als 60° wird die Fassadenhöhe bis zum Mittelfirst gerechnet.
- <sup>3</sup> Tonnendächer oder andere Dachformen dürfen das maximal mögliche Profil von Mansardendächern nicht überschreiten.
- <sup>4</sup> Flachdächer ab einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> sind zu begrünen und wasserspeichernd anzulegen. Für die Begrünung ist natürliches Substrat verwenden. Die Begrünung ist naturnah, artenreich und mit einheimischen Pflanzen anzulegen. Begehbare Flächen sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung mit einem Neigungswinkel bis 20° sind von der Vorgabe der Begrünungspflicht ausgenommen. *Dachbegrünungen richten sich nach Norm „SIA 312 Begrünung von Dächern“.*

## § 15 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gelten folgende Bestimmungen:

- a) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dachflächen mit einer Minimalneigung von 30° zulässig.
- b) Die Frontfläche der Dachaufbauten darf das Mass von 0.6 m x Fassadenlänge nicht überschreiten. Dies gilt nur für Dachaufbauten über dem zulässigen Gebäudeprofil.
- c) Der Mindestabstand vom First (vertikal gemessen) beträgt 0.5 m.
- d) In der Gewerbezone sind Dachaufbauten nur innerhalb des Gebäudeprofils zulässig. Anordnung und Gestaltung von Dachaufbauten sowie von Dacheinschnitten sind frei.

*Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachhaut nach Aussen durchbrechen und die Dachtraufe nicht unterbrechen.*

*Dacheinschnitte durchbrechen die Dachhaut nach Innen.*

*Für technisch bedingte Bauteile gelten die Bestimmungen gemäss § 9 ZR.*

## § 16 Attikageschosse

Für Attikageschoss gelten folgende Bestimmungen:

- a) Bei Attikageschossen darf die Grundfläche der geschlossenen Bauteile maximal 65 % des darunterliegenden Vollgeschosses inkl. offener Bauteile betragen.
- b) Die Dachkante der Aufbauten muss in einem Winkel von 60° hinter der darunterliegenden Fassade, gemessen ab maximal zulässiger Fassadenhöhe, zurückliegen.
- c) Die Höhe des Attikageschosses darf – gemessen ab zulässiger Fassadenhöhe bis Oberkante Dachkonstruktion des Attikas – max. 3.0 m betragen.
- d) Das Attikageschoss darf maximal auf 3 Seiten fassadenbündig angeordnet werden.
- e) In Hanglage darf das Attikageschoss talseitig nicht fassadenbündig angeordnet werden. Als Hanglage gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie in der Mitte des Gebäudegrundrisses mindestens 20 % beträgt.

*Attikageschosse: § 52i IVHB RBV*

*Attikageschosse sind auf Flachdächern ausgesetzte, zusätzliche Geschosse.*

## § 17 Aufstockungen bei Reihen- und Doppelhäusern

- <sup>1</sup> Für bestehende Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser gilt die geschlossene Bauweise. Bei Dachaufstockungen innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils und ohne Vergrösserung der bestehenden Grundrissfläche gelten die erforderlichen Grenzbaurechte als erteilt.
- <sup>2</sup> Werden Aufstockungen zeitlich gestaffelt realisiert, so haben sich spätere Aufstockungen mit Satteldach betreffend Firstrichtung und -lage sowie First- und Traufhöhe an den vorbestandene Aufstockungen zu orientieren. Bestehende Firstdächer können um ein Geschoss mit einem Flachdach aufgestockt werden.
- <sup>3</sup> Bestehende Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser ohne ausgeführte Dachaufstockung können mit einem Geschoss mit Flachdach aufgestockt werden, sofern das Gebäudeprofil dies zulässt und mit der ersten Aufstockung nachgewiesen werden kann, dass bei einer Aufstockung für die gesamte Gebäudezeile oder mit dem Nachbargebäude der dadurch resultierende Grenzabstand eingehalten werden kann bzw. ein entsprechendes Näherbaurecht vorhanden ist.

*Damit sollen Aufstockungen innerhalb des Zonenprofils, aber ohne Vergrösserung des Gebäudegrundrisses ermöglicht werden. Aufgrund der früheren Zonenvorschriften musste für Dachgeschossaufstockungen ein Gesamtkonzept erstellt und vom Gemeinderat beschlossen werden. Für die Umsetzung der vorbestandene Gestaltungskonzepte besteht keine Verpflichtung mehr.*

## C.3 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung

### § 18 Umgebungsgestaltung

- <sup>1</sup> Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Massnahmen mit Auswirkungen auf den Aussenraum sind der ökologische Ausgleich, der Erhalt und die Förderung der Biodiversität sowie die Biotopvernetzung zu beachten. Für eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung sind standortgerechte, prioritär einheimische Arten zu verwenden.
- <sup>2</sup> Ökologische Ausgleichsflächen dürfen weder gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden.
- <sup>3</sup> Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Folien sind ausschliesslich nur zum Anlegen von Weiheranlagen zulässig.
- <sup>5</sup> Entlang des Siedlungsrandes sind Massnahmen zur ökologischen Vernetzung umzusetzen. Erforderliche Stützmauern dürfen nur mit natürlichen Materialien (Trockenmauerwerk, Naturstein-Block, Steinkorb und dgl.) ausgebildet werden.
- <sup>6</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Abfallsammelstelle für die getrennte Sammlungen von Abfällen und Wertstoffen einzurichten.
- <sup>7</sup> Ab drei ungedeckten Abstellplätzen ist bei Neubauten mindestens ein hochstämmiger Baum pro drei ungedeckte Abstellplätze zu pflanzen und sinnvoll anzuordnen.
- <sup>8</sup> Bei der Umgebungsgestaltung ist darauf zu achten, dass Durchlässe für Kleintiere gewährleistet sind. Kleintierfallen sind zu vermeiden. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
- Folgende Massnahmen eignen sich für eine naturnahe Umgebungsgestaltung:*
- Begrünung von Dachflächen und Fassaden.
  - Platzflächen (Parkplatz, Vorplatz) und Wege möglichst wenig versiegeln und mit wasser-durchlässigen Materialien wie z. B. Chaussierung oder bewuchsfähigen Belagsstrukturen (Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) ausgestalten.
  - Blumenwiese oder Ruderalflächen statt Rasenflächen anlegen.
  - Restflächen humusarm anlegen und mit Pflanzensaatgut für magere Standorte ansäen.
  - Erhaltung von bestehenden Gehölzstrukturen
  - Neuanspflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken.
  - Einfriedungen mit Bepflanzungen anstelle mit Zäunen ausbilden.
  - Mauern möglichst fugenreich und unvermörtelt ausbilden und begrünen.
  - Anbringen von Nisthilfen für Wildbienen und Vögel.
- Die Anpflanzung und Ausbreitung von invasiven Neophyten bzw. gebietsfremden Organismen ist gemäss Art. 15 Abs. 2 der Freisetzungsverordnung des Bundes (FrSV) nicht zulässig.*
- Kleintierfallen: Künstliche Teiche, Schwimmbekken ohne Ausstiegsmöglichkeit; Lichtschächte vor Kellerfenstern mit grobmaschigen Abdeckgittern; Öffnungen von Luftschächten auf Dächern u. in Aussenwänden ohne Gitterabdeckung.*

### § 19 Terraingestaltung (Abgrabungen und Aufschüttungen)

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen 1.5 m gegenüber dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten.

### § 20 Abgrabungen am Gebäude

- <sup>1</sup> Abgrabungen am gewachsenen Terrain dürfen bis zu einem Drittel bzw. in der Zone W2a bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs vorgenommen werden.
- <sup>2</sup> Weitere Abgrabungen dürfen bis zu einer Kronenbreite von maximal 8.0 m vorgenommen werden.
- <sup>3</sup> Abgrabungen an Bauten in der Gewerbezone unterliegen keiner Restriktion.
- Weitere Abgraben u.a. für Garageneinfahrten, Gebäudezugänge etc.*

## § 21 Nachweis zur Umgebungsgestaltung

- <sup>1</sup> Für die Beurteilung von Baugesuchen ist ein Nachweis zur Umgebungsgestaltung inkl. Bepflanzung und zur Grünziffer einzureichen. Der Nachweis ist in einem Planmassstab 1:100 zu erbringen.
- <sup>2</sup> Umgebungsarbeiten sind spätestens ein halbes Jahr nach Bauvollendung als integrativer Bestandteil der Baubewilligung auszuführen und werden von der Gemeinde abgenommen.

*Der Nachweis zur Umgebungsgestaltung beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung, Materialisierung und Dimensionierung aller baulichen Massnahmen (inkl. Beleuchtungsanlagen) sowie Art und Bepflanzung von Grün- und Freiflächen. Zudem ist der Nachweis zu Einhaltung der Grünflächenziffer zu erbringen.*

## § 22 Veloabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Zimmer ein gedeckter Veloabstellplatz zu erstellen.

## § 23 Vogelschutz

Verglaste Fassaden und exponierte Glasbauteile (z.B. verglaste Balkonbrüstungen, Übereckverglasungen) sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden.

*Siehe dazu Merkblätter (Tipps zum Vogelschutz) der Schweizerischen Vogelwarte Sempach und BirdLife Schweiz.*

## § 24 Lichtemissionen

Zur Begrenzung von Lichtemissionen sind Aussenbeleuchtungen so auszuwählen, zu platzieren und abzuschirmen, dass nur erforderliche Bereiche mit einer dem Zweck angepassten Intensität beleuchtet werden. Eine Ausleuchtung nach oben ist nicht gestattet.

*Siehe dazu „Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen. Ausmass, Ursachen und Auswirkungen auf die Umwelt“ des BAFU.*

*Im Übrigen geltenden betreffend Lichtemissionen das Reklamereglement sowie das Polizeireglement der Gemeinde Therwil.*

*Reklamereglement (§ 4 Abs. 3)  
Retroreflektierende, fluoreszierende oder lumineszierende, blendende, blinkende oder durch wechselnde Lichteffekte wirkende Reklamen und Projektionen von Reklamen sind nicht gestattet.*

*Polizeireglement (§ 28 Abs. 1)  
Kunstlicht im Aussenraum ist massvoll einzusetzen. Die Beleuchtung von Objekten muss zielgerichtet erfolgen. Brenndauer und Beleuchtungsstärke müssen den betrieblichen Ansprüchen angepasst sein. Auf Dritte ist Rücksicht zu nehmen.*

## § 25 Mobilfunk

- <sup>1</sup> Für Standorte von Mobilfunkantennen ist das Kaskadenmodell mit folgender Prioritätenfolge anzuwenden:
  1. Priorität: Gewerbezone und bestehende Antennenanlagen
  2. Priorität: Zone für öffentliche Werke und Anlagen
  3. Priorität: Übrige Zonen
- <sup>2</sup> Eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen nach Absatz 1 ist in jedem Fall zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass aufgrund der anwendbaren Vorschriften die Neuerstellung einer bestehenden Antennenanlage möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

## D. Zonendefinitionen und Bestimmungen zu einzelnen Zonen

### D1. Bauzonen

#### § 26 Wohnzonen

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

*Zonenspezifische Parameter:  
Zonentabelle § 3 ZRS*

*Wohnzonen: § 21 Abs. 1 RBG*

*Beispiele nicht störender Betriebe:*

- Quartierläden
- Kleine Dienstleistungsbetriebe wie Coiffeurgeschäfte, Reisebüros, Advokatur und Architekturbüros, Versicherungsagenturen, Praxen
- Kinderkrippen, -tagesheime
- Wohn- und Beschäftigungsheime
- Unterflursammelstellen (Glas / Metall)

#### § 27 Baugebiet "Witterswilerfeld" Areale B1, B2 und B3

- <sup>1</sup> In den Arealen B1, B2 und B3 sind erhöhte Anforderungen bezüglich Gestaltung des Siedlungsabschlusses zu erfüllen (Stellung der Bauten, Anordnung und Gestaltung der Freiräume).
- <sup>2</sup> Die Bauten innerhalb dieser Areale sind als städtebauliche Einheiten zu konzipieren und eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan gemäss § 45 ZRS zu erarbeiten. Wegleitende Grundlage ist das Bebauungskonzept vom 16. März 1992.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann dieselben Abweichungen zu den allgemeinen Zonenbestimmungen beantragen wie bei den Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan.
- <sup>4</sup> Bei Baukörpern mit mehr als fünf Wohnungen sind mindestens 50 % der erforderlichen Parkplätze unterirdisch oder innerhalb der Hauptbaukörper zu erstellen.
- <sup>5</sup> Entlang des Landwirtschaftsgebietes dürfen nur Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gepflanzt werden. Sichtschutzzäune und Mauern sind nicht gestattet.

#### § 28 Baugebiet "Benkenstrasse – Birsmatten"

- <sup>1</sup> Gewachsenes Terrain
  - a) Das Baugebiet wird gemäss einem speziellen Terrainplan aufgeschüttet.
  - b) Anstelle des gewachsenen Terrains ist die in diesem Plan festgehaltene Terrainhöhe massgebend.
- <sup>2</sup> Baubereiche
  - a) Anstelle von Baulinien sind in diesem Gebiet Baubereiche bezeichnet.
  - b) Mehrgeschossige, oberirdische Bauten müssen innerhalb der Baubereiche in Nord-Süd-Ausrichtung erstellt werden.
  - c) Ausserhalb der Baubereiche, aber nicht in den Unterbrechungen und in den Grünbereichen, sind An- und Kleinbauten ohne Wohn- oder Geschäftsnutzungen zulässig.
  - d) Bei Gebäudegruppen nach einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren.

- e) Die Unterbrechungen der Baubereiche dürfen in Ost-West-Richtung oberirdisch durchgehend nicht bebaut werden. Die Lage der Unterbrechungen wird durch die Bauprojekte bestimmt.
- <sup>3</sup> Grünbereich
- a) Der Bepflanzung und der Bodennutzung im Grünbereich ist besondere Beachtung zu schenken. Bodenbefestigungen und Zäune sind nicht erlaubt. Für die Grüngestaltung sind nur standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.
- b) Im nördlichen Teil ist die Erstellung eines Fusswegs sowie eines Entwässerungsgrabens zulässig.
- c) Im südlichen Teil ist die Erstellung von Parkplätzen sowie eines Entwässerungsgrabens zulässig.
- <sup>4</sup> Baumreihe und Baugebietsbegrenzung
- a) Entlang der Sundgauerstrasse ist eine Baumreihe aus einheimischen, standortgerechten Hochstammlaubbäumen zu pflanzen.
- b) Bei der Anpflanzung muss der Baum einen Stammdurchmesser von mindestens 5 cm und eine Stammhöhe von mindestens 1.5 m aufweisen.
- c) Entlang des Landwirtschaftsgebiets dürfen nur Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gepflanzt werden. Sichtschutzzäune und Mauern sind nicht gestattet.

## § 29 Wohn- und Geschäftszonen

*Zonenspezifische Parameter:  
Zonentabelle § 3 ZRS*

- <sup>1</sup> Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Restaurants und Hotels, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.
- <sup>2</sup> Nicht zugelassen sind namentlich insbesondere:
- a) verkehrsintensive Betriebe des Güterumschlags, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports,
- b) Betriebe, die auf die Lagerung und Verarbeitung von gefährlichen Stoffen und Organismen angewiesen sind,
- c) Betriebe, die lästige Geruchs- und Staubemissionen verursachen und
- d) publikumsintensive Einkaufs-, Sport und Freizeitanlagen mit regionalem oder noch grösserem Einzugsgebiet

*Wohn- und Geschäftszonen, mässig störend:  
§ 21 Abs. 3 RBG*

*Beispiele wenig störenden Betrieben in WG-Zonen:*

- Läden, Geschäftshäuser
- Schulungseinrichtungen
- Medizinische Einrichtungen
- Kleine Handwerksbetriebe
- Fitnessstudios
- Hotels, Restaurants

*Beispiele mässig störenden Betrieben in WG-Zonen:*

- Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär).
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Handelsbetriebe

## § 30 Zone mit Quartierplan-Pflicht

*Zone mit Quartierplan-Pflicht: § 25 RBG*

- <sup>1</sup> Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Areale, in denen nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden darf. Neben den unter § 30 Abs. 2 und 3 ZRS aufgeführten Rahmenbedingungen für die jeweiligen Areale sind auch die Vorgaben nach § 44 Abs. 3 bis 6 ZRS massgebend.
- <sup>2</sup> Areal Kammi (B)
- a) Als Grundlage für eine Quartierplanung ist im Rahmen der Arealentwicklung ein städtebauliches Varianzverfahren durchzuführen.

*Für die Quartierplanung gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, insbesondere §§ 37 - 47 RBG.*

*Das Kammi-Areal umfasst die Parzellen Nrn. 964, 965 und 4681. Die Fläche (ohne Gewässerraum und Uferschutzzone) beläuft sich insgesamt auf ca. 6'560 m<sup>2</sup>.*

- b) Bei der Arealentwicklung ist die Erhaltung/Teilerhaltung des Gewerbebaus Känelmatraste 5 (Gebäudeteil mit Klinkerfassade) sowie des Wohngebäudes Känelmatraste 3 zu prüfen.
- c) Neben der Wohnnutzung sind auch mässig störende Betriebe zugelassen.

### § 31 Zone mit Quartierplanpflicht für altrechtliche Gesamtüberbauungen und für Bebauungen nach Richtplan 1961

- <sup>1</sup> Zulässige Nutzungen für GÜ und RP61:
  - a) GÜ: Nutzungen, die der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG entsprechen.
  - b) RP61: Nutzungen, die der Zentrumsnutzung nach § 22 Abs. 2 RBG entsprechen.
- <sup>2</sup> Für eine bauliche Nachverdichtung oder für eine Ersatzbebauung bei einzelnen GÜ und RP61 ist eine Quartierplanung nach § 37 RBG oder eine Teilzonenplanung nach § 18 Abs. 1 RBG zu erarbeiten.

