

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG DER GEMEINDE OBERWIL

Nachführung (zur Orientierung)

kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

Textteile, die aufgehoben werden, sind ~~durchgestrichen~~. Neue Textteile sind grau hinterlegt. Kommentare sind *gelb-kursiv*.

A ALLGEMEINES

1. **Erlass**
2. **Geltungsbereich**

B WOHN- UND WOHN-GESCHÄFTSZONEN

3. **Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen**
 - 3.1 Nutzungsarten in den W-Zonen
 - 3.2 Nutzungsarten in den WG-Zonen
 - 3.3 Zonenfremde Betriebe in den W- und WG-Zonen
4. **Nutzungsmasse in den W- und WG-Zonen**
 - 4.1 Zweigeschossige Wohnbauten
 - 4.2 Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten
 - 4.3 Dreigeschossige Wohnbauten
 - 4.4 Dreigeschossige Wohn-Geschäftsbauten
 - 4.5 Nebenbauten in den Wohn- und Wohn-Geschäftszonen
5. **Definitionen und Berechnungsarten in den W- und WG-Zonen**
 - 5.1 Bebauungsziffer
 - 5.2 Nutzungsziffer
 - 5.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile
 - 5.4 Nutzungsumlagerung
 - 5.5 Massgebende Parzellenfläche
 - 5.6 Zonengrenzen
 - 5.7 Nutzung bei Gruppenüberbauungen
 - 5.8 Sockelgeschoss
 - 5.9 Fassadenhöhe
 - 5.10 Gebäudehöhe
 - 5.11 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten
 - 5.12 Versetzte Geschosse
 - 5.13 Gebäudelänge
 - 5.14 Eingeschossige Gebäude
 - 5.15 Höhenfixpunkt
6. **Dächer in den W- und WG-Zonen**
 - 6.1 Dachgestaltung
 - 6.2 Bauteile auf Steildächern
 - 6.3 Lukarnen
 - 6.4 Einschnitte
 - 6.5 Liegende Dachfenster
 - 6.6 Sonnenenergie-Nutzungsanlagen
 - 6.7 Aufbauten bei Flachdächern
 - 6.8 Dachgeschoss mit einseitig durchgehender Dachterrasse

2.1 7. Umgebungsgestaltung in den W- und WG-Zonen

- 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
- 7.2 Terrain-Einschnitte am Haus
- 7.3 Freiflächen
- 7.4 Umgebungsgestaltung

C GEWERBEZONEN

- 8. Nutzungsart in den G-Zonen**
- 9. Gebäudehöhen in den G-Zonen**
 - 9.1 Bemessung der Gebäudehöhe
 - 9.2 Zulässige Gebäudehöhen
- 10. Umgebungsgestaltung in den G-Zonen** 10.1
Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen

D KERNZONE

- 11. Sinn und Zweck der Kernzone**
- 12. Nutzungsart in der Kernzone**
- 13. Architektonische Gestaltung**
- 14. Gebäudekategorien** 14.1
Geschützte Bauten 14.2 Er-
haltungswerte Bauten
14.3 Übrige Bauten
14.4 Neubauten
- 15. Dächer in der Kernzone**
 - 15.1 Dachgestaltung
 - 15.2 Bauteile auf dem Dach
 - 15.3 Massvorschriften für Dachaufbauten
- 16. Freiräume in der Kernzone** 16.1 Vorplätze
16.2 Grünflächen
16.3 Geschützte Bäume
- 17. Spezielle Bestimmungen in der Kernzone**
 - 17.1 Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Dorfkern
 - 17.2 Bewilligungspflicht
 - 17.3 Baugesuche
 - 17.4 Öffentliche Beiträge

E ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

2.1

18. Zentrumszone

19. Zone für öffentliche Werke und Anlagen

20. Uferschutzzone

21. Botanisches Objekt

F BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

22. Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften

22.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

22.2 Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

22.3 Quartierplanungen

22.4 Ausnahmebewilligungen

22.5 Parkplätze

22.6 Baugesuchsunterlagen

22.7 Zonenplan-Nachführungen

22.8 Dachaufstockungen in einheitlichen Siedlungen

23. Administrative Bestimmungen

23.1 Zuständigkeit

23.2 Zuwiderhandlungen

23.3 Aufhebung bisherigen Rechts

23.4 Rechtskraft

ANHANG ZUM ZONENREGLEMENT

A ALLGEMEINES

1. Erlass

Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt – gestützt auf § 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 – die nachfolgenden Zonenbestimmungen. *)

2. Geltungsbereich

Die Zonenbestimmungen gelten für das in den Zonenplänen Siedlung und Dorf-kern festgelegte Baugebiet.