*Die Areale der Gesamtüberbauungen (GÜ) umfassen Bauzonen, welche vor dem Inkrafttreten des heute gültigen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) rechtskräftig überbaut wurden.*

*Arealbebauungen auf Grundlage als GÜ:*  
 - In der Au  
 - Im Mühleboden  
 - Au 1 / Au 2  
 - Wilagger

*Bei den Bebauungen nach Richtplan 1961 (RP1961) handelt es sich um Bebauungen, welche nach dem Richtplan 1961 bebaut wurden. Allfällige vertragliche Regelungen und Grundbucheinträge wie Grundlasten, Dienstbarkeiten etc. bleiben bestehen, sofern Sanierungsmassnahmen nicht eine Anpassung erfordern.*

*Zonenspezifische Parameter:  
 Zonentabelle § 3 ZRS*

### § 32 Gewerbezone

- <sup>1</sup> Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.
- <sup>2</sup> Freizeiteinrichtungen wie Erlebnisparks, Multiplexkinos und ähnliche, die nachweislich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von mehr als 250 PW-Fahrten/Werktag oder mehr als 50 PW-Fahrten/Spitzenstunde verursachen, sind nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Die Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung sind zu realisieren. Die genaue Anzahl und Lage sowie Art der Bäume erfolgen in Absprache mit dem Gemeinderat.
- <sup>4</sup> Pro 300 m<sup>2</sup> Parzellenfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bei der Anpflanzung muss der Baum einen Stammdurchmesser von mindestens 5 cm und eine Stammhöhe von mindestens 1.5 m aufweisen. Bestehende Bäume sowie die Bäume der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung werden angerechnet.

*Gewerbebezonen: § 23 Abs. 1 RBG*

*Beispiele von mässig störenden Betrieben in der Gewerbezone:*

- Gewerbebetriebe wie Werkstätten, Druckereien, Schlossereien, Zimmereibetriebe, Spenglerei, Schreinerei  
 - Autogewerbe, Autowaschanlagen  
 - Einkaufszentren  
 - Logistikbetriebe  
 - Werkhöfe (Baugeschäfte)  
 - Wertstoffsammelstellen

*Eine in der Gewerbezone zulässige Wohnnutzung richtet sich nach § 23 Abs. 5 RBG.*

*Zonenspezifische Parameter:  
 Zonentabelle § 3 ZRS*

### § 33 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)

- <sup>1</sup> Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

*Zonen für öffentliche Werke und Anlagen:  
 § 24 RBG*

- <sup>2</sup> Die Nutzung der einzelnen Zonen richtet sich nach den im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmungen. *In der Legende zum Zonenplan werden die Zweckbestimmungen sowie die Lärmempfindlichkeitsstufen festgelegt.*
- <sup>3</sup> Die Umgebungsgestaltung hat naturnah zu erfolgen. Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte und artenreiche Pflanzengesellschaften zu verwenden. Neben Bäumen, bestockten Flächen, Hecken und standortgerechter Ufervegetation sind Wiesen- und Ruderalflächen zu erhalten und aufzuwerten sowie neu zu schaffen. *Die Selbstverpflichtung der Gemeinde, öW+A-Zonen nach ökologischen Gesichtspunkten zu bepflanzen und Bodenbefestigungen möglichst wasserdurchlässig auszuführen, soll Vorbildwirkung haben.*

## D.2 Nichtbauzonen, Objekte und weitere Bestimmungen

### § 34 Geschützte Bauten

- <sup>1</sup> Die geschützten Bauten sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Um- und Ausbauten sind als kunsthistorisch und konstruktiv richtige Restauration durchzuführen. Bestehende Bauteile und Details sind zu schonen. *Im Zonenplan Siedlung ist aus Gründen der inhaltlichen Vollständigkeit auch das unter kantonalem Denkmalschutz stehende Gebäude als orientierender Planinhalt dargestellt (Primarschulhaus an der Benkenstrasse).*
- <sup>2</sup> Sind Bauten infolge höherer Gewalt durch Neubauten zu ersetzen, hat die Rekonstruktion dem Charakter des ursprünglichen Objektes zu folgen. *Für denkmalgeschützte Bauten gelten zudem die Weisungen des Kantons resp. der kantonalen Denkmalpflege.*
- <sup>3</sup> Für kommunal geschützte oder kommunal inventarisierte Bauten kann der Gemeinderat Beiträge gewähren. Bezugsberechtigt ist, wer durch bauliche Veränderungen einer Liegenschaft zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes beiträgt. Der Gemeinderat erlässt diesbezüglich Richtlinien.

### § 35 Gewässerraum

- <sup>1</sup> Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes. *Die Ausscheidung des Gewässerraums stützt sich auf folgende Planungsgrundlagen ab:  
- Verordnung zum Gewässerschutzgesetz Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 sowie Art. 41  
- Urteil des Kantonsgerichts BL vom 22. März 2017 (810 16 180)*
- <sup>2</sup> Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

### § 36 Uferschutzzone

- <sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Ufer als ökologisch wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie als Bestandteil des Landschafts- und Ortsbildes. Sie stellen wichtige Vernetzungsachsen dar. *Uferschutzzone: § 13 RBV  
Der Unterhalt der Gewässer und der Gewässersohle obliegt dem Kanton.*
- <sup>2</sup> In der Uferschutzzone sind keinerlei Eingriffe zulässig, vorbehaltlich der Massnahmen unter § 36 Abs. 3 ZRS. Die Uferbereiche sind natürlich zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- <sup>3</sup> Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbiologischen Mitteln erfolgen.
- <sup>4</sup> Beeinträchtigte Uferbereiche bzw. Uferböschungen, welche die Ziele gemäss § 36 Abs. 1 ZRS nicht erfüllen, sind in einen natürlichen Zustand zurückzuführen. *Es sind Vereinbarungen mit der Gemeinde anzustreben.*

### § 37 Grünzonen

- <sup>1</sup> Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd von einer Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie der Biodiversitätsförderung und der Biotopvernetzung.
- <sup>2</sup> Diese Freiflächen sind naturnah zu gestalten. Sie sind mit einheimischen, standortgerechten und artenreichen Pflanzengesellschaften unter Berücksichtigung von Vernetzungsaspekten unversiegelt zu gestalten. Der allfällig vorhandene Baum- und Gebüschbestand ist zu belassen und zu pflegen. Das Entfernen einzelner Bäume und Sträucher ist nur im Einverständnis mit dem Gemeinderat möglich. Dieser bestimmt auch die notwendige Ersatzbepflanzung. Zulässig sind bauliche Massnahmen für eine hindernisfreie Nutzung von Fusswegen sowie zur Ausstattung der Grünzonen.

*Grünzone: RBG § 27*

### § 38 Naturschutzzone

- <sup>1</sup> Naturschutzzonen sind wichtige Trittsteinbiotope und ökologisch wertvolle Vernetzungsflächen für Tiere und Pflanzen. Sie sind in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wo angezeigt aufzuwerten.
- <sup>2</sup> Es dürfen - ausser ökologischen Aufwertungsmassnahmen - keine über die ordentliche Pflege und den Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden.
- <sup>3</sup> Für Naturschutzzonen sind durch die Gemeinde Schutz- und Pflegekonzepte auszuarbeiten. Es gelten in Ergänzung zu § 38 Abs. 1 und 2 ZRS zusätzlich spezifische Schutzziele:

*Naturschutzzone: RBG § 29, Abs.2, RBV § 13*

#### Objekt NZ1 (Biotopverbund Känelmatt)

Erhalten der botanischen Vielfalt und Strukturen sowie Erhalten der naturnahen Bachbestockung. Gestaffelte Mahd der offenen Flächen in Beachtung von mageren und feuchten Gebieten. Offenhalten der Weiher. Fachgerechte Pflege der Bestockung (Waldareal mit Weichgehölz-Arten) und Hecken mit vorgelagerten Krautsäumen / Hochstaudenfluren. Notwendige Eingriffe in die Bestockung abschnittsweise durchführen.

*In der Naturschutzzone 1 enthaltene Objekte aus dem Naturinventar:*

- G4 Trockenbiotop Känelboden
- F3 Teilbereich des Marchbachs
- We1 Weiher Känelboden
- Wi7 Feuchtwiese Känelboden
- G5 Hecke und Weichgehölz

#### Objekt NZ2 (Aufwertung Marchbach)

Erhalten der naturnahen und vielfältigen Lebensräume entlang des Marchbachs. Erforderliche Eingriffe in die Bachbestockung abschnittsweise fachgerecht durchführen (offene Abschnitte zwecks grösserer Besonnung möglich). Überlagerte Grünzone naturnah aufwerten und mit der Bachbegleitvegetation zusammenführen. Waldareal im Sinne der Schutzziele pflegen und entwickeln.

*In der Naturschutzzone 2 enthaltene Objekte aus dem Naturinventar:*

- F3 Teilbereich des Marchbachs

### § 39 Geschützte Einzelbäume

- <sup>1</sup> Geschützte Einzelbäume sind im Zonenplan festgelegt. Diese Objekte sind an ihrem Standort sowie in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- <sup>2</sup> Abgehende geschützte Einzelbäume sind dem Gemeinderat zu melden.

*Im Zonenplan festgelegte Einzelbäume:*

- B2 Linde (Kindergarten Alemannenstrasse)
- B5 Alte Schwedenlinde (Benkenstrasse)
- B16 Linde (Grossmattweg)

- <sup>3</sup> Bei Ersatzpflanzungen von geschützten Einzelbäumen sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen. Die genaue Anzahl und Lage sowie Art der Bäume hat in Absprache mit dem Gemeinderat zu erfolgen.

- B30 Blutbuche (Fichtenrain / Vorderbergweg)
- B34 Linde (Neusatzweg / Buchenrain)
- B35 Eschen-Ahorn und Linde
- B36 Linde (Fichtenrain)
- B44 Eiche (Löliwegli)
- B46 Drei Blutbuchen

**§ 40 Nutzungszone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG**

- <sup>1</sup> Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG ist eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in der eine Nutzung erst später zugelassen wird.
- <sup>2</sup> Bis zur definitiven Zonenzuweisung bleibt die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschweren oder verhindern könnte sowie eine spätere Zonenzuteilung präjudizieren würde.
- <sup>3</sup> Massnahmen zur Ausbildung einer Vernetzungsachse am Randbereich gegenüber dem Landschaftsgebiet sind zulässig.
- <sup>4</sup> Die spätere Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG darf nur aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse sowie Eignungsvoraussetzungen im Rahmen einer Zonenplanmutation erfolgen.

*Das Gebiet Känelrain ist der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG zugewiesen.*

*Sämtliche Parzellen der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG unterstehen weiterhin dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 04. Oktober 1991. Insbesondere sind die Artikel 2, 58, 61, 66, 73, BGBB bzgl. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, Erwerb, Belastungsgrenze etc. zu beachten.*

*Das Vernetzungskonzept der Gemeinde Therwil definiert den südlichen Rand von Therwil als Siedlungsrand mit Vernetzungsfunktion. Damit die Ausbildung der Vernetzungsachse möglich ist, müssen entsprechende Massnahmen zulässig sein.*

**§ 41 Gefahrenzonen**

- <sup>1</sup> Bei 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.
- <sup>2</sup> Die entsprechenden Massnahmen sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- <sup>3</sup> Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

*Die Ausscheidung von Gefahrenzonen stützt sich auf folgende Planungsgrundlagen ab:*

- Art. 3 Abs. 3-b RPG: Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen [...] möglichst zu verschonen.
- Art. 15 Abs. 4-a RPG: Land kann Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für Überbauung eignet.
- Kantonaler Richtplan: Objektblatt L1.3, Planungsanweisung a)
- § 30 RBG: Gefahrenzonen

**§ 42 Gefahrenzone Überschwemmung**

- <sup>1</sup> Gebäude 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.
- <sup>2</sup> Darüber hinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung.
- <sup>3</sup> Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

- <sup>4</sup> Mit dem Baugesuch ist, in Absprache mit den kantonalen Fachstellen, für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.
- <sup>5</sup> Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe (Hochwasserkote) gilt das gewachsene bzw. vorliegend gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes. Ergeben sich aus der Neugestaltung Muldenlagen resp. Terraineinschnitte gilt als Bezugspunkt die Wasserkote, die sich einstellt, wenn sich die Mulde resp. der Geländeeinschnitt maximal mit Wasser füllt.
- <sup>6</sup> Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- <sup>7</sup> Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

*Zur Festlegung der Schutzhöhe wird empfohlen, vor Baugesuchseingabe eine Abklärung bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vorzunehmen.*

*Für die Definition der Schutzhöhe sind folgende Angaben erforderlich:*

- Projektabsichten
- Terrainverhältnisse (vor / nach Bauprojekt)
- Fliesstiefen gemäss Fliesstiefenkarten

### § 43 Gefahrenzone Rutschung

- <sup>1</sup> Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- <sup>2</sup> Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.
- <sup>3</sup> Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln, um die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten. Die Festlegung der Schutzmassnahmen bildet Bestandteil des erforderlichen Baugesuchs

## E. Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen

### § 44 Quartierplanungen

- <sup>1</sup> Die Aufstellung von Quartierplanungen gemäss § 37 ff. RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Davon ausgenommen sind Quartierplanungen in der Gewerbezone für neue Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche über 500 m<sup>2</sup>. Bei bestehenden Verkaufseinheiten sind Quartierplanungen möglich, sofern die Nettoladenflächen dadurch nicht vergrössert werden.
- <sup>2</sup> Voraussetzung für eine Quartierplanung bildet in der Regel eine Arealentwicklung mittels Varianzverfahren. Der Gemeinderat ist in die Arealentwicklung bzw. in das Varianzverfahren einzubeziehen.

*Varianzverfahren in Form von Variantenstudien, Wettbewerben, Studienaufträge etc. als Grundlage für eine Quartierplanung.*

- <sup>3</sup> Das Ergebnis aus der Arealentwicklung nach § 44 Abs. 2 ZRS ist auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorzulegen.
- Wohnqualitative, architektonische und städtebauliche Prüfung der Überbauung durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen.*
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat entscheidet bei jeder Quartierplanung zu Beginn der Arealentwicklung in Beachtung der Ausgangslage über die Relevanz der nachfolgend aufgeführten Kriterien.
- a) Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild: gute städtebauliche bzw. ortsbauliche Einpassung;
- b) Wohnqualität und Wohnhygiene: attraktive Aussenraumgestaltung, zusammengefasste Parkieranlagen, zusammenhängende Grünflächen, naturnahe Gestaltung bzw. Bepflanzung, zweckmässige Erholungseinrichtungen im Aussenraum, optimaler Lärmschutz;
- c) Wohnungsmix und Wohnungsgrössen;
- d) Auswirkungen auf die Nachbarschaft: Nutzungsart, Verkehrsaufkommen, Beschattung;
- e) Anbindung an das kommunale Erschliessungsnetz: zweckmässige Erschliessung, Kapazität der Erschliessungsanlagen, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz;
- f) Sicherstellung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen;
- g) Gewährleistung einer möglichst dezentralen Niederschlagswasserentwässerung mit Retention und Versickerung;
- h) Berücksichtigung einer rationellen Energienutzung bzw. des kommunalen Energiesachplans: Festlegung Energiestandards, Anschlussprüfung an bestehende Wärmeverbände, Vorgaben zur Verwendung von nicht fossilen Energieträgern;
- i) Zusammengefasste Entsorgungsanlagen.
- Die nebenstehenden Kriterien dienen als Beurteilungshilfen zur Sicherstellung einer hohen Qualität von Quartierplan-Überbauungen.*

#### § 45 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

- <sup>1</sup> Bei Überbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat in den Wohnzonen sowie der Wohn- und Geschäftszone Abweichungen von den Zonenparametern nach § 45 Abs. 4 ZRS bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.
- Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan: § 50 RBG*
- <sup>2</sup> Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt ca. 2'000 m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> Voraussetzungen sind, dass eine gute Wohnqualität, eine gute Einbettung in die Umgebung und eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen sowie eine gute architektonische Gestaltung gewährleistet sind.
- <sup>4</sup> Bei folgenden Parametern der Wohnzonen und der Wohn- und Geschäftszonen kann mit der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan abgewichen werden:
- a) Überbauungsziffer (ausgen. Terrassenbauweise): + 15 % (relativ)
- b) Max. Überbauungsziffer bei Terrassenbauweise: 55 % (absolut)
- c) Gebäudelänge: + 15 % (relativ)

- <sup>5</sup> In einem verbindlichen Gesamtplan werden die Lage, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt. Dem Gemeinderat steht dabei ein Mitspracherecht zu.
- <sup>6</sup> Der Gesamtplan ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Diese Festlegungen der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan werden somit integrierender Bestandteil der Baueingabe bzw. der nachfolgenden Baubewilligung.

## F. Schlussbestimmungen

### § 46 Ausnahmen

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles, bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den Zonenvorschriften und Gesamtüberbauungen zu beantragen. *Die Besitzstandsgarantie ist nach § 109 und § 110 RBG gewährleistet.*
- <sup>2</sup> In Ergänzung zu den Ausnahmefällen nach § 7 Abs. 2 RBV kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften und den Gesamtüberbauungen beantragen:
- a) bei energetischen Gebäudesanierungen;
  - b) bei einer nachträglichen Erstellung von aussenliegenden Liftbauten bei Gebäudesanierungen und -umbauten in hindernisfreier Bauweise;
  - c) bei einer nachträglichen Erschliessung von zusätzlichen Wohnungen bei Bestandsbauten;
  - d) bei den Vorgaben zur Bepflanzung/Begrünung sowie bei der Einhaltung der Grünziffer und den Festlegungen im Zonenplan betreffend den anzulegenden Baumreihen, insbesondere in der Gewerbezone aus Gründen einer nachweislich erheblichen Einschränkung der Betriebsorganisation im Aussenraum
  - e) für Umlagerungen von Bauvolumen, wenn eine zweckmässigere Gesamtsituation entsteht und das über dem gewachsenen Terrain liegende, maximal zulässige Gebäudevolumen nachweislich eingehalten ist;
  - f) von den Bestimmungen zu den Dachaufbauten, wenn dadurch nachweislich die Erstellung von Anlagen zur Energiegewinnung verhindert oder massiv eingeschränkt wird;
  - g) von den Bestimmungen in der Gewerbezone betreffend Freizeiteinrichtungen im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen;
  - h) von den Bestimmungen zu den Naturwerten, wenn damit nachweislich zweckmässige Lösungen verunmöglicht werden oder dadurch nachweislich unverhältnismässige Massnahmen umgesetzt werden müssen;
  - i) zur Sicherstellung des Schutzes vor Naturgefahren;
  - j) Abbruch von geschützten Bauten bei ausserordentlichen Umständen (z.B. nachweislich erhebliche Sicherheitsprobleme);
  - k) bei der Terraingestaltung, wenn dadurch eine einfachere hindernisfreie Erschliessung ermöglicht wird;
  - l) bei Abgrabungen und Aufschüttungen im Falle von besonderen topographischen Verhältnissen und bei hangseitigen Hinterfüllungen;

- m) bei Härtefällen bei der Berechnung der baulichen Nutzung, welche im Zusammenhang durch den Systemwechsel auf die Überbauungsziffer entstehen.
- <sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Verfügungen.

#### § 47 Vollzug

- <sup>1</sup> Der Vollzug der Zonenvorschriften ist Sache des Gemeinderates.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen. Diese Grundlagen haben begleitenden Charakter für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

*Diese nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen.*

#### § 48 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen des kantonalen Raumplangesetzes (RBG) sowie des kantonalen Natur- und Landschaftsgesetzes (NLG) geahndet.

##### § 136 RBG

*- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen dieses Gesetz oder die sich darauf stützenden Erlasse und vollstreckbaren Verfügungen des Kantons und der Gemeinden verstösst, wird mit Busse bestraft.  
- In schweren Fällen kann die Busse auf 100'000 Fr. erhöht werden.*

##### § 33 NLG

*- Wer Bestimmungen dieses Gesetzes oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Anordnungen übertritt, wird mit Busse bestraft.  
- In schweren Fällen kann die Busse auf 100'000 Fr. erhöht werden.*

#### § 49 Inkrafttreten

- <sup>1</sup> Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- <sup>2</sup> Mit Inkrafttreten werden für den Geltungsbereich der Zonenvorschriften nach § 1 Abs. 2 ZRS folgende früheren Beschlüsse aufgehoben:
- Teilzonenplan Zentrum, RRB Nr. 78 vom 9. Januar 1996 und sämtliche nachfolgende Mutationen;
  - Teilzonenplan-Reglement Zentrum, RRB Nr. 78 vom 9. Januar 1996 und sämtliche nachfolgende Mutationen;
  - Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 826 vom 12. Dezember 2002 und sämtliche nachfolgende Mutationen;
  - Zonenreglement Siedlung, RRB Nr. 826 vom 12. Dezember 2002 und sämtliche nachfolgende Mutationen;
  - Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, RRB Nr. 2749 vom 25. August 1992 und sämtliche nachfolgende Mutationen.

*Das Übergangsrecht für die Anwendung der Zonenvorschriften richten sich nach § 125 RBG (anwendbares Recht).*

*Die Besitzstandsgarantie ist nach § 109 und § 110 RBG gewährleistet.*

*Für die Areale Strukturerhaltung bleiben die Teilzonenvorschriften Zentrum rechtskräftig.*

## § 6 Überbauungsziffer

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche : anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF : aGSF).

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

*Überbauungsziffer:  
§ 47 IVHB RBV*

*Projizierte Fassadenlinie:  
§ 53c IVHB RBV → siehe Anhang*

*Die anrechenbare Gebäudefläche, welche sich aus der Fläche der projizierten Fassadenlinie ergibt, entspricht vereinfacht dem Fussabdruck des Gebäudes. Nicht einbezogen werden Bauteile gemäss § 53 Abs 1 RBV (Haupt- und Vordächer bis 1 m, offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen, bis 1 m sowie anderen Bauteile bis 0.5 m (z.B. Erker, Aussentreppen für Hauszugang).*

<sup>2</sup> Es gilt eine Überbauungsziffer für Hauptbauten und eine Überbauungsziffer für An- und Kleinbauten. Bei Parzellen, die kleiner als 500 m<sup>2</sup> sind, dürfen bis maximal 35 m<sup>2</sup> für An- und Kleinbauten überbaut werden.

*Siehe Zonentabelle (§ 3)*

*Klein- und Anbauten: § 57 RBV IVHB  
Abs. 1 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.  
Abs. 2: Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.*

## § 7 Grünziffer

<sup>1</sup> Die Grünziffer legt in Prozenten fest, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche minimal als begrünte Fläche dauernd erhalten werden muss.

<sup>2</sup> Zur anrechenbaren Grünfläche können einbezogen werden:

- a) begrünte oder ökologisch wertvolle Freiflächen zu 100 %;
- b) Flächen, die gemäss den Bestimmungen der Uferschutzzone, der Naturschutzzone und des Gewässerraums gestaltet bzw. bepflanzt sind zu 100 %;
- c) im Zonenplan festgelegte Naturobjekte zu 100 %;
- d) bestehend bleibende Laubbäume mit der Fläche der maximalen Kronenausdehnung zu 100 %;
- e) neue einheimische, standortgerechte Laubbäume mit jeweils 20 m<sup>2</sup>;
- f) bepflanzte Flächen auf unterirdischen Bauten sowie intensiv begrünte Dachflächen mit einer Bodenschicht bzw. Substratschicht von 25 – 50 cm zu 50 % bzw. ab 50 cm zu 100 %;
- g) Rasengitterflächen zu 20 %;
- h) bodengebundene Fassadenbegrünungen zu 25 % der für die Fassadenbegrünung vorgesehenen Fläche, jedoch maximal 50 % der Grünziffer.

*Die Umsetzung von Massnahmen, die für die Grünziffer anrechenbar sind, tragen zum ökologischen Ausgleich und zur Grünraumvernetzung im Siedlungsgebiet bei.*

Für die Anrechnung von neuen Laubbäumen müssen diese bei der Anpflanzung eine Höhe von mindestens 4.0 m oder ein Stammumfang von 20 cm aufweisen.

<sup>3</sup> Für Umbauten/Umnutzungen sowie Aufstockungen und bei einer nachträglichen Erstellung von Anbauten sowie von Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 lit. a RBV muss die Grünziffer nicht nachgewiesen werden.

## C.2 Definition zum Gebäudeprofil

### § 8 Massgebendes Terrain

- <sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. *§ 8 Abs. 1 IVHB RBV*
- <sup>2</sup> Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt. *§ 8 Abs. 2 IVHB RBV*

### § 9 Fassaden- und Gebäudehöhe

- <sup>1</sup> Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie *§ 52j IVHB RBV → siehe Anhang*
- <sup>2</sup> Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei einer durchschnittlichen Terrainneigung in der giebelseitigen Fassade ab 10 % wird das Mass der Gebäudehöhe um die Differenz zwischen dem unteren Messpunkt der Fassadenhöhe zum unteren Messpunkt der Gebäudehöhe reduziert. *§ 52j IVHB RBV → siehe Anhang*  
*Anwendung Differenz → siehe Anhang*
- <sup>3</sup> Bei Flachdachbauten ohne Attikageschosse gilt, eine in der Zonentabelle definierte höhere Fassadenhöhe. Diese Fassadenhöhe gilt dann zugleich als Gebäudehöhe. Eine spätere Erstellung von Attikageschossen oder anderweitigen Dachaufbauten, davon ausgenommen sind Bauteile gemäss § 9 Abs. 4 ZRS, ist nicht zulässig. *Attikageschosse: § 52i IVHB RBV*  
*Attikageschosse sind auf Flachdächern ausgesetzte, zusätzliche Geschosse.*
- <sup>4</sup> Bauteile, wie Kamine, Liftaufbauten usw. die technisch notwendig sind, können die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten. *Als technisch bedingte Bauteile auf Dachflächen gelten u.a. Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kamine, Antennen, Entlüftungsrohre, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Aufbordungen als Dachrandabschluss von Flachdächern.*

### § 10 Gebäudelänge

- <sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. *§ 52a IVHB RBV → siehe Anhang*
- <sup>2</sup> Klein- und Anbauten, welche seitlich zum Wohngebäude oder zwischen zwei Wohnbauten angeordnet werden, werden nicht zur Gebäudelänge gezählt. Zwischen Wohnbauten angeordnete Klein- und Anbauten dürfen eine Gesamtlänge von 10.0 m nicht überschreiten.

**§ 11 Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie**

- <sup>1</sup> Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. *§ 53a IVHB RBV → siehe Anhang  
Vorspringende Gebäudeteile: § 90 RBG*
- <sup>2</sup> Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. *§ 53b IVHB RBV → siehe Anhang*
- <sup>3</sup> Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. *§ 53c IVHB RBV → siehe Anhang*

**§ 12 Versetzte Geschosse**

- <sup>1</sup> Bei einer Bauweise mit vertikalem Gebäudeversatz muss das Gebäudeprofil für jeden versetzten Teil separat eingehalten werden.
- <sup>2</sup> Eine Bebauung mit horizontalem Geschossversatz (Terrassenbauweise) ist nur als Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan zulässig. *Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan: § 45 ZR*

**§ 13 Gebäudeprofil Klein- und Anbauten**

- <sup>1</sup> Die Fassadenhöhe von Klein- und Anbauten wie Garagen, Unterstände/Carports und Schöpfe darf maximal 3.0 m, die Gebäudehöhe maximal 4.0 m betragen. Gemessen wird ab fertigem Boden der Klein- und Anbaute.
- <sup>2</sup> Bei Flachdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe. Pultfirste dürfen eine Fassadenhöhe von 3.2 m aufweisen.
- <sup>3</sup> Bei allen zulässigen Bauten vor der Baulinie ist für sämtliche Bauteile ein Strassenlinienabstand von mindestens 1.0 m einzuhalten.

**C.3 Vorschriften zur Dachgestaltung****§ 14 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Bei asymmetrischen Dächern muss der First in einem Winkel von 60° hinter der Fassadenflucht liegen.
- <sup>2</sup> Bei Mansardendächern mit einer traufseitigen Dachneigung von mehr als 60° wird die Fassadenhöhe bis zum Mittelfirst gerechnet.
- <sup>3</sup> Tonnendächer oder andere Dachformen dürfen das maximal mögliche Profil von Mansardendächern nicht überschreiten.
- <sup>4</sup> Flachdächer ab einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> sind zu begrünen und wasserspeichernd anzulegen. Für die Begrünung ist natürliches Substrat verwenden. Die Begrünung ist naturnah, artenreich und mit einheimischen Pflanzen anzulegen. Begehbare Flächen sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung mit einem Neigungswinkel bis 20° sind von der Vorgabe der Begrünungspflicht ausgenommen. *Dachbegrünungen richten sich nach Norm „SIA 312 Begrünung von Dächern“.*

## § 15 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gelten folgende Bestimmungen:

- a) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dachflächen mit einer Minimalneigung von 30° zulässig.
- b) Die Frontfläche der Dachaufbauten darf das Mass von 0.6 m x Fassadenlänge nicht überschreiten. Dies gilt nur für Dachaufbauten über dem zulässigen Gebäudeprofil.
- c) Der Mindestabstand vom First (vertikal gemessen) beträgt 0.5 m.
- d) In der Gewerbezone sind Dachaufbauten nur innerhalb des Gebäudeprofils zulässig. Anordnung und Gestaltung von Dachaufbauten sowie von Dacheinschnitten sind frei.

*Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachhaut nach Aussen durchbrechen und die Dachtraufe nicht unterbrechen.*

*Dacheinschnitte durchbrechen die Dachhaut nach Innen.*

*Für technisch bedingte Bauteile gelten die Bestimmungen gemäss § 9 ZR.*

## § 16 Attikageschosse

Für Attikageschoss gelten folgende Bestimmungen:

- a) Bei Attikageschossen darf die Grundfläche der geschlossenen Bauteile maximal 65 % des darunterliegenden Vollgeschosses inkl. offener Bauteile betragen.
- b) Die Dachkante der Aufbauten muss in einem Winkel von 60° hinter der darunterliegenden Fassade, gemessen ab maximal zulässiger Fassadenhöhe, zurückliegen.
- c) Die Höhe des Attikageschosses darf – gemessen ab zulässiger Fassadenhöhe bis Oberkante Dachkonstruktion des Attikas – max. 3.0 m betragen.
- d) Das Attikageschoss darf maximal auf 3 Seiten fassadenbündig angeordnet werden.
- e) In Hanglage darf das Attikageschoss talseitig nicht fassadenbündig angeordnet werden. Als Hanglage gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie in der Mitte des Gebäudegrundrisses mindestens 20 % beträgt.

*Attikageschosse: § 52i IVHB RBV*

*Attikageschosse sind auf Flachdächern ausgesetzte, zusätzliche Geschosse.*

## § 17 Aufstockungen bei Reihen- und Doppelhäusern

- <sup>1</sup> Für bestehende Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser gilt die geschlossene Bauweise. Bei Dachaufstockungen innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils und ohne Vergrösserung der bestehenden Grundrissfläche gelten die erforderlichen Grenzbaurechte als erteilt.
- <sup>2</sup> Werden Aufstockungen zeitlich gestaffelt realisiert, so haben sich spätere Aufstockungen mit Satteldach betreffend Firstrichtung und -lage sowie First- und Traufhöhe an den vorbestandene Aufstockungen zu orientieren. Bestehende Firstdächer können um ein Geschoss mit einem Flachdach aufgestockt werden.
- <sup>3</sup> Bestehende Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser ohne ausgeführte Dachaufstockung können mit einem Geschoss mit Flachdach aufgestockt werden, sofern das Gebäudeprofil dies zulässt und mit der ersten Aufstockung nachgewiesen werden kann, dass bei einer Aufstockung für die gesamte Gebäudezeile oder mit dem Nachbargebäude der dadurch resultierende Grenzabstand eingehalten werden kann bzw. ein entsprechendes Näherbaurecht vorhanden ist.

*Damit sollen Aufstockungen innerhalb des Zonenprofils, aber ohne Vergrösserung des Gebäudegrundrisses ermöglicht werden. Aufgrund der früheren Zonenvorschriften musste für Dachgeschossaufstockungen ein Gesamtkonzept erstellt und vom Gemeinderat beschlossen werden. Für die Umsetzung der vorbestandene Gestaltungskonzepte besteht keine Verpflichtung mehr.*

## C.3 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung

### § 18 Umgebungsgestaltung

- <sup>1</sup> Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Massnahmen mit Auswirkungen auf den Aussenraum sind der ökologische Ausgleich, der Erhalt und die Förderung der Biodiversität sowie die Biotopvernetzung zu beachten. Für eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung sind standortgerechte, prioritär einheimische Arten zu verwenden.
- <sup>2</sup> Ökologische Ausgleichsflächen dürfen weder gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden.
- <sup>3</sup> Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Folien sind ausschliesslich nur zum Anlegen von Weiheranlagen zulässig.
- <sup>5</sup> Entlang des Siedlungsrandes sind Massnahmen zur ökologischen Vernetzung umzusetzen. Erforderliche Stützmauern dürfen nur mit natürlichen Materialien (Trockenmauerwerk, Naturstein-Block, Steinkorb und dgl.) ausgebildet werden.
- <sup>6</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Abfallsammelstelle für die getrennte Sammlungen von Abfällen und Wertstoffen einzurichten.
- <sup>7</sup> Ab drei ungedeckten Abstellplätzen ist bei Neubauten mindestens ein hochstämmiger Baum pro drei ungedeckte Abstellplätze zu pflanzen und sinnvoll anzuordnen.
- <sup>8</sup> Bei der Umgebungsgestaltung ist darauf zu achten, dass Durchlässe für Kleintiere gewährleistet sind. Kleintierfallen sind zu vermeiden. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

*Folgende Massnahmen eignen sich für eine naturnahe Umgebungsgestaltung:*

- *Begrünung von Dachflächen und Fassaden.*
- *Platzflächen (Parkplatz, Vorplatz) und Wege möglichst wenig versiegeln und mit wasser-durchlässigen Materialien wie z. B. Chaussierung oder bewuchsfähigen Belagsstrukturen (Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) ausgestalten.*
- *Blumenwiese oder Ruderalflächen statt Rasenflächen anlegen.*
- *Restflächen humusarm anlegen und mit Pflanzensaatgut für magere Standorte ansäen.*
- *Erhaltung von bestehenden Gehölzstrukturen*
- *Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken.*
- *Einfriedungen mit Bepflanzungen anstelle mit Zäunen ausbilden.*
- *Mauern möglichst fugenreich und unvermörtelt ausbilden und begrünen.*
- *Anbringen von Nisthilfen für Wildbienen und Vögel.*

*Die Anpflanzung und Ausbreitung von invasiven Neophyten bzw. gebietsfremden Organismen ist gemäss Art. 15 Abs. 2 der Freisetzungsverordnung des Bundes (FrSV) nicht zulässig.*

*Kleintierfallen: Künstliche Teiche, Schwimmb Becken ohne Ausstiegsmöglichkeit; Lichtschächte vor Kellerfenstern mit grobmaschigen Abdeckgittern; Öffnungen von Luftschächten auf Dächern u. in Aussenwänden ohne Gitterabdeckung.*

### § 19 Terraingestaltung (Abgrabungen und Aufschüttungen)

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen 1.5 m gegenüber dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten.

### § 20 Abgrabungen am Gebäude

- <sup>1</sup> Abgrabungen am gewachsenen Terrain dürfen bis zu einem Drittel bzw. in der Zone W2a bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs vorgenommen werden.
- <sup>2</sup> Weitere Abgrabungen dürfen bis zu einer Kronenbreite von maximal 8.0 m vorgenommen werden.
- <sup>3</sup> Abgrabungen an Bauten in der Gewerbezone unterliegen keiner Restriktion.