B WOHN- UND WOHN-GESCHÄFTSZONEN

3. Nutzungsarten in den W- und WG-Zonen

3.1 Nutzungsarten in den W-Zonen

Neben dem Wohnungsbau sind nichtstörende Kleinbetriebe zulässig. Die Bauten dürfen in der äusseren Form und Fassadengestaltung nicht vom Wohnbaucharakter abweichen.

3.2 Nutzungsarten in den WG-Zonen

Neben dem Wohnungsbau sind Geschäftsbauten mit wenig störenden Im-missionen zulässig. Die Bauten müssen in der äusseren Gestaltung mit den Wohnbauten harmonieren.

3.3 Zonenfremde Betriebe in den W- und WG-Zonen

Zonenfremde Gewerbebetriebe können weiterbestehen. Eine angemese-sene Erweiterung ist möglich, sofern die betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind. Auf Antrag des Gemeinderates kann – unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse – bei solchen Erweite-rungsbauten von den zonenmässigen Bauvorschriften abgewichen wer-den.

4. Nutzungsmasse in den W- und WG-Zonen

4.1 Zweigeschossige Wohnbauten

	W2a
Vollgeschosszahl	2
Bebauungsziffer	23%
Nutzungsziffer	35%
Sockelgeschosshöhe	1.0 m
Fassadenhöhe	6.5 m
Gebäudehöhe	9.5 m
Gebäudelänge	18 m**)

*) geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. September 1999.

***) geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. April 2005.

2.1

	W2b
Vollgeschosszahl	2
Bebauungsziffer	28%
Nutzungsziffer	45%
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe	6.5 m
Gebäudehöhe	9.5 m
Gebäuelänge	25 m*)

4.2 Zweigeschossige Wohn-Geschäftsbauten WG2a

Vollgeschosszahl	2
Bebauungsziffer	30%
Nutzungsziffer	50%
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe	6.5 m
Gebäudehöhe	9.5 m
Gebäuelänge	35 m

WG2b

Vollgeschosszahl	2
Bebauungsziffer	30%
Nutzungsziffer	50%
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe	7.0 m
Gebäudehöhe	12.0 m
Gebäuelänge	frei

4.3 Dreigeschossige Wohnbauten

W3

Vollgeschosszahl	3
Bebauungsziffer	25%
Nutzungsziffer	60%
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe	9.5 m
Gebäudehöhe	13.0 m
Gebäuelänge	35 m

4.4 Dreigeschossige Wohn-Geschäftsbauten

WG3

Vollgeschosszahl	3
Bebauungsziffer	25%
Nutzungsziffer	65%
Sockelgeschosshöhe	1.5 m
Fassadenhöhe	9.5 m
Gebäudehöhe	13.0 m
Gebäuelänge	frei

*) geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. April 2005

4.5 Nebenbauten in den Wohn- und Wohn-Geschäftszonen

2.1

Fassadenhöhe	3.5 m
Gebäudehöhe	5.5 m

(Bauliche Nutzung gemäss Art. 5.3)

5. Definitionen und Berechnungsarten in den W- und WG-Zonen

5.1 Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung;
- aussenliegende Keller- und Eingangstrepfen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;
- Pergolen;
- Nutzungsfreie Bauten gemäss Art. 5.3.

5.2 Nutzungsziffer

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche.

Nutzfläche = Summe aller Vollgeschossflächen.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen;
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden;
- nutzungsfreie Bauten gemäss Art. 5.3.

5.3 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

Folgende Bauten und Bauteile werden nicht zur bebauten Fläche oder Nutzfläche gezählt:

- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonnettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern;
- Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden;
- unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus;
- Nebenbauten wie Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen bis max. 7% der massgebenden Parzellenfläche;
- unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten.

2.1 5.4 Nutzungsumlagerung

Für Nutzungsumlagerungen kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von den maximal zulässigen Bebauungsziffern gestatten.

Nutzungsumlagerungen sind z. B. in folgenden Fällen möglich:

- bei der Nachverdichtung weitgehend bebauter Quartiere; –
- für Bauten, die dem Lärmschutz dienen;
- für ungenutzte resp. nicht nutzbare Dachgeschossflächen.

Für ungenutzte resp. nicht nutzbare Dachgeschossflächen ist ein Nutzflächenzuschlag von 50% der durch die zulässige Vollgeschosszahl dividierten Gesamtnutzfläche zulässig.

Voraussetzung für die Nutzungsumlagerung sind wohngygienisch und ästhetisch befriedigende Projekte.

5.5 Massgebende Parzellenfläche

Als massgebende Parzellenfläche gilt die in der entsprechenden Bauzone liegende Grundstücksfläche, soweit sie nicht durch bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsflächen beansprucht wird.

Der Gemeinderat kann Flächen, die der öffentlichen Hand abgetreten werden, in die massgebende Parzellenfläche einbeziehen, sofern dies beim Übernahmepreis berücksichtigt wird.