*Weitere Abgraben u.a. für Garageneinfahrten, Gebäudezugänge etc.*

## § 21 Nachweis zur Umgebungsgestaltung

- <sup>1</sup> Für die Beurteilung von Baugesuchen ist ein Nachweis zur Umgebungsgestaltung inkl. Bepflanzung und zur Grünziffer einzureichen. Der Nachweis ist in einem Planmassstab 1:100 zu erbringen.
- <sup>2</sup> Umgebungsarbeiten sind spätestens ein halbes Jahr nach Bauvollendung als integrativer Bestandteil der Baubewilligung auszuführen und werden von der Gemeinde abgenommen.

*Der Nachweis zur Umgebungsgestaltung beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung, Materialisierung und Dimensionierung aller baulichen Massnahmen (inkl. Beleuchtungsanlagen) sowie Art und Bepflanzung von Grün- und Freiflächen. Zudem ist der Nachweis zu Einhaltung der Grünflächenziffer zu erbringen.*

## § 22 Veloabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Zimmer ein gedeckter Veloabstellplatz zu erstellen.

## § 23 Vogelschutz

Verglaste Fassaden und exponierte Glasbauteile (z.B. verglaste Balkonbrüstungen, Übereckverglasungen) sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden.

*Siehe dazu Merkblätter (Tipps zum Vogelschutz) der Schweizerischen Vogelwarte Sempach und BirdLife Schweiz.*

## § 24 Lichtemissionen

Zur Begrenzung von Lichtemissionen sind Aussenbeleuchtungen so auszuwählen, zu platzieren und abzuschirmen, dass nur erforderliche Bereiche mit einer dem Zweck angepassten Intensität beleuchtet werden. Eine Ausleuchtung nach oben ist nicht gestattet.

*Siehe dazu „Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen. Ausmass, Ursachen und Auswirkungen auf die Umwelt“ des BAFU.*

*Im Übrigen geltenden betreffend Lichtemissionen das Reklamereglement sowie das Polizeireglement der Gemeinde Therwil.*

*Reklamereglement (§ 4 Abs. 3)  
Retroreflektierende, fluoreszierende oder lumineszierende, blendende, blinkende oder durch wechselnde Lichteffekte wirkende Reklamen und Projektionen von Reklamen sind nicht gestattet.*

*Polizeireglement (§ 28 Abs. 1)  
Kunstlicht im Aussenraum ist massvoll einzusetzen. Die Beleuchtung von Objekten muss zielgerichtet erfolgen. Brenndauer und Beleuchtungsstärke müssen den betrieblichen Ansprüchen angepasst sein. Auf Dritte ist Rücksicht zu nehmen.*

## § 25 Mobilfunk

- <sup>1</sup> Für Standorte von Mobilfunkantennen ist das Kaskadenmodell mit folgender Prioritätenfolge anzuwenden:
  1. Priorität: Gewerbezone und bestehende Antennenanlagen
  2. Priorität: Zone für öffentliche Werke und Anlagen
  3. Priorität: Übrige Zonen
- <sup>2</sup> Eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen nach Absatz 1 ist in jedem Fall zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass aufgrund der anwendbaren Vorschriften die Neuerstellung einer bestehenden Antennenanlage möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

## D. Zonendefinitionen und Bestimmungen zu einzelnen Zonen

### D1. Bauzonen

#### § 26 Wohnzonen

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

*Zonenspezifische Parameter:  
Zonentabelle § 3 ZRS*

*Wohnzonen: § 21 Abs. 1 RBG*

*Beispiele nicht störender Betriebe:*

- Quartierläden
- Kleine Dienstleistungsbetriebe wie Coiffeurgeschäfte, Reisebüros, Advokatur und Architekturbüros, Versicherungsagenturen, Praxen
- Kinderkrippen, -tagesheime
- Wohn- und Beschäftigungsheime
- Unterflursammelstellen (Glas / Metall)

#### § 27 Baugebiet "Witterswilerfeld" Areale B1, B2 und B3

- <sup>1</sup> In den Arealen B1, B2 und B3 sind erhöhte Anforderungen bezüglich Gestaltung des Siedlungsabschlusses zu erfüllen (Stellung der Bauten, Anordnung und Gestaltung der Freiräume).
- <sup>2</sup> Die Bauten innerhalb dieser Areale sind als städtebauliche Einheiten zu konzipieren und eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan gemäss § 45 ZRS zu erarbeiten. Wegleitende Grundlage ist das Bebauungskonzept vom 16. März 1992.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann dieselben Abweichungen zu den allgemeinen Zonenbestimmungen beantragen wie bei den Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan.
- <sup>4</sup> Bei Baukörpern mit mehr als fünf Wohnungen sind mindestens 50 % der erforderlichen Parkplätze unterirdisch oder innerhalb der Hauptbaukörper zu erstellen.
- <sup>5</sup> Entlang des Landwirtschaftsgebietes dürfen nur Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gepflanzt werden. Sichtschutzzäune und Mauern sind nicht gestattet.

#### § 28 Baugebiet "Benkenstrasse – Birsmatten"

- <sup>1</sup> Gewachsenes Terrain
  - a) Das Baugebiet wird gemäss einem speziellen Terrainplan aufgeschüttet.
  - b) Anstelle des gewachsenen Terrains ist die in diesem Plan festgehaltene Terrainhöhe massgebend.
- <sup>2</sup> Baubereiche
  - a) Anstelle von Baulinien sind in diesem Gebiet Baubereiche bezeichnet.
  - b) Mehrgeschossige, oberirdische Bauten müssen innerhalb der Baubereiche in Nord-Süd-Ausrichtung erstellt werden.
  - c) Ausserhalb der Baubereiche, aber nicht in den Unterbrechungen und in den Grünbereichen, sind An- und Kleinbauten ohne Wohn- oder Geschäftsnutzungen zulässig.
  - d) Bei Gebäudegruppen nach einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren.

- e) Die Unterbrechungen der Baubereiche dürfen in Ost-West-Richtung oberirdisch durchgehend nicht bebaut werden. Die Lage der Unterbrechungen wird durch die Bauprojekte bestimmt.
- <sup>3</sup> Grünbereich
- a) Der Bepflanzung und der Bodennutzung im Grünbereich ist besondere Beachtung zu schenken. Bodenbefestigungen und Zäune sind nicht erlaubt. Für die Grüngestaltung sind nur standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.
- b) Im nördlichen Teil ist die Erstellung eines Fusswegs sowie eines Entwässerungsgrabens zulässig.
- c) Im südlichen Teil ist die Erstellung von Parkplätzen sowie eines Entwässerungsgrabens zulässig.
- <sup>4</sup> Baumreihe und Baugebietsbegrenzung
- a) Entlang der Sundgauerstrasse ist eine Baumreihe aus einheimischen, standortgerechten Hochstammlaubbäumen zu pflanzen.
- b) Bei der Anpflanzung muss der Baum einen Stammdurchmesser von mindestens 5 cm und eine Stammhöhe von mindestens 1.5 m aufweisen.
- c) Entlang des Landwirtschaftsgebiets dürfen nur Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gepflanzt werden. Sichtschutzzäune und Mauern sind nicht gestattet.

## § 29 Wohn- und Geschäftszonen

*Zonenspezifische Parameter:  
Zonentabelle § 3 ZRS*

- <sup>1</sup> Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Restaurants und Hotels, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.
- <sup>2</sup> Nicht zugelassen sind namentlich insbesondere:
- a) verkehrsintensive Betriebe des Güterumschlags, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports,
- b) Betriebe, die auf die Lagerung und Verarbeitung von gefährlichen Stoffen und Organismen angewiesen sind,
- c) Betriebe, die lästige Geruchs- und Staubemissionen verursachen und
- d) publikumsintensive Einkaufs-, Sport und Freizeitanlagen mit regionalem oder noch grösserem Einzugsgebiet

*Wohn- und Geschäftszonen, mässig störend:  
§ 21 Abs. 3 RBG*

*Beispiele wenig störenden Betrieben in WG-Zonen:*

- Läden, Geschäftshäuser
- Schuleinrichtungen
- Medizinische Einrichtungen
- Kleine Handwerksbetriebe
- Fitnessstudios
- Hotels, Restaurants

*Beispiele mässig störenden Betrieben in WG-Zonen:*

- Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär).
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Handelsbetriebe

## § 30 Zone mit Quartierplan-Pflicht

*Zone mit Quartierplan-Pflicht: § 25 RBG*

- <sup>1</sup> Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Areale, in denen nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden darf. Neben den unter § 30 Abs. 2 und 3 ZRS aufgeführten Rahmenbedingungen für die jeweiligen Areale sind auch die Vorgaben nach § 44 Abs. 3 bis 6 ZRS massgebend.
- <sup>2</sup> Areal Kammi (B)
- a) Als Grundlage für eine Quartierplanung ist im Rahmen der Arealentwicklung ein städtebauliches Varianzverfahren durchzuführen.

*Für die Quartierplanung gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, insbesondere §§ 37 - 47 RBG.*

*Das Kammi-Areal umfasst die Parzellen Nrn. 964, 965 und 4681. Die Fläche (ohne Gewässerraum und Uferschutzzone) beläuft sich insgesamt auf ca. 6'560 m<sup>2</sup>.*

- b) Bei der Arealentwicklung ist die Erhaltung/Teilerhaltung des Gewerbebaus Känelmattstrasse 5 (Gebäudeteil mit Klinkerfassade) sowie des Wohngebäudes Känelmattstrasse 3 zu prüfen.
- c) Neben der Wohnnutzung sind auch mässig störende Betriebe zugelassen.

### § 31 Zone mit Quartierplanpflicht für altrechtliche Gesamtüberbauungen und für Bebauungen nach Richtplan 1961

<sup>1</sup> Zulässige Nutzungen für GÜ und RP61:

- a) GÜ: Nutzungen, die der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG entsprechen.
- b) RP61: Nutzungen, die der Zentrumsnutzung nach § 22 Abs. 2 RBG entsprechen.

*Die Areale der Gesamtüberbauungen (GÜ) umfassen Bauzonen, welche vor dem Inkrafttreten des heute gültigen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) rechtskräftig überbaut wurden.*

<sup>2</sup> Für eine bauliche Nachverdichtung oder für eine Ersatzbebauung bei einzelnen GÜ und RP61 ist eine Quartierplanung nach § 37 RBG oder eine Teilzonenplanung nach § 18 Abs. 1 RBG zu erarbeiten.

*Arealbebauungen auf Grundlage als GÜ:  
- In der Au  
- Im Mühleboden  
- Au 1 / Au 2  
- Wilagger*

*Bei den Bebauungen nach Richtplan 1961 (RP1961) handelt es sich um Bebauungen, welche nach dem Richtplan 1961 bebaut wurden. Allfällige vertragliche Regelungen und Grundbucheinträge wie Grundlasten, Dienstbarkeiten etc. bleiben bestehen, sofern Sanierungsmassnahmen nicht eine Anpassung erfordern.*

*Zonenspezifische Parameter:  
Zonentabelle § 3 ZRS*

### § 32 Gewerbezone

<sup>1</sup> Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

*Gewerbebezonen: § 23 Abs. 1 RBG*

*Beispiele von mässig störenden Betrieben in der Gewerbezone:*

<sup>2</sup> Freizeiteinrichtungen wie Erlebnisparks, Multiplexkinos und ähnliche, die nachweislich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von mehr als 250 PW-Fahrten/Werktag oder mehr als 50 PW-Fahrten/Spitzenstunde verursachen, sind nicht zulässig.

*- Gewerbebetriebe wie Werkstätten, Druckereien, Schlossereien, Zimmereibetriebe, Spenglerei, Schreinerei  
- Autogewerbe, Autowaschanlagen  
- Einkaufszentren  
- Logistikbetriebe  
- Werkhöfe (Baugeschäfte)  
- Wertstoffsammelstellen*

<sup>3</sup> Die Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung sind zu realisieren. Die genaue Anzahl und Lage sowie Art der Bäume erfolgen in Absprache mit dem Gemeinderat.

<sup>4</sup> Pro 300 m<sup>2</sup> Parzellenfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bei der Anpflanzung muss der Baum einen Stammdurchmesser von mindestens 5 cm und eine Stammhöhe von mindestens 1.5 m aufweisen. Bestehende Bäume sowie die Bäume der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung werden angerechnet.

*Eine in der Gewerbezone zulässige Wohnnutzung richtet sich nach § 23 Abs. 5 RBG.*

*Zonenspezifische Parameter:  
Zonentabelle § 3 ZRS*

### § 33 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

*Zonen für öffentliche Werke und Anlagen:  
§ 24 RBG*

- <sup>2</sup> Die Nutzung der einzelnen Zonen richtet sich nach den im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmungen. *In der Legende zum Zonenplan werden die Zweckbestimmungen sowie die Lärmempfindlichkeitsstufen festgelegt.*
- <sup>3</sup> Die Umgebungsgestaltung hat naturnah zu erfolgen. Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte und artenreiche Pflanzengesellschaften zu verwenden. Neben Bäumen, bestockten Flächen, Hecken und standortgerechter Ufervegetation sind Wiesen- und Ruderalflächen zu erhalten und aufzuwerten sowie neu zu schaffen. *Die Selbstverpflichtung der Gemeinde, öW+A-Zonen nach ökologischen Gesichtspunkten zu bepflanzen und Bodenbefestigungen möglichst wasserdurchlässig auszuführen, soll Vorbildwirkung haben.*

## D.2 Nichtbauzonen, Objekte und weitere Bestimmungen

### § 34 Geschützte Bauten

- <sup>1</sup> Die geschützten Bauten sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Um- und Ausbauten sind als kunsthistorisch und konstruktiv richtige Restauration durchzuführen. Bestehende Bauteile und Details sind zu schonen. *Im Zonenplan Siedlung ist aus Gründen der inhaltlichen Vollständigkeit auch das unter kantonalem Denkmalschutz stehende Gebäude als orientierender Planinhalt dargestellt (Primarschulhaus an der Benkenstrasse).*
- <sup>2</sup> Sind Bauten infolge höherer Gewalt durch Neubauten zu ersetzen, hat die Rekonstruktion dem Charakter des ursprünglichen Objektes zu folgen. *Für denkmalgeschützte Bauten gelten zudem die Weisungen des Kantons resp. der kantonalen Denkmalpflege.*
- <sup>3</sup> Für kommunal geschützte oder kommunal inventarisierte Bauten kann der Gemeinderat Beiträge gewähren. Bezugsberechtigt ist, wer durch bauliche Veränderungen einer Liegenschaft zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes beiträgt. Der Gemeinderat erlässt diesbezüglich Richtlinien.

### § 35 Gewässerraum

- <sup>1</sup> Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes. *Die Ausscheidung des Gewässerraums stützt sich auf folgende Planungsgrundlagen ab:  
- Verordnung zum Gewässerschutzgesetz Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 sowie Art. 41  
- Urteil des Kantonsgerichts BL vom 22. März 2017 (810 16 180)*
- <sup>2</sup> Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

### § 36 Uferschutzzone

- <sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Ufer als ökologisch wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie als Bestandteil des Landschafts- und Ortsbildes. Sie stellen wichtige Vernetzungsachsen dar. *Uferschutzzone: § 13 RBV  
Der Unterhalt der Gewässer und der Gewässersohle obliegt dem Kanton.*
- <sup>2</sup> In der Uferschutzzone sind keinerlei Eingriffe zulässig, vorbehaltlich der Massnahmen unter § 36 Abs. 3 ZRS. Die Uferbereiche sind natürlich zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- <sup>3</sup> Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbiologischen Mitteln erfolgen.
- <sup>4</sup> Beeinträchtigte Uferbereiche bzw. Uferböschungen, welche die Ziele gemäss § 36 Abs. 1 ZRS nicht erfüllen, sind in einen natürlichen Zustand zurückzuführen. *Es sind Vereinbarungen mit der Gemeinde anzustreben.*

### § 37 Grünzonen

- <sup>1</sup> Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd von einer Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie der Biodiversitätsförderung und der Biotopvernetzung.
- <sup>2</sup> Diese Freiflächen sind naturnah zu gestalten. Sie sind mit einheimischen, standortgerechten und artenreichen Pflanzengesellschaften unter Berücksichtigung von Vernetzungsaspekten unversiegelt zu gestalten. Der allfällig vorhandene Baum- und Gebüschbestand ist zu belassen und zu pflegen. Das Entfernen einzelner Bäume und Sträucher ist nur im Einverständnis mit dem Gemeinderat möglich. Dieser bestimmt auch die notwendige Ersatzbepflanzung. Zulässig sind bauliche Massnahmen für eine hindernisfreie Nutzung von Fusswegen sowie zur Ausstattung der Grünzonen.

*Grünzone: RBG § 27*

### § 38 Naturschutzzone

- <sup>1</sup> Naturschutzzonen sind wichtige Trittsteinbiotope und ökologisch wertvolle Vernetzungsflächen für Tiere und Pflanzen. Sie sind in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wo angezeigt aufzuwerten.
- <sup>2</sup> Es dürfen - ausser ökologischen Aufwertungsmassnahmen - keine über die ordentliche Pflege und den Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden.
- <sup>3</sup> Für Naturschutzzonen sind durch die Gemeinde Schutz- und Pflegekonzepte auszuarbeiten. Es gelten in Ergänzung zu § 38 Abs. 1 und 2 ZRS zusätzlich spezifische Schutzziele:

*Naturschutzzone: RBG § 29, Abs.2, RBV § 13*

#### Objekt NZ1 (Biotopverbund Känelmatt)

Erhalten der botanischen Vielfalt und Strukturen sowie Erhalten der naturnahen Bachbestockung. Gestaffelte Mahd der offenen Flächen in Beachtung von mageren und feuchten Gebieten. Offenhalten der Weiher. Fachgerechte Pflege der Bestockung (Waldareal mit Weichgehölz-Arten) und Hecken mit vorgelagerten Krautsäumen / Hochstaudenfluren. Notwendige Eingriffe in die Bestockung abschnittsweise durchführen.

*In der Naturschutzzone 1 enthaltene Objekte aus dem Naturinventar:*

- G4 Trockenbiotop Känelboden
- F3 Teilbereich des Marchbachs
- We1 Weiher Känelboden
- Wi7 Feuchtwiese Känelboden
- G5 Hecke und Weichgehölz

#### Objekt NZ2 (Aufwertung Marchbach)

Erhalten der naturnahen und vielfältigen Lebensräume entlang des Marchbachs. Erforderliche Eingriffe in die Bachbestockung abschnittsweise fachgerecht durchführen (offene Abschnitte zwecks grösserer Besonnung möglich). Überlagerte Grünzone naturnah aufwerten und mit der Bachbegleitvegetation zusammenführen. Waldareal im Sinne der Schutzziele pflegen und entwickeln.

*In der Naturschutzzone 2 enthaltene Objekte aus dem Naturinventar:*

- F3 Teilbereich des Marchbachs

### § 39 Geschützte Einzelbäume

- <sup>1</sup> Geschützte Einzelbäume sind im Zonenplan festgelegt. Diese Objekte sind an ihrem Standort sowie in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- <sup>2</sup> Abgehende geschützte Einzelbäume sind dem Gemeinderat zu melden.

*Im Zonenplan festgelegte Einzelbäume:*

- B2 Linde (Kindergarten Alemannenstrasse)
- B5 Alte Schwedenlinde (Benkenstrasse)
- B16 Linde (Grossmattweg)

- <sup>3</sup> Bei Ersatzpflanzungen von geschützten Einzelbäumen sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen. Die genaue Anzahl und Lage sowie Art der Bäume hat in Absprache mit dem Gemeinderat zu erfolgen.

- B30 Blutbuche (Fichtenrain / Vorderbergweg)
- B34 Linde (Neusatzweg / Buchenrain)
- B35 Eschen-Ahorn und Linde
- B36 Linde (Fichtenrain)
- B44 Eiche (Löliwegli)
- B46 Drei Blutbuchen

#### § 40 Nutzungszone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG

- <sup>1</sup> Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG ist eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in der eine Nutzung erst später zugelassen wird.
- <sup>2</sup> Bis zur definitiven Zonenzuweisung bleibt die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschweren oder verhindern könnte sowie eine spätere Zonenzuteilung präjudizieren würde.
- <sup>3</sup> Massnahmen zur Ausbildung einer Vernetzungsachse am Randbereich gegenüber dem Landschaftsgebiet sind zulässig.
- <sup>4</sup> Die spätere Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG darf nur aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse sowie Eignungsvoraussetzungen im Rahmen einer Zonenplanmutation erfolgen.

*Das Gebiet Känelrain ist der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG zugewiesen.*

*Sämtliche Parzellen der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG unterstehen weiterhin dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 04. Oktober 1991. Insbesondere sind die Artikel 2, 58, 61, 66, 73, BGBB bzgl. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, Erwerb, Belastungsgrenze etc. zu beachten.*

*Das Vernetzungskonzept der Gemeinde Therwil definiert den südlichen Rand von Therwil als Siedlungsrand mit Vernetzungsfunktion. Damit die Ausbildung der Vernetzungsachse möglich ist, müssen entsprechende Massnahmen zulässig sein.*

#### § 41 Gefahrenzonen

- <sup>1</sup> Bei 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.
- <sup>2</sup> Die entsprechenden Massnahmen sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- <sup>3</sup> Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

*Die Ausscheidung von Gefahrenzonen stützt sich auf folgende Planungsgrundlagen ab:*

- Art. 3 Abs. 3-b RPG: Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen [...] möglichst zu verschonen.
- Art. 15 Abs. 4-a RPG: Land kann Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für Überbauung eignet.
- Kantonaler Richtplan: Objektblatt L1.3, Planungsanweisung a)
- § 30 RBG: Gefahrenzonen

#### § 42 Gefahrenzone Überschwemmung

- <sup>1</sup> Gebäude 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.
- <sup>2</sup> Darüber hinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung.
- <sup>3</sup> Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

<sup>4</sup> Mit dem Baugesuch ist, in Absprache mit den kantonalen Fachstellen, für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

<sup>5</sup> Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe (Hochwasserkote) gilt das gewachsene bzw. vorliegend gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes. Ergeben sich aus der Neugestaltung Muldenlagen resp. Terraineinschnitte gilt als Bezugspunkt die Wasserkote, die sich einstellt, wenn sich die Mulde resp. der Geländeeinschnitt maximal mit Wasser füllt.

*Zur Festlegung der Schutzhöhe wird empfohlen, vor Baugesuchseingabe eine Abklärung bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vorzunehmen.*

*Für die Definition der Schutzhöhe sind folgende Angaben erforderlich:*

<sup>6</sup> Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasser dicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

- Projektabsichten
- Terrainverhältnisse (vor / nach Bauprojekt)
- Fliesstiefen gemäss Fliesstiefenkarten

<sup>7</sup> Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

### § 43 Gefahrenzone Rutschung

<sup>1</sup> Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

<sup>2</sup> Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.

<sup>3</sup> Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln, um die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten. Die Festlegung der Schutzmassnahmen bildet Bestandteil des erforderlichen Baugesuchs

## E. Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen

### § 44 Quartierplanungen

<sup>1</sup> Die Aufstellung von Quartierplanungen gemäss § 37 ff. RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Davon ausgenommen sind Quartierplanungen in der Gewerbezone für neue Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche über 500 m<sup>2</sup>. Bei bestehenden Verkaufseinheiten sind Quartierplanungen möglich, sofern die Nettoladenflächen dadurch nicht vergrössert werden.

<sup>2</sup> Voraussetzung für eine Quartierplanung bildet in der Regel eine Arealentwicklung mittels Varianzverfahren. Der Gemeinderat ist in die Arealentwicklung bzw. in das Varianzverfahren einzubeziehen.

*Varianzverfahren in Form von Variantenstudien, Wettbewerben, Studienaufträge etc. als Grundlage für eine Quartierplanung.*

- <sup>3</sup> Das Ergebnis aus der Arealentwicklung nach § 44 Abs. 2 ZRS ist auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorzulegen.
- Wohnqualitative, architektonische und städtebauliche Prüfung der Überbauung durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen.*
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat entscheidet bei jeder Quartierplanung zu Beginn der Arealentwicklung in Beachtung der Ausgangslage über die Relevanz der nachfolgend aufgeführten Kriterien.
- a) Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild: gute städtebauliche bzw. ortsbauliche Einpassung;
- b) Wohnqualität und Wohnhygiene: attraktive Aussenraumgestaltung, zusammengefasste Parkieranlagen, zusammenhängende Grünflächen, naturnahe Gestaltung bzw. Bepflanzung, zweckmässige Erholungseinrichtungen im Aussenraum, optimaler Lärmschutz;
- c) Wohnungsmix und Wohnungsgrössen;
- d) Auswirkungen auf die Nachbarschaft: Nutzungsart, Verkehrsaufkommen, Beschattung;
- e) Anbindung an das kommunale Erschliessungsnetz: zweckmässige Erschliessung, Kapazität der Erschliessungsanlagen, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz;
- f) Sicherstellung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen;
- g) Gewährleistung einer möglichst dezentralen Niederschlagswasserentwässerung mit Retention und Versickerung;
- h) Berücksichtigung einer rationellen Energienutzung bzw. des kommunalen Energiesachplans: Festlegung Energiestandards, Anschlussprüfung an bestehende Wärmeverbände, Vorgaben zur Verwendung von nicht fossilen Energieträgern;
- i) Zusammengefasste Entsorgungsanlagen.
- Die nebenstehenden Kriterien dienen als Beurteilungshilfen zur Sicherstellung einer hohen Qualität von Quartierplan-Überbauungen.*

#### § 45 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

- <sup>1</sup> Bei Überbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat in den Wohnzonen sowie der Wohn- und Geschäftszone Abweichungen von den Zonenparametern nach § 45 Abs. 4 ZRS bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.
- Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan: § 50 RBG*
- <sup>2</sup> Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt ca. 2'000 m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> Voraussetzungen sind, dass eine gute Wohnqualität, eine gute Einbettung in die Umgebung und eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen sowie eine gute architektonische Gestaltung gewährleistet sind.
- <sup>4</sup> Bei folgenden Parametern der Wohnzonen und der Wohn- und Geschäftszone kann mit der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan abgewichen werden:
- a) Überbauungsziffer (ausgen. Terrassenbauweise): + 15 % (relativ)
- b) Max. Überbauungsziffer bei Terrassenbauweise: 55 % (absolut)
- c) Gebäudelänge: + 15 % (relativ)

- <sup>5</sup> In einem verbindlichen Gesamtplan werden die Lage, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt. Dem Gemeinderat steht dabei ein Mitspracherecht zu.
- <sup>6</sup> Der Gesamtplan ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Diese Festlegungen der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan werden somit integrierender Bestandteil der Baueingabe bzw. der nachfolgenden Baubewilligung.

## F. Schlussbestimmungen

### § 46 Ausnahmen

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles, bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den Zonenvorschriften und Gesamtüberbauungen zu beantragen. *Die Besitzstandsgarantie ist nach § 109 und § 110 RBG gewährleistet.*
- <sup>2</sup> In Ergänzung zu den Ausnahmefällen nach § 7 Abs. 2 RBV kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften und den Gesamtüberbauungen beantragen:
- a) bei energetischen Gebäudesanierungen;
  - b) bei einer nachträglichen Erstellung von aussenliegenden Liftbauten bei Gebäudesanierungen und -umbauten in hindernisfreier Bauweise;
  - c) bei einer nachträglichen Erschliessung von zusätzlichen Wohnungen bei Bestandsbauten;
  - d) bei den Vorgaben zur Bepflanzung/Begrünung sowie bei der Einhaltung der Grünziffer und den Festlegungen im Zonenplan betreffend den anzulegenden Baumreihen, insbesondere in der Gewerbezone aus Gründen einer nachweislich erheblichen Einschränkung der Betriebsorganisation im Aussenraum
  - e) für Umlagerungen von Bauvolumen, wenn eine zweckmässigere Gesamtsituation entsteht und das über dem gewachsenen Terrain liegende, maximal zulässige Gebäudevolumen nachweislich eingehalten ist;
  - f) von den Bestimmungen zu den Dachaufbauten, wenn dadurch nachweislich die Erstellung von Anlagen zur Energiegewinnung verhindert oder massiv eingeschränkt wird;
  - g) von den Bestimmungen in der Gewerbezone betreffend Freizeiteinrichtungen im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen;
  - h) von den Bestimmungen zu den Naturwerten, wenn damit nachweislich zweckmässige Lösungen verunmöglicht werden oder dadurch nachweislich unverhältnismässige Massnahmen umgesetzt werden müssen;
  - i) zur Sicherstellung des Schutzes vor Naturgefahren;
  - j) Abbruch von geschützten Bauten bei ausserordentlichen Umständen (z.B. nachweislich erhebliche Sicherheitsprobleme);
  - k) bei der Terraingestaltung, wenn dadurch eine einfachere hindernisfreie Erschliessung ermöglicht wird;
  - l) bei Abgrabungen und Aufschüttungen im Falle von besonderen topographischen Verhältnissen und bei hangseitigen Hinterfüllungen;

m) bei Härtefällen bei der Berechnung der baulichen Nutzung, welche im Zusammenhang durch den Systemwechsel auf die Überbauungsziffer entstehen.

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Verfügungen.

#### § 47 Vollzug

<sup>1</sup> Der Vollzug der Zonenvorschriften ist Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen. Diese Grundlagen haben begleitenden Charakter für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

*Diese nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen.*

#### § 48 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen des kantonalen Raumplangesetzes (RBG) sowie des kantonalen Natur- und Landschaftsgesetzes (NLG) geahndet.

##### § 136 RBG

*- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen dieses Gesetz oder die sich darauf stützenden Erlasse und vollstreckbaren Verfügungen des Kantons und der Gemeinden verstösst, wird mit Busse bestraft.*

*- In schweren Fällen kann die Busse auf 100'000 Fr. erhöht werden.*

##### § 33 NLG

*- Wer Bestimmungen dieses Gesetzes oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Anordnungen übertritt, wird mit Busse bestraft.*

*- In schweren Fällen kann die Busse auf 100'000 Fr. erhöht werden.*

#### § 49 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

*Das Übergangsrecht für die Anwendung der Zonenvorschriften richten sich nach § 125 RBG (anwendbares Recht).*

<sup>2</sup> Mit Inkrafttreten werden für den Geltungsbereich der Zonenvorschriften nach § 1 Abs. 2 ZRS folgende früheren Beschlüsse aufgehoben:

*Die Besitzstandsgarantie ist nach § 109 und § 110 RBG gewährleistet.*

- a) Teilzonenplan Zentrum, RRB Nr. 78 vom 9. Januar 1996 und sämtliche nachfolgende Mutationen;
- b) Teilzonenplan-Reglement Zentrum, RRB Nr. 78 vom 9. Januar 1996 und sämtliche nachfolgende Mutationen;
- c) Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 826 vom 12. Dezember 2002 und sämtliche nachfolgende Mutationen;
- d) Zonenreglement Siedlung, RRB Nr. 826 vom 12. Dezember 2002 und sämtliche nachfolgende Mutationen;
- e) Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, RRB Nr. 2749 vom 25. August 1992 und sämtliche nachfolgende Mutationen.

*Für die Areale Strukturerhaltung bleiben die Teilzonenvorschriften Zentrum rechtskräftig.*

## § 6 Überbauungsziffer

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche : anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF : aGSF).

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

*Überbauungsziffer:  
§ 47 IVHB RBV*

*Projizierte Fassadenlinie:  
§ 53c IVHB RBV → siehe Anhang*

*Die anrechenbare Gebäudefläche, welche sich aus der Fläche der projizierten Fassadenlinie ergibt, entspricht vereinfacht dem Fussabdruck des Gebäudes. Nicht einbezogen werden Bauteile gemäss § 53 Abs 1 RBV (Haupt- und Vordächer bis 1 m, offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen, bis 1 m sowie anderen Bauteile bis 0.5 m (z.B. Erker, Aussentreppen für Hauszugang).*

<sup>2</sup> Es gilt eine Überbauungsziffer für Hauptbauten und eine Überbauungsziffer für An- und Kleinbauten. Bei Parzellen, die kleiner als 500 m<sup>2</sup> sind, dürfen bis maximal 35 m<sup>2</sup> für An- und Kleinbauten überbaut werden.

*Siehe Zonentabelle (§ 3)*

*Klein- und Anbauten: § 57 RBV IVHB  
Abs. 1 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.  
Abs. 2: Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.*

## § 7 Grünziffer

<sup>1</sup> Die Grünziffer legt in Prozenten fest, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche minimal als begrünte Fläche dauernd erhalten werden muss.

<sup>2</sup> Zur anrechenbaren Grünfläche können einbezogen werden:

- a) begrünte oder ökologisch wertvolle Freiflächen zu 100 %;
- b) Flächen, die gemäss den Bestimmungen der Uferschutzzone, der Naturschutzzone und des Gewässerraums gestaltet bzw. bepflanzt sind zu 100 %;
- c) im Zonenplan festgelegte Naturobjekte zu 100 %;
- d) bestehend bleibende Laubbäume mit der Fläche der maximalen Kronenausdehnung zu 100 %;
- e) neue einheimische, standortgerechte Laubbäume mit jeweils 20 m<sup>2</sup>;
- f) bepflanzte Flächen auf unterirdischen Bauten sowie intensiv begrünte Dachflächen mit einer Bodenschicht bzw. Substratschicht von 25 – 50 cm zu 50 % bzw. ab 50 cm zu 100 %;
- g) Rasengitterflächen zu 20 %;
- h) bodengebundene Fassadenbegrünungen zu 25 % der für die Fassadenbegrünung vorgesehenen Fläche, jedoch maximal 50 % der Grünziffer.

*Die Umsetzung von Massnahmen, die für die Grünziffer anrechenbar sind, tragen zum ökologischen Ausgleich und zur Grünraumvernetzung im Siedlungsgebiet bei.*

Für die Anrechnung von neuen Laubbäumen müssen diese bei der Anpflanzung eine Höhe von mindestens 4.0 m oder ein Stammumfang von 20 cm aufweisen.

<sup>3</sup> Für Umbauten/Umnutzungen sowie Aufstockungen und bei einer nachträglichen Erstellung von Anbauten sowie von Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 lit. a RBV muss die Grünziffer nicht nachgewiesen werden.

## C.2 Definition zum Gebäudeprofil

### § 8 Massgebendes Terrain

- <sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. *§ 8 Abs. 1 IVHB RBV*
- <sup>2</sup> Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt. *§ 8 Abs. 2 IVHB RBV*

### § 9 Fassaden- und Gebäudehöhe

- <sup>1</sup> Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie *§ 52j IVHB RBV → siehe Anhang*
- <sup>2</sup> Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei einer durchschnittlichen Terrainneigung in der giebelseitigen Fassade ab 10 % wird das Mass der Gebäudehöhe um die Differenz zwischen dem unteren Messpunkt der Fassadenhöhe zum unteren Messpunkt der Gebäudehöhe reduziert. *§ 52j IVHB RBV → siehe Anhang*  
*Anwendung Differenz → siehe Anhang*
- <sup>3</sup> Bei Flachdachbauten ohne Attikageschosse gilt, eine in der Zonentabelle definierte höhere Fassadenhöhe. Diese Fassadenhöhe gilt dann zugleich als Gebäudehöhe. Eine spätere Erstellung von Attikageschossen oder anderweitigen Dachaufbauten, davon ausgenommen sind Bauteile gemäss § 9 Abs. 4 ZRS, ist nicht zulässig. *Attikageschosse: § 52i IVHB RBV*  
*Attikageschosse sind auf Flachdächern ausgesetzte, zusätzliche Geschosse.*
- <sup>4</sup> Bauteile, wie Kamine, Liftaufbauten usw. die technisch notwendig sind, können die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten. *Als technisch bedingte Bauteile auf Dachflächen gelten u.a. Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kamine, Antennen, Entlüftungsrohre, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Aufbordungen als Dachrandabschluss von Flachdächern.*

### § 10 Gebäudelänge

- <sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. *§ 52a IVHB RBV → siehe Anhang*
- <sup>2</sup> Klein- und Anbauten, welche seitlich zum Wohngebäude oder zwischen zwei Wohnbauten angeordnet werden, werden nicht zur Gebäudelänge gezählt. Zwischen Wohnbauten angeordnete Klein- und Anbauten dürfen eine Gesamtlänge von 10.0 m nicht überschreiten.

**§ 11 Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie**

- <sup>1</sup> Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. *§ 53a IVHB RBV → siehe Anhang  
Vorspringende Gebäudeteile: § 90 RBG*
- <sup>2</sup> Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. *§ 53b IVHB RBV → siehe Anhang*
- <sup>3</sup> Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. *§ 53c IVHB RBV → siehe Anhang*

**§ 12 Versetzte Geschosse**

- <sup>1</sup> Bei einer Bauweise mit vertikalem Gebäudeversatz muss das Gebäudeprofil für jeden versetzten Teil separat eingehalten werden.
- <sup>2</sup> Eine Bebauung mit horizontalem Geschossversatz (Terrassenbauweise) ist nur als Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan zulässig. *Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan: § 45 ZR*

**§ 13 Gebäudeprofil Klein- und Anbauten**

- <sup>1</sup> Die Fassadenhöhe von Klein- und Anbauten wie Garagen, Unterstände/Carports und Schöpfe darf maximal 3.0 m, die Gebäudehöhe maximal 4.0 m betragen. Gemessen wird ab fertigem Boden der Klein- und Anbaute.
- <sup>2</sup> Bei Flachdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe. Pultfirste dürfen eine Fassadenhöhe von 3.2 m aufweisen.
- <sup>3</sup> Bei allen zulässigen Bauten vor der Baulinie ist für sämtliche Bauteile ein Strassenlinienabstand von mindestens 1.0 m einzuhalten.

**C.3 Vorschriften zur Dachgestaltung****§ 14 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Bei asymmetrischen Dächern muss der First in einem Winkel von 60° hinter der Fassadenflucht liegen.
- <sup>2</sup> Bei Mansardendächern mit einer traufseitigen Dachneigung von mehr als 60° wird die Fassadenhöhe bis zum Mittelfirst gerechnet.
- <sup>3</sup> Tonnendächer oder andere Dachformen dürfen das maximal mögliche Profil von Mansardendächern nicht überschreiten.
- <sup>4</sup> Flachdächer ab einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> sind zu begrünen und wasserspeichernd anzulegen. Für die Begrünung ist natürliches Substrat verwenden. Die Begrünung ist naturnah, artenreich und mit einheimischen Pflanzen anzulegen. Begehbare Flächen sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung mit einem Neigungswinkel bis 20° sind von der Vorgabe der Begrünungspflicht ausgenommen. *Dachbegrünungen richten sich nach Norm „SIA 312 Begrünung von Dächern“.*

### § 15 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gelten folgende Bestimmungen:

- a) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dachflächen mit einer Minimalneigung von 30° zulässig.
- b) Die Frontfläche der Dachaufbauten darf das Mass von 0.6 m x Fassadenlänge nicht überschreiten. Dies gilt nur für Dachaufbauten über dem zulässigen Gebäudeprofil.
- c) Der Mindestabstand vom First (vertikal gemessen) beträgt 0.5 m.
- d) In der Gewerbezone sind Dachaufbauten nur innerhalb des Gebäudeprofils zulässig. Anordnung und Gestaltung von Dachaufbauten sowie von Dacheinschnitten sind frei.

*Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachhaut nach Aussen durchbrechen und die Dachtraufe nicht unterbrechen.*

*Dacheinschnitte durchbrechen die Dachhaut nach Innen.*

*Für technisch bedingte Bauteile gelten die Bestimmungen gemäss § 9 ZR.*

### § 16 Attikageschosse

Für Attikageschoss gelten folgende Bestimmungen:

- a) Bei Attikageschossen darf die Grundfläche der geschlossenen Bauteile maximal 65 % des darunterliegenden Vollgeschosses inkl. offener Bauteile betragen.
- b) Die Dachkante der Aufbauten muss in einem Winkel von 60° hinter der darunterliegenden Fassade, gemessen ab maximal zulässiger Fassadenhöhe, zurückliegen.
- c) Die Höhe des Attikageschosses darf – gemessen ab zulässiger Fassadenhöhe bis Oberkante Dachkonstruktion des Attikas – max. 3.0 m betragen.
- d) Das Attikageschoss darf maximal auf 3 Seiten fassadenbündig angeordnet werden.
- e) In Hanglage darf das Attikageschoss talseitig nicht fassadenbündig angeordnet werden. Als Hanglage gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie in der Mitte des Gebäudegrundrisses mindestens 20 % beträgt.

*Attikageschosse: § 52i IVHB RBV*

*Attikageschosse sind auf Flachdächern ausgesetzte, zusätzliche Geschosse.*

### § 17 Aufstockungen bei Reihen- und Doppelhäusern

- <sup>1</sup> Für bestehende Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser gilt die geschlossene Bauweise. Bei Dachaufstockungen innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils und ohne Vergrösserung der bestehenden Grundrissfläche gelten die erforderlichen Grenzbaurechte als erteilt.
- <sup>2</sup> Werden Aufstockungen zeitlich gestaffelt realisiert, so haben sich spätere Aufstockungen mit Satteldach betreffend Firstrichtung und -lage sowie First- und Traufhöhe an den vorbestandenden Aufstockungen zu orientieren. Bestehende Firstdächer können um ein Geschoss mit einem Flachdach aufgestockt werden.
- <sup>3</sup> Bestehende Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser ohne ausgeführte Dachaufstockung können mit einem Geschoss mit Flachdach aufgestockt werden, sofern das Gebäudeprofil dies zulässt und mit der ersten Aufstockung nachgewiesen werden kann, dass bei einer Aufstockung für die gesamte Gebäudezeile oder mit dem Nachbargebäude der dadurch resultierende Grenzabstand eingehalten werden kann bzw. ein entsprechendes Näherbaurecht vorhanden ist.

*Damit sollen Aufstockungen innerhalb des Zonenprofils, aber ohne Vergrösserung des Gebäudegrundrisses ermöglicht werden. Aufgrund der früheren Zonenvorschriften musste für Dachgeschossaufstockungen ein Gesamtkonzept erstellt und vom Gemeinderat beschlossen werden. Für die Umsetzung der vorbestandenden Gestaltungskonzepte besteht keine Verpflichtung mehr.*

## C.3 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung

### § 18 Umgebungsgestaltung

- <sup>1</sup> Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Massnahmen mit Auswirkungen auf den Aussenraum sind der ökologische Ausgleich, der Erhalt und die Förderung der Biodiversität sowie die Biotopvernetzung zu beachten. Für eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung sind standortgerechte, prioritär einheimische Arten zu verwenden.
- <sup>2</sup> Ökologische Ausgleichsflächen dürfen weder gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden.
- <sup>3</sup> Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Folien sind ausschliesslich nur zum Anlegen von Weiheranlagen zulässig.
- <sup>5</sup> Entlang des Siedlungsrandes sind Massnahmen zur ökologischen Vernetzung umzusetzen. Erforderliche Stützmauern dürfen nur mit natürlichen Materialien (Trockenmauerwerk, Naturstein-Block, Steinkorb und dgl.) ausgebildet werden.
- <sup>6</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Abfallsammelstelle für die getrennte Sammlungen von Abfällen und Wertstoffen einzurichten.
- <sup>7</sup> Ab drei ungedeckten Abstellplätzen ist bei Neubauten mindestens ein hochstämmiger Baum pro drei ungedeckte Abstellplätze zu pflanzen und sinnvoll anzuordnen.
- <sup>8</sup> Bei der Umgebungsgestaltung ist darauf zu achten, dass Durchlässe für Kleintiere gewährleistet sind. Kleintierfallen sind zu vermeiden. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
- Folgende Massnahmen eignen sich für eine naturnahe Umgebungsgestaltung:*
- Begrünung von Dachflächen und Fassaden.
  - Platzflächen (Parkplatz, Vorplatz) und Wege möglichst wenig versiegeln und mit wasser-durchlässigen Materialien wie z. B. Chaussierung oder bewuchsfähigen Belagsstrukturen (Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) ausgestalten.
  - Blumenwiese oder Ruderalflächen statt Rasenflächen anlegen.
  - Restflächen humusarm anlegen und mit Pflanzensaatgut für magere Standorte ansäen.
  - Erhaltung von bestehenden Gehölzstrukturen
  - Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken.
  - Einfriedungen mit Bepflanzungen anstelle mit Zäunen ausbilden.
  - Mauern möglichst fugenreich und unvermörtelt ausbilden und begrünen.
  - Anbringen von Nisthilfen für Wildbienen und Vögel.
- Die Anpflanzung und Ausbreitung von invasiven Neophyten bzw. gebietsfremden Organismen ist gemäss Art. 15 Abs. 2 der Freisetzungsverordnung des Bundes (FrSV) nicht zulässig.*
- Kleintierfallen: Künstliche Teiche, Schwimmbecken ohne Ausstiegsmöglichkeit; Lichtschächte vor Kellerfenstern mit grobmaschigen Abdeckgittern; Öffnungen von Luftschächten auf Dächern u. in Aussenwänden ohne Gitterabdeckung.*

### § 19 Terraingestaltung (Abgrabungen und Aufschüttungen)

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen 1.5 m gegenüber dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten.

### § 20 Abgrabungen am Gebäude

- <sup>1</sup> Abgrabungen am gewachsenen Terrain dürfen bis zu einem Drittel bzw. in der Zone W2a bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs vorgenommen werden.
- <sup>2</sup> Weitere Abgrabungen dürfen bis zu einer Kronenbreite von maximal 8.0 m vorgenommen werden.
- <sup>3</sup> Abgrabungen an Bauten in der Gewerbezone unterliegen keiner Restriktion.
- Weitere Abgraben u.a. für Garageneinfahrten, Gebäudezugänge etc.*

## § 21 Nachweis zur Umgebungsgestaltung

- <sup>1</sup> Für die Beurteilung von Baugesuchen ist ein Nachweis zur Umgebungsgestaltung inkl. Bepflanzung und zur Grünziffer einzureichen. Der Nachweis ist in einem Planmassstab 1:100 zu erbringen.
- <sup>2</sup> Umgebungsarbeiten sind spätestens ein halbes Jahr nach Bauvollendung als integrativer Bestandteil der Baubewilligung auszuführen und werden von der Gemeinde abgenommen.

*Der Nachweis zur Umgebungsgestaltung beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung, Materialisierung und Dimensionierung aller baulichen Massnahmen (inkl. Beleuchtungsanlagen) sowie Art und Bepflanzung von Grün- und Freiflächen. Zudem ist der Nachweis zu Einhaltung der Grünflächenziffer zu erbringen.*

## § 22 Veloabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Zimmer ein gedeckter Veloabstellplatz zu erstellen.

## § 23 Vogelschutz

Verglaste Fassaden und exponierte Glasbauteile (z.B. verglaste Balkonbrüstungen, Übereckverglasungen) sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden.

*Siehe dazu Merkblätter (Tipps zum Vogelschutz) der Schweizerischen Vogelwarte Sempach und BirdLife Schweiz.*

## § 24 Lichtemissionen

Zur Begrenzung von Lichtemissionen sind Aussenbeleuchtungen so auszuwählen, zu platzieren und abzuschirmen, dass nur erforderliche Bereiche mit einer dem Zweck angepassten Intensität beleuchtet werden. Eine Ausleuchtung nach oben ist nicht gestattet.

*Siehe dazu „Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen. Ausmass, Ursachen und Auswirkungen auf die Umwelt“ des BAFU.*

*Im Übrigen geltenden betreffend Lichtemissionen das Reklamereglement sowie das Polizeireglement der Gemeinde Therwil.*

*Reklamereglement (§ 4 Abs. 3)  
Retroreflektierende, fluoreszierende oder lumineszierende, blendende, blinkende oder durch wechselnde Lichteffekte wirkende Reklamen und Projektionen von Reklamen sind nicht gestattet.*

*Polizeireglement (§ 28 Abs. 1)  
Kunstlicht im Aussenraum ist massvoll einzusetzen. Die Beleuchtung von Objekten muss zielgerichtet erfolgen. Brenndauer und Beleuchtungsstärke müssen den betrieblichen Ansprüchen angepasst sein. Auf Dritte ist Rücksicht zu nehmen.*

## § 25 Mobilfunk

- <sup>1</sup> Für Standorte von Mobilfunkantennen ist das Kaskadenmodell mit folgender Prioritätenfolge anzuwenden:
  1. Priorität: Gewerbezone und bestehende Antennenanlagen
  2. Priorität: Zone für öffentliche Werke und Anlagen
  3. Priorität: Übrige Zonen
- <sup>2</sup> Eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen nach Absatz 1 ist in jedem Fall zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass aufgrund der anwendbaren Vorschriften die Neuerstellung einer bestehenden Antennenanlage möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

## D. Zonendefinitionen und Bestimmungen zu einzelnen Zonen

### D1. Bauzonen

#### § 26 Wohnzonen

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

*Zonenspezifische Parameter:  
Zonentabelle § 3 ZRS*

*Wohnzonen: § 21 Abs. 1 RBG*

*Beispiele nicht störender Betriebe:*

- Quartierläden
- Kleine Dienstleistungsbetriebe wie Coiffeurgeschäfte, Reisebüros, Advokatur und Architekturbüros, Versicherungsagenturen, Praxen
- Kinderkrippen, -tagesheime
- Wohn- und Beschäftigungsheime
- Unterflursammelstellen (Glas / Metall)

#### § 27 Baugebiet "Witterswilerfeld" Areale B1, B2 und B3

- <sup>1</sup> In den Arealen B1, B2 und B3 sind erhöhte Anforderungen bezüglich Gestaltung des Siedlungsabschlusses zu erfüllen (Stellung der Bauten, Anordnung und Gestaltung der Freiräume).
- <sup>2</sup> Die Bauten innerhalb dieser Areale sind als städtebauliche Einheiten zu konzipieren und eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan gemäss § 45 ZRS zu erarbeiten. Wegleitende Grundlage ist das Bebauungskonzept vom 16. März 1992.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann dieselben Abweichungen zu den allgemeinen Zonenbestimmungen beantragen wie bei den Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan.
- <sup>4</sup> Bei Baukörpern mit mehr als fünf Wohnungen sind mindestens 50 % der erforderlichen Parkplätze unterirdisch oder innerhalb der Hauptbaukörper zu erstellen.
- <sup>5</sup> Entlang des Landwirtschaftsgebietes dürfen nur Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gepflanzt werden. Sichtschutzzäune und Mauern sind nicht gestattet.

#### § 28 Baugebiet "Benkenstrasse – Birsmatten"

- <sup>1</sup> Gewachsenes Terrain
  - a) Das Baugebiet wird gemäss einem speziellen Terrainplan aufgeschüttet.
  - b) Anstelle des gewachsenen Terrains ist die in diesem Plan festgehaltene Terrainhöhe massgebend.
- <sup>2</sup> Baubereiche
  - a) Anstelle von Baulinien sind in diesem Gebiet Baubereiche bezeichnet.
  - b) Mehrgeschossige, oberirdische Bauten müssen innerhalb der Baubereiche in Nord-Süd-Ausrichtung erstellt werden.
  - c) Ausserhalb der Baubereiche, aber nicht in den Unterbrechungen und in den Grünbereichen, sind An- und Kleinbauten ohne Wohn- oder Geschäftsnutzungen zulässig.
  - d) Bei Gebäudegruppen nach einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren.

- e) Die Unterbrechungen der Baubereiche dürfen in Ost-West-Richtung oberirdisch durchgehend nicht bebaut werden. Die Lage der Unterbrechungen wird durch die Bauprojekte bestimmt.
- <sup>3</sup> Grünbereich
- a) Der Bepflanzung und der Bodennutzung im Grünbereich ist besondere Beachtung zu schenken. Bodenbefestigungen und Zäune sind nicht erlaubt. Für die Grüngestaltung sind nur standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.
  - b) Im nördlichen Teil ist die Erstellung eines Fusswegs sowie eines Entwässerungsgrabens zulässig.
  - c) Im südlichen Teil ist die Erstellung von Parkplätzen sowie eines Entwässerungsgrabens zulässig.
- <sup>4</sup> Baumreihe und Baugebietsbegrenzung
- a) Entlang der Sundgauerstrasse ist eine Baumreihe aus einheimischen, standortgerechten Hochstammlaubbäumen zu pflanzen.
  - b) Bei der Anpflanzung muss der Baum einen Stammdurchmesser von mindestens 5 cm und eine Stammhöhe von mindestens 1.5 m aufweisen.
  - c) Entlang des Landwirtschaftsgebiets dürfen nur Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gepflanzt werden. Sichtschutzzäune und Mauern sind nicht gestattet.

**§ 29 Wohn- und Geschäftszonen**

*Zonenspezifische Parameter:  
Zonentabelle § 3 ZRS*

- <sup>1</sup> Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Restaurants und Hotels, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.
- <sup>2</sup> Nicht zugelassen sind namentlich insbesondere:
  - a) verkehrsintensive Betriebe des Güterumschlags, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports,
  - b) Betriebe, die auf die Lagerung und Verarbeitung von gefährlichen Stoffen und Organismen angewiesen sind,
  - c) Betriebe, die lästige Geruchs- und Staubemissionen verursachen und
  - d) publikumsintensive Einkaufs-, Sport und Freizeitanlagen mit regionalem oder noch grösserem Einzugsgebiet

*Wohn- und Geschäftszonen, mässig störend:  
§ 21 Abs. 3 RBG*

*Beispiele wenig störenden Betrieben in WG-Zonen:*

- Läden, Geschäftshäuser
- Schulungseinrichtungen
- Medizinische Einrichtungen
- Kleine Handwerksbetriebe
- Fitnessstudios
- Hotels, Restaurants

*Beispiele mässig störenden Betrieben in WG-Zonen:*

- Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär).
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Handelsbetriebe

**§ 30 Zone mit Quartierplan-Pflicht**

*Zone mit Quartierplan-Pflicht: § 25 RBG*

- <sup>1</sup> Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Areale, in denen nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden darf. Neben den unter § 30 Abs. 2 und 3 ZRS aufgeführten Rahmenbedingungen für die jeweiligen Areale sind auch die Vorgaben nach § 44 Abs. 3 bis 6 ZRS massgebend.
- <sup>2</sup> Areal Kammi (B)
  - a) Als Grundlage für eine Quartierplanung ist im Rahmen der Arealentwicklung ein städtebauliches Varianzverfahren durchzuführen.

*Für die Quartierplanung gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, insbesondere §§ 37 - 47 RBG.*

*Das Kammi-Areal umfasst die Parzellen Nrn. 964, 965 und 4681. Die Fläche (ohne Gewässerraum und Uferschutzzone) beläuft sich insgesamt auf ca. 6'560 m<sup>2</sup>.*

- b) Bei der Arealentwicklung ist die Erhaltung/Teilerhaltung des Gewerbebaus Känelmatraste 5 (Gebäudeteil mit Klinkerfassade) sowie des Wohngebäudes Känelmatraste 3 zu prüfen.
- c) Neben der Wohnnutzung sind auch mässig störende Betriebe zugelassen.

**§ 31 Zone mit Quartierplanpflicht für altrechtliche Gesamtüberbauungen und für Bebauungen nach Richtplan 1961**

- <sup>1</sup> Zulässige Nutzungen für GÜ und RP61:
  - a) GÜ: Nutzungen, die der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG entsprechen.
  - b) RP61: Nutzungen, die der Zentrumsnutzung nach § 22 Abs. 2 RBG entsprechen.
- <sup>2</sup> Für eine bauliche Nachverdichtung oder für eine Ersatzbebauung bei einzelnen GÜ und RP61 ist eine Quartierplanung nach § 37 RBG oder eine Teilzonenplanung nach § 18 Abs. 1 RBG zu erarbeiten.

*Die Areale der Gesamtüberbauungen (GÜ) umfassen Bauzonen, welche vor dem Inkrafttreten des heute gültigen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) rechtskräftig überbaut wurden.*

*Arealbebauungen auf Grundlage als GÜ:*  
 - In der Au  
 - Im Mühleboden  
 - Au 1 / Au 2  
 - Wilagger

*Bei den Bebauungen nach Richtplan 1961 (RP1961) handelt es sich um Bebauungen, welche nach dem Richtplan 1961 bebaut wurden. Allfällige vertragliche Regelungen und Grundbucheinträge wie Grundlasten, Dienstbarkeiten etc. bleiben bestehen, sofern Sanierungsmassnahmen nicht eine Anpassung erfordern.*

*Zonenspezifische Parameter:  
 Zonentabelle § 3 ZRS*

**§ 32 Gewerbezone**

- <sup>1</sup> Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.
- <sup>2</sup> Freizeiteinrichtungen wie Erlebnisparks, Multiplexkinos und ähnliche, die nachweislich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von mehr als 250 PW-Fahrten/Werktag oder mehr als 50 PW-Fahrten/Spitzenstunde verursachen, sind nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Die Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung sind zu realisieren. Die genaue Anzahl und Lage sowie Art der Bäume erfolgen in Absprache mit dem Gemeinderat.
- <sup>4</sup> Pro 300 m<sup>2</sup> Parzellenfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bei der Anpflanzung muss der Baum einen Stammdurchmesser von mindestens 5 cm und eine Stammhöhe von mindestens 1.5 m aufweisen. Bestehende Bäume sowie die Bäume der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung werden angerechnet.

*Gewerbebezonen: § 23 Abs. 1 RBG*

*Beispiele von mässig störenden Betrieben in der Gewerbezone:*

- Gewerbebetriebe wie Werkstätten, Druckereien, Schlossereien, Zimmereibetriebe, Spenglerei, Schreinerei
- Autogewerbe, Autowaschanlagen
- Einkaufszentren
- Logistikbetriebe
- Werkhöfe (Baugeschäfte)
- Wertstoffsammelstellen

*Eine in der Gewerbezone zulässige Wohnnutzung richtet sich nach § 23 Abs. 5 RBG.*

*Zonenspezifische Parameter:  
 Zonentabelle § 3 ZRS*

**§ 33 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)**

- <sup>1</sup> Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

*Zonen für öffentliche Werke und Anlagen: § 24 RBG*

- <sup>2</sup> Die Nutzung der einzelnen Zonen richtet sich nach den im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmungen. *In der Legende zum Zonenplan werden die Zweckbestimmungen sowie die Lärmempfindlichkeitsstufen festgelegt.*
- <sup>3</sup> Die Umgebungsgestaltung hat naturnah zu erfolgen. Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte und artenreiche Pflanzengesellschaften zu verwenden. Neben Bäumen, bestockten Flächen, Hecken und standortgerechter Ufervegetation sind Wiesen- und Ruderalflächen zu erhalten und aufzuwerten sowie neu zu schaffen. *Die Selbstverpflichtung der Gemeinde, öW+A-Zonen nach ökologischen Gesichtspunkten zu bepflanzen und Bodenbefestigungen möglichst wasserdurchlässig auszuführen, soll Vorbildwirkung haben.*

## D.2 Nichtbauzonen, Objekte und weitere Bestimmungen

### § 34 Geschützte Bauten

- <sup>1</sup> Die geschützten Bauten sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Um- und Ausbauten sind als kunsthistorisch und konstruktiv richtige Restauration durchzuführen. Bestehende Bauteile und Details sind zu schonen. *Im Zonenplan Siedlung ist aus Gründen der inhaltlichen Vollständigkeit auch das unter kantonalem Denkmalschutz stehende Gebäude als orientierender Planinhalt dargestellt (Primarschulhaus an der Benkenstrasse).*
- <sup>2</sup> Sind Bauten infolge höherer Gewalt durch Neubauten zu ersetzen, hat die Rekonstruktion dem Charakter des ursprünglichen Objektes zu folgen. *Für denkmalgeschützte Bauten gelten zudem die Weisungen des Kantons resp. der kantonalen Denkmalpflege.*
- <sup>3</sup> Für kommunal geschützte oder kommunal inventarisierte Bauten kann der Gemeinderat Beiträge gewähren. Bezugsberechtigt ist, wer durch bauliche Veränderungen einer Liegenschaft zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes beiträgt. Der Gemeinderat erlässt diesbezüglich Richtlinien.

### § 35 Gewässerraum

- <sup>1</sup> Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes. *Die Ausscheidung des Gewässerraums stützt sich auf folgende Planungsgrundlagen ab:  
- Verordnung zum Gewässerschutzgesetz Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 sowie Art. 41  
- Urteil des Kantonsgerichts BL vom 22. März 2017 (810 16 180)*
- <sup>2</sup> Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

### § 36 Uferschutzzone

- <sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Ufer als ökologisch wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie als Bestandteil des Landschafts- und Ortsbildes. Sie stellen wichtige Vernetzungsachsen dar. *Uferschutzzone: § 13 RBV  
Der Unterhalt der Gewässer und der Gewässersohle obliegt dem Kanton.*
- <sup>2</sup> In der Uferschutzzone sind keinerlei Eingriffe zulässig, vorbehaltlich der Massnahmen unter § 36 Abs. 3 ZRS. Die Uferbereiche sind natürlich zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- <sup>3</sup> Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbiologischen Mitteln erfolgen.
- <sup>4</sup> Beeinträchtigte Uferbereiche bzw. Uferböschungen, welche die Ziele gemäss § 36 Abs. 1 ZRS nicht erfüllen, sind in einen natürlichen Zustand zurückzuführen. *Es sind Vereinbarungen mit der Gemeinde anzustreben.*

**§ 37 Grünzonen**

- <sup>1</sup> Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd von einer Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie der Biodiversitätsförderung und der Biotopvernetzung.
- <sup>2</sup> Diese Freiflächen sind naturnah zu gestalten. Sie sind mit einheimischen, standortgerechten und artenreichen Pflanzengesellschaften unter Berücksichtigung von Vernetzungsaspekten unversiegelt zu gestalten. Der allfällig vorhandene Baum- und Gebüschbestand ist zu belassen und zu pflegen. Das Entfernen einzelner Bäume und Sträucher ist nur im Einverständnis mit dem Gemeinderat möglich. Dieser bestimmt auch die notwendige Ersatzbepflanzung. Zulässig sind bauliche Massnahmen für eine hindernisfreie Nutzung von Fusswegen sowie zur Ausstattung der Grünzonen.

*Grünzone: RBG § 27***§ 38 Naturschutzzone**

- <sup>1</sup> Naturschutzzonen sind wichtige Trittsteinbiotope und ökologisch wertvolle Vernetzungsflächen für Tiere und Pflanzen. Sie sind in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wo angezeigt aufzuwerten.
- <sup>2</sup> Es dürfen - ausser ökologischen Aufwertungsmassnahmen - keine über die ordentliche Pflege und den Unterhalt hinausgehenden Veränderungen vorgenommen werden.
- <sup>3</sup> Für Naturschutzzonen sind durch die Gemeinde Schutz- und Pflegekonzepte auszuarbeiten. Es gelten in Ergänzung zu § 38 Abs. 1 und 2 ZRS zusätzlich spezifische Schutzziele:

*Naturschutzzone: RBG § 29, Abs.2, RBV § 13*Objekt NZ1 (Biotopverbund Känelmatt)

Erhalten der botanischen Vielfalt und Strukturen sowie Erhalten der naturnahen Bachbestockung. Gestaffelte Mahd der offenen Flächen in Beachtung von mageren und feuchten Gebieten. Offenhalten der Weiher. Fachgerechte Pflege der Bestockung (Waldareal mit Weichgehölz-Arten) und Hecken mit vorgelagerten Krautsäumen / Hochstaudenfluren. Notwendige Eingriffe in die Bestockung abschnittsweise durchführen.

*In der Naturschutzzone 1 enthaltene Objekte aus dem Naturinventar:*

- G4 Trockenbiotop Känelboden
- F3 Teilbereich des Marchbachs
- We1 Weiher Känelboden
- Wi7 Feuchtwiese Känelboden
- G5 Hecke und Weichgehölz

Objekt NZ2 (Aufwertung Marchbach)

Erhalten der naturnahen und vielfältigen Lebensräume entlang des Marchbachs. Erforderliche Eingriffe in die Bachbestockung abschnittsweise fachgerecht durchführen (offene Abschnitte zwecks grösserer Besonnung möglich). Überlagerte Grünzone naturnah aufwerten und mit der Bachbegleitvegetation zusammenführen. Waldareal im Sinne der Schutzziele pflegen und entwickeln.

*In der Naturschutzzone 2 enthaltene Objekte aus dem Naturinventar:*

- F3 Teilbereich des Marchbachs

**§ 39 Geschützte Einzelbäume**

- <sup>1</sup> Geschützte Einzelbäume sind im Zonenplan festgelegt. Diese Objekte sind an ihrem Standort sowie in ihrer Ausdehnung und Qualität zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- <sup>2</sup> Abgehende geschützte Einzelbäume sind dem Gemeinderat zu melden.

*Im Zonenplan festgelegte Einzelbäume:*

- B2 Linde (Kindergarten Alemannenstrasse)
- B5 Alte Schwedenlinde (Benkenstrasse)
- B16 Linde (Grossmattweg)

- <sup>3</sup> Bei Ersatzpflanzungen von geschützten Einzelbäumen sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen. Die genaue Anzahl und Lage sowie Art der Bäume hat in Absprache mit dem Gemeinderat zu erfolgen.

- B30 Blutbuche (Fichtenrain / Vorderbergweg)  
 - B34 Linde (Neusatzweg / Buchenrain)  
 - B35 Eschen-Ahorn und Linde  
 - B36 Linde (Fichtenrain)  
 - B44 Eiche (Löliwegli)  
 - B46 Drei Blutbuchen

#### § 40 Nutzungszone nach § 19 Abs. 1 lit. f RBG

- <sup>1</sup> Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG ist eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in der eine Nutzung erst später zugelassen wird.
- <sup>2</sup> Bis zur definitiven Zonenzuweisung bleibt die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschweren oder verhindern könnte sowie eine spätere Zonenzuteilung präjudizieren würde.
- <sup>3</sup> Massnahmen zur Ausbildung einer Vernetzungsachse am Randbereich gegenüber dem Landschaftsgebiet sind zulässig.
- <sup>4</sup> Die spätere Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG darf nur aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse sowie Eignungsvoraussetzungen im Rahmen einer Zonenplanmutation erfolgen.

*Das Gebiet Känelrain ist der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG zugewiesen.*

*Sämtliche Parzellen der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG unterstehen weiterhin dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 04. Oktober 1991. Insbesondere sind die Artikel 2, 58, 61, 66, 73, BGBB bzgl. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, Erwerb, Belastungsgrenze etc. zu beachten.*

*Das Vernetzungskonzept der Gemeinde Therwil definiert den südlichen Rand von Therwil als Siedlungsrand mit Vernetzungsfunktion. Damit die Ausbildung der Vernetzungsachse möglich ist, müssen entsprechende Massnahmen zulässig sein.*

#### § 41 Gefahrenzonen

- <sup>1</sup> Bei 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.
- <sup>2</sup> Die entsprechenden Massnahmen sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- <sup>3</sup> Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

*Die Ausscheidung von Gefahrenzonen stützt sich auf folgende Planungsgrundlagen ab:*

- Art. 3 Abs. 3-b RPG: Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen [...] möglichst zu verschonen.
- Art. 15 Abs. 4-a RPG: Land kann Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für Überbauung eignet.
- Kantonaler Richtplan: Objektblatt L1.3, Planungsanweisung a)
- § 30 RBG: Gefahrenzonen

#### § 42 Gefahrenzone Überschwemmung

- <sup>1</sup> Gebäude 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.
- <sup>2</sup> Darüber hinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung.
- <sup>3</sup> Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

- <sup>4</sup> Mit dem Baugesuch ist, in Absprache mit den kantonalen Fachstellen, für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.
- <sup>5</sup> Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe (Hochwasserkote) gilt das gewachsene bzw. vorliegend gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes. Ergeben sich aus der Neugestaltung Muldenlagen resp. Terraineinschnitte gilt als Bezugspunkt die Wasserkote, die sich einstellt, wenn sich die Mulde resp. der Geländeeinschnitt maximal mit Wasser füllt.
- <sup>6</sup> Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- <sup>7</sup> Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

*Zur Festlegung der Schutzhöhe wird empfohlen, vor Baugesuchseingabe eine Abklärung bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vorzunehmen.*

*Für die Definition der Schutzhöhe sind folgende Angaben erforderlich:*

- Projektabsichten
- Terrainverhältnisse (vor / nach Bauprojekt)
- Fliesstiefen gemäss Fliesstiefenkarten

### § 43 Gefahrenzone Rutschung

- <sup>1</sup> Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- <sup>2</sup> Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.
- <sup>3</sup> Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln, um die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten. Die Festlegung der Schutzmassnahmen bildet Bestandteil des erforderlichen Baugesuchs

## E. Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen

### § 44 Quartierplanungen

- <sup>1</sup> Die Aufstellung von Quartierplanungen gemäss § 37 ff. RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Davon ausgenommen sind Quartierplanungen in der Gewerbezone für neue Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche über 500 m<sup>2</sup>. Bei bestehenden Verkaufseinheiten sind Quartierplanungen möglich, sofern die Nettoladenflächen dadurch nicht vergrössert werden.
- <sup>2</sup> Voraussetzung für eine Quartierplanung bildet in der Regel eine Arealentwicklung mittels Varianzverfahren. Der Gemeinderat ist in die Arealentwicklung bzw. in das Varianzverfahren einzubeziehen.

*Varianzverfahren in Form von Variantenstudien, Wettbewerben, Studienaufträge etc. als Grundlage für eine Quartierplanung.*

- <sup>3</sup> Das Ergebnis aus der Arealentwicklung nach § 44 Abs. 2 ZRS ist auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorzulegen.
- Wohnqualitative, architektonische und städtebauliche Prüfung der Überbauung durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen.*
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat entscheidet bei jeder Quartierplanung zu Beginn der Arealentwicklung in Beachtung der Ausgangslage über die Relevanz der nachfolgend aufgeführten Kriterien.
- a) Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild: gute städtebauliche bzw. ortsbauliche Einpassung;
- b) Wohnqualität und Wohnhygiene: attraktive Aussenraumgestaltung, zusammengefasste Parkieranlagen, zusammenhängende Grünflächen, naturnahe Gestaltung bzw. Bepflanzung, zweckmässige Erholungseinrichtungen im Aussenraum, optimaler Lärmschutz;
- c) Wohnungsmix und Wohnungsgrössen;
- d) Auswirkungen auf die Nachbarschaft: Nutzungsart, Verkehrsaufkommen, Beschattung;
- e) Anbindung an das kommunale Erschliessungsnetz: zweckmässige Erschliessung, Kapazität der Erschliessungsanlagen, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz;
- f) Sicherstellung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen;
- g) Gewährleistung einer möglichst dezentralen Niederschlagswasserentwässerung mit Retention und Versickerung;
- h) Berücksichtigung einer rationellen Energienutzung bzw. des kommunalen Energiesachplans: Festlegung Energiestandards, Anschlussprüfung an bestehende Wärmeverbände, Vorgaben zur Verwendung von nicht fossilen Energieträgern;
- i) Zusammengefasste Entsorgungsanlagen.
- Die nebenstehenden Kriterien dienen als Beurteilungshilfen zur Sicherstellung einer hohen Qualität von Quartierplan-Überbauungen.*

#### § 45 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

- <sup>1</sup> Bei Überbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat in den Wohnzonen sowie der Wohn- und Geschäftszone Abweichungen von den Zonenparametern nach § 45 Abs. 4 ZRS bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.
- Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan: § 50 RBG*
- <sup>2</sup> Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt ca. 2'000 m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> Voraussetzungen sind, dass eine gute Wohnqualität, eine gute Einbettung in die Umgebung und eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen sowie eine gute architektonische Gestaltung gewährleistet sind.
- <sup>4</sup> Bei folgenden Parametern der Wohnzonen und der Wohn- und Geschäftszone kann mit der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan abgewichen werden:
- a) Überbauungsziffer (ausgen. Terrassenbauweise): + 15 % (relativ)
- b) Max. Überbauungsziffer bei Terrassenbauweise: 55 % (absolut)
- c) Gebäudelänge: + 15 % (relativ)

- <sup>5</sup> In einem verbindlichen Gesamtplan werden die Lage, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt. Dem Gemeinderat steht dabei ein Mitspracherecht zu.
- <sup>6</sup> Der Gesamtplan ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Diese Festlegungen der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan werden somit integrierender Bestandteil der Baueingabe bzw. der nachfolgenden Baubewilligung.

## F. Schlussbestimmungen

### § 46 Ausnahmen

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles, bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den Zonenvorschriften und Gesamtüberbauungen zu beantragen. *Die Besitzstandsgarantie ist nach § 109 und § 110 RBG gewährleistet.*
- <sup>2</sup> In Ergänzung zu den Ausnahmefällen nach § 7 Abs. 2 RBV kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften und den Gesamtüberbauungen beantragen:
- a) bei energetischen Gebäudesanierungen;
  - b) bei einer nachträglichen Erstellung von aussenliegenden Liftbauten bei Gebäudesanierungen und -umbauten in hindernisfreier Bauweise;
  - c) bei einer nachträglichen Erschliessung von zusätzlichen Wohnungen bei Bestandsbauten;
  - d) bei den Vorgaben zur Bepflanzung/Begrünung sowie bei der Einhaltung der Grünziffer und den Festlegungen im Zonenplan betreffend den anzulegenden Baumreihen, insbesondere in der Gewerbezone aus Gründen einer nachweislich erheblichen Einschränkung der Betriebsorganisation im Aussenraum
  - e) für Umlagerungen von Bauvolumen, wenn eine zweckmässigere Gesamtsituation entsteht und das über dem gewachsenen Terrain liegende, maximal zulässige Gebäudevolumen nachweislich eingehalten ist;
  - f) von den Bestimmungen zu den Dachaufbauten, wenn dadurch nachweislich die Erstellung von Anlagen zur Energiegewinnung verhindert oder massiv eingeschränkt wird;
  - g) von den Bestimmungen in der Gewerbezone betreffend Freizeiteinrichtungen im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen;
  - h) von den Bestimmungen zu den Naturwerten, wenn damit nachweislich zweckmässige Lösungen verunmöglicht werden oder dadurch nachweislich unverhältnismässige Massnahmen umgesetzt werden müssen;
  - i) zur Sicherstellung des Schutzes vor Naturgefahren;
  - j) Abbruch von geschützten Bauten bei ausserordentlichen Umständen (z.B. nachweislich erhebliche Sicherheitsprobleme);
  - k) bei der Terraingestaltung, wenn dadurch eine einfachere hindernisfreie Erschliessung ermöglicht wird;
  - l) bei Abgrabungen und Aufschüttungen im Falle von besonderen topographischen Verhältnissen und bei hangseitigen Hinterfüllungen;

- m) bei Härtefällen bei der Berechnung der baulichen Nutzung, welche im Zusammenhang durch den Systemwechsel auf die Überbauungsziffer entstehen.
- <sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Verfügungen.

#### § 47 Vollzug

- <sup>1</sup> Der Vollzug der Zonenvorschriften ist Sache des Gemeinderates.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen. Diese Grundlagen haben begleitenden Charakter für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

*Diese nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen.*

#### § 48 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen des kantonalen Raumplangesetzes (RBG) sowie des kantonalen Natur- und Landschaftsgesetzes (NLG) geahndet.

##### § 136 RBG

*- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen dieses Gesetz oder die sich darauf stützenden Erlasse und vollstreckbaren Verfügungen des Kantons und der Gemeinden verstösst, wird mit Busse bestraft.  
- In schweren Fällen kann die Busse auf 100'000 Fr. erhöht werden.*

##### § 33 NLG

*- Wer Bestimmungen dieses Gesetzes oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Anordnungen übertritt, wird mit Busse bestraft.  
- In schweren Fällen kann die Busse auf 100'000 Fr. erhöht werden.*

#### § 49 Inkrafttreten

- <sup>1</sup> Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- <sup>2</sup> Mit Inkrafttreten werden für den Geltungsbereich der Zonenvorschriften nach § 1 Abs. 2 ZRS folgende früheren Beschlüsse aufgehoben:
- Teilzonenplan Zentrum, RRB Nr. 78 vom 9. Januar 1996 und sämtliche nachfolgende Mutationen;
  - Teilzonenplan-Reglement Zentrum, RRB Nr. 78 vom 9. Januar 1996 und sämtliche nachfolgende Mutationen;
  - Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 826 vom 12. Dezember 2002 und sämtliche nachfolgende Mutationen;
  - Zonenreglement Siedlung, RRB Nr. 826 vom 12. Dezember 2002 und sämtliche nachfolgende Mutationen;
  - Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, RRB Nr. 2749 vom 25. August 1992 und sämtliche nachfolgende Mutationen.

*Das Übergangsrecht für die Anwendung der Zonenvorschriften richten sich nach § 125 RBG (anwendbares Recht).*

*Die Besitzstandsgarantie ist nach § 109 und § 110 RBG gewährleistet.*

*Für die Areale Strukturerhaltung bleiben die Teilzonenvorschriften Zentrum rechtskräftig.*

## Beschlüsse und Genehmigung

### Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: .....

Beschluss der Gemeindeversammlung: .....

Referendumsfrist: ..... bis .....

Abstimmung: .....

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. ....: .....

Planaufgabefrist: ..... bis .....

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Geschäftsführer:

*René Saner*

*Balz Staub*

---

### Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. .... vom .....

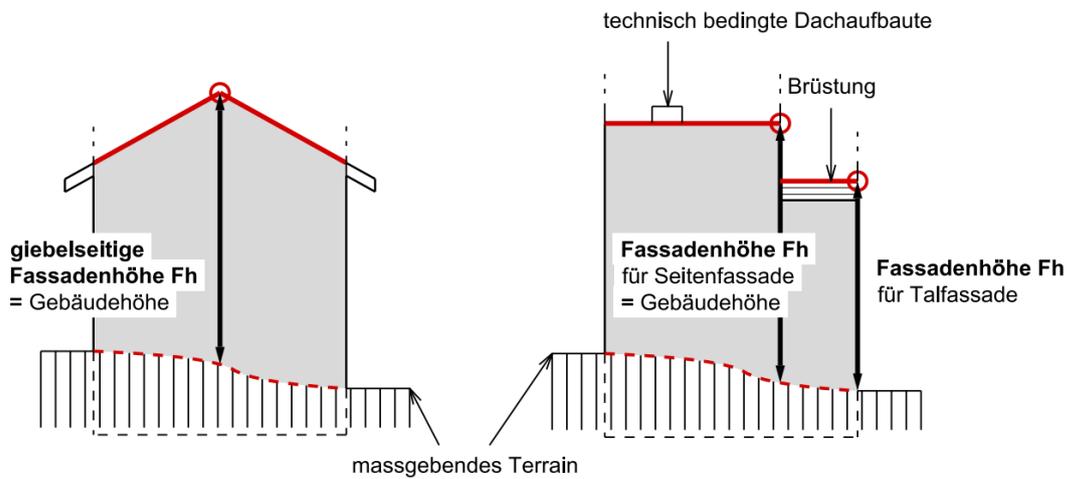
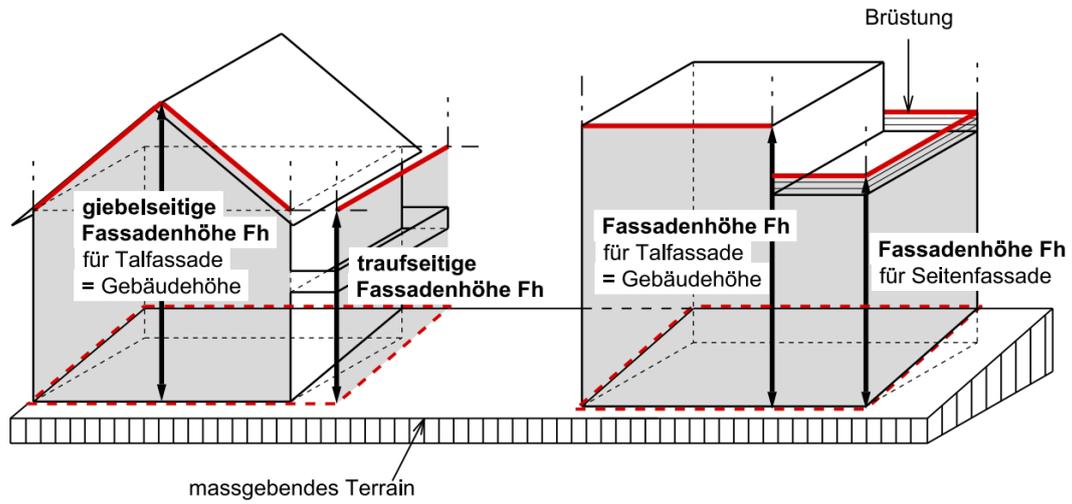
Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. .... vom .....

Die Landschreiberin:

*Elisabeth Heer Dietrich*

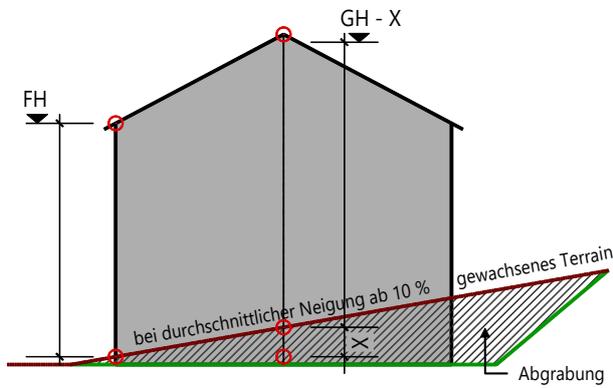
## Anhang mit Schemaskizzen

### Gebäude- und Fassadenhöhe nach §§ 52c und 52j IVHB RBV



-  Fassadenlinie
-  Fassadenflucht
-  Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion

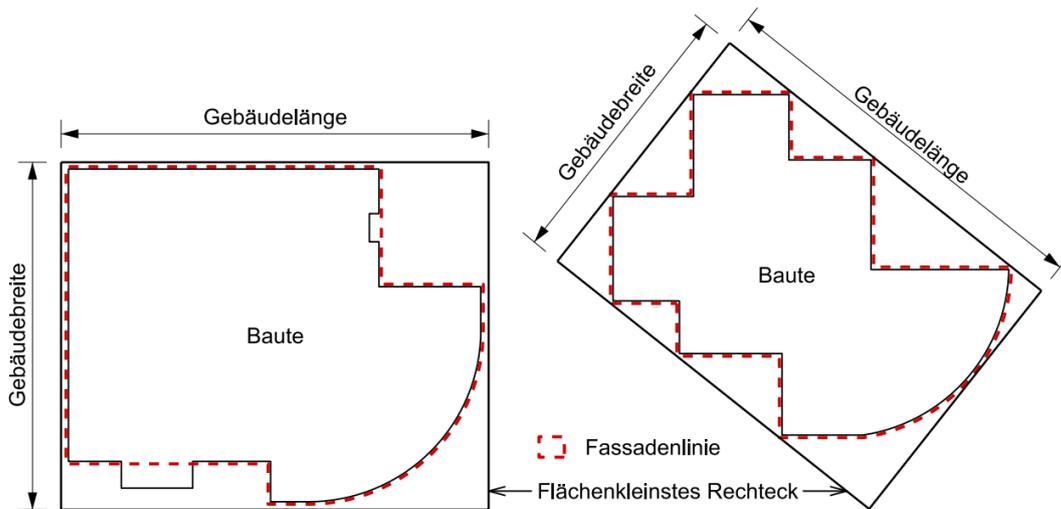
**Ergänzung zur Bemessung der Gebäudehöhe nach § 9 Abs. 2 Zonenreglement (2. Satz)**



§ 9 Abs. 2 Zonenreglement

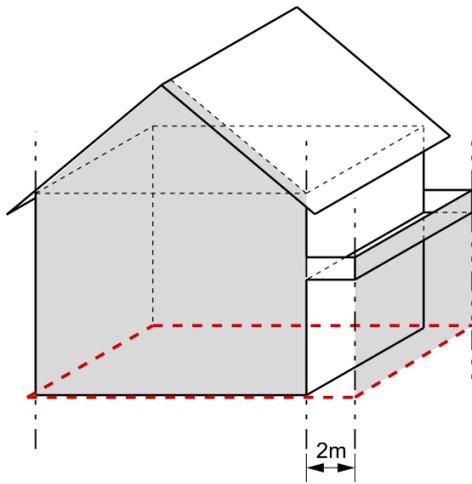
Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei einer durchschnittlichen Terrainneigung in der giebelseitigen Fassade ab 10 % wird das Mass der Gebäudehöhe um die Differenz zwischen dem unteren Messpunkt der Fassadenhöhe zum unteren Messpunkt der Gebäudehöhe reduziert.

**Gebäudelänge nach § 52a IVHB RBV**

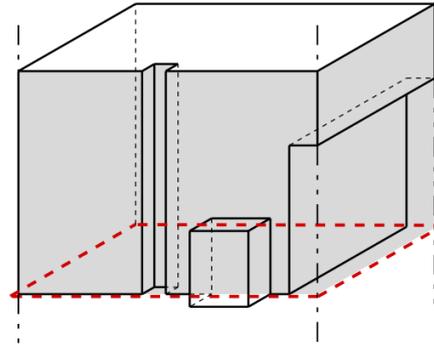


**Fassadenflucht und Fassadenlinie nach §§ 53a und 53b IVHB RBV**

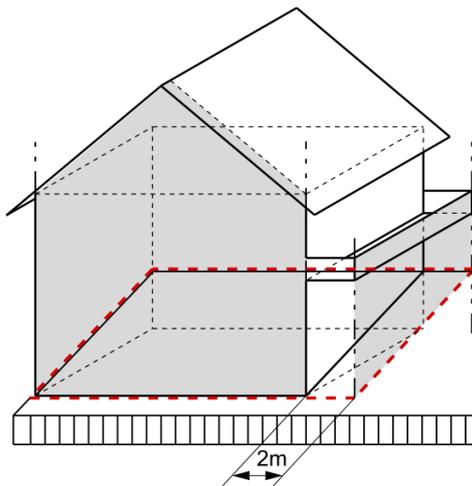
*Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)*



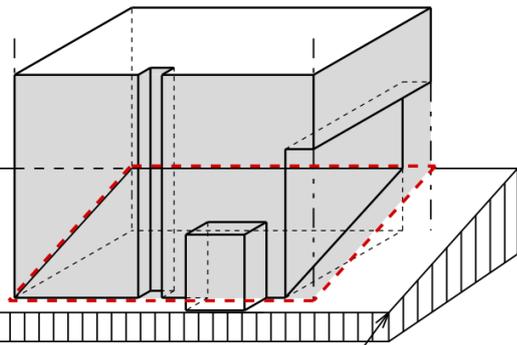
--- Fassadenlinie  
■ Fassadenflucht



*Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)*

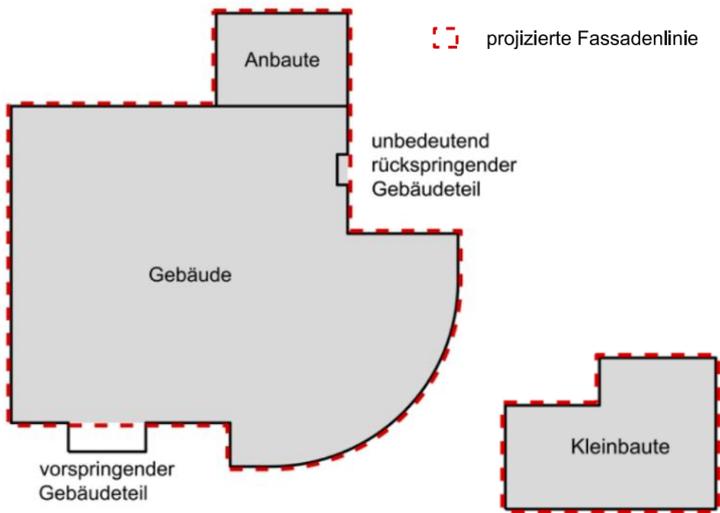


--- Fassadenlinie  
■ Fassadenflucht



massgebendes Terrain

**Projizierte Fassadenlinie nach § 53c IVHB RBV**



Vorspringende Gebäudeteile: In § 90 Abs. 1 RBG werden die vorspringenden Gebäudeteile abschliessend geregelt. Die entsprechenden Masse sind in § 53 RBV festgelegt. Offene Balkone gelten als vorspringende Gebäudeteile, wenn sie weniger als 1/3 der Fassadenlänge betragen und maximal 1.0 breit sind. Bis zu diesen Massvorgaben werden sie nicht bei der projizierten Fassadenlinie berücksichtigt und werden auch nicht bei der Überbauungsziffer angerechnet.

**An- und Kleinbauten nach § 57 IVHB RBV**