5.6 Zonengrenzen

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

5.7 Nutzung bei Gruppenüberbauungen

Bei der gleichzeitigen Erstellung von Gruppenüberbauungen wie Doppel- und Reihenhäuser etc. und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat der Gemeinderat dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Bauverbote) eingetragen werden.

Dort, wo bei Gruppenüberbauungen durch die vorliegenden Zonenbestimmungen nachträglich Nutzungsreserven entstanden sind, ist für die Nutzungsberechnung die aktuelle Parzellierung massgebend. Allfällige Dienstbarkeiten (Baueinschränkungen) sind anzupassen, wenn durch mögliche Baumassnahmen die Gesamtwirkung der Überbauung nicht beeinträchtigt wird.

5.8 Sockelgeschoss

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das unter Art. 4.1 bis 4.4 und 14.4 angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen (sichtbare Sockelgeschosshöhe). Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges 2.1 zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem unter Art. 4.1 bis 4.4 und 14.4 angegebenen Mass in Erscheinung treten.

In den Zonen W2a und W2b darf die sichtbare Sockelgeschosshöhe auf 3.0 m erhöht werden. Bei Bauten mit höherer Sockelgeschosshöhe als in Art 4.1 angegeben wird jedoch die Fassadenhöhe ab OK Sockelgeschossboden gemessen. Tritt bei Flachdachbauten an einer Fassade das Sockelgeschoss als Vollgeschoss in Erscheinung, so müssen die geschlossenen Bauteile über dem Erdgeschoss minimal 3.5 m hinter dieser Fassadenflucht liegen.

Erfordert das Erdgeschoss von Geschäftsbauten aus funktionellen Gründen mehr als 3.0 m Höhe, so kann diese Mehrhöhe zulasten der maximal zulässigen Sockelgeschosshöhe kompensiert werden. Die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe kann dabei um die Mehrhöhe überschritten werden.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen und grösseren Geländewanen aus kanalisationstechnischen Gründen usw. Ausnahmen gestatten.

5.9 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante rohe Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion exklusive der Dachhaut.

5.10 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante rohe Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion exklusive der Dachhaut. Der First von Steildächern muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

5.11 Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

Die Fassaden- resp. die Gebäudehöhe wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

Bei Pult- und Flachdächern gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe. In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

5.12 Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

5.13 Gebäudelänge

Zur Nutzungsziffer zählende Bauten oder Bauteile dürfen ein aus der maximal zulässigen Gebäudelänge (Art. 4.1–4.4) gebildetes Quadrat nicht überschreiten.

Für Bauten und Bauteile, welche nicht zur Nutzungsziffer gerechnet werden, gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.

- 2.1 In der Zone W2a muss der Gebäudeabstand gemäss § 91 Abs. 1 RBG eingehalten werden, wenn eines der Gebäude eine Gebäudelänge von mehr als 9.0 m aufweist. *)
- In der Zone W2b muss der Gebäudeabstand gemäss § 91 Abs. 1 RBG eingehalten werden, wenn eines der Gebäude eine Gebäudelänge von mehr als 12.5 m aufweist. *)
- Zwischen Gebäuden dürfen nur nutzungsfreie Bauten und Bauteile erstellt werden, deren Gebäudehöhe 3.0 m nicht übersteigen. *)

5.14 Eingeschossige Gebäude)**

Bauten mit einer Fassadenhöhe bis zu 3.5 m und einer Gebäudehöhe bis zu 6.5 m gelten für die Nutzungsberechnung als eingeschossig.

5.15 Höhenfixpunkt)**

Im Situationsplan ist ein von einem Geometer mit Unterschrift bestätigter Höhenfixpunkt einzutragen. Der Bezugspunkt muss auf einem sicheren und unverrückbaren Untergrund angebracht werden.

6. Dächer in den W- und WG-Zonen

6.1 Dachgestaltung

Für die Wohn- und Wohn-Geschäftszonen ist eine der drei folgenden Dach-Kategorien zulässig (siehe Anhang «Dachformen»):

- a) Steildächer oder einfach gekrümmte Dachflächen (Tonnendach)
- b) Flachdächer
- c) Dachgeschosse mit einseitig durchgehender Dachterrasse

Für Dachformen gemäss lit. a) dürfen die Giebelfassaden und die Normal-schnittflächen nicht grösser sein, als sie es bei gleicher Gebäudebreite und zulässiger Gebäudehöhe bei einem Satteldach wären. *)

Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

Bei Steildächern dürfen Widerkehre, Kreuzgiebeldächer usw. nicht breiter sein als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge.

6.2 Bauteile auf Steildächern

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, und dass sie mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben. Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahmen: Kamine, Lüftungsrohre usw.).

*) ergänzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. April 2005.

**) ergänzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. September 1999.

6.3 Lukarnen

- Lukarnen (Dachaufbauten) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet. Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:
- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40% der Dachlänge; –
 - Abstand des Dachaufbaues vom Dachrand der Stirnfassaden oder von Dachabsätzen mind. 20% der Dachlänge;
 - Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m;
 - Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m;
 - Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m;
 - Höhe der Dachhaut unter den Dachaufbauten mind. 0.5 m.

Von diesen Massvorschriften kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

6.4 Einschnitte

Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Lukarnen.

6.5 Liegende Dachfenster

Die maximale Glasfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m². Das Total solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5% der zugehörigen Dachfläche ausmachen.

6.6 Sonnenenergie-Nutzungsanlagen

Sonnenenergie-Nutzungsanlagen müssen sich in Form und Farbe in die Dachgestaltung einfügen.

6.7 Aufbauten bei Flachdächern

Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen.

Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein.

Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen usw. sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Gesamtfläche der Aufbauten darf nicht mehr als 50% der darunter liegenden Vollgeschossfläche ausmachen.

6.8 Dachgeschoss mit einseitig durchgehender Dachterrasse *)

- Die Gesamtfläche des Dachgeschosses darf nicht mehr als 50% der darunter liegenden Vollgeschossfläche betragen.
- Der einseitige Fassadenrücksprung des Dachgeschosses muss mindestens 3.0 m betragen.
- Die Höhe der Dachgeschoss-Fassade (Oberkante Decke roh bis Oberkante Dachkonstruktion) darf max. 3.0 m betragen.

*) ergänzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. April 2005.

- 2.1 – Die Steilheit der Dachfläche über dem Schnittpunkt der Fassade mit Oberkante Dachkonstruktion darf das Verhältnis 3:1 nicht übersteigen. – Das Dachgeschoss kann mit ebenen (Steildach) oder gekrümmten Flächen (Tonnendach) abgedeckt werden.

7. Umgebungsgestaltung in den W- und WG-Zonen

7.1 **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind dem gewachsenen Terrain anzupassen. Sie dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m nicht übersteigen.

7.2 **Terrain-Einschnitte am Haus**

Zur Erschliessung des ersten Untergeschosses (Sockelgeschoss, Keller) sind für Haus- und Kellereingänge ein Terrain-Einschnitt mit einer Kronenbreite von max. 2.5 m zulässig, für Garagen-Einfahrten ein solcher von max. 7.0 m.

Das Aneinanderreihen von Abgrabungen für Haus- und Kellereingänge sowie für Garagen-Einfahrten ist nicht zulässig.

7.3 **Freiflächen *)**

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind genügend und zweckmässig ausgestaltete Frei- und Spielflächen zu erstellen und dauernd zu erhalten.

Die Grösse der Frei- und Spielflächen muss mindestens 20% der massgebenden Wohnnutzfläche betragen.

Die Frei- und Spielflächen müssen nicht zwingend Grünflächen sein, doch dürfen Garagevorplätze und Wege nicht zur Berechnung herangezogen werden.

7.4 **Umgebungsgestaltung **)**

Die Gestaltung der Freiflächen ist in einem bewilligungspflichtigen Umgebungsplan im Massstab 1:100 darzustellen.

C GEWERBEZONEN

8. **Nutzungsart in den Gewerbe-Zonen**

Die Gewerbezone ist insbesondere für nicht übermässig störende Betriebe – im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung – bestimmt.

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. Der Gemeinderat kann Ausnahmen gewähren.

Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber und Betriebsinhaberinnen sowie das standortgebundene Personal zulässig.

*) geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. April 2005.

***) ergänzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. September 1999.

9. Gebäudehöhen in den Gewerbe-Zonen

9.1 Bemessung der Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird bei Gewerbebauten vom Niveau der angrenzenden Strassenachsen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen, grösseren Geländewannen und aus kanalisationstechnischen Gründen usw. Ausnahmen gestatten.

Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen oder technischen Gründen vorgesehen sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

9.2 Zulässige Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe beträgt in den Gewerbe-Zonen maximal 12.0 16.0m.

10. Gebäudegestaltung in der Gewerbezone

10.1 Dach

Die Dachform ist frei wählbar.

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

10.2 Beleuchtung

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

Davon ausgenommen sind Weihnachtsbeleuchtungen vom 1. Advent bis 6. Januar.

Die Erstellung von himmelwärts gerichteten Anlagen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen) ist nicht zulässig, ausser die Anlage verursacht nachweislich keine unnötigen Lichtemissionen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Reklamen gemäss rechtsgültigem Reklamenreglement.

11. Grünflächen in der Gewerbezone

11.1 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer beträgt 10%. Sie ist bei Erweiterungsbauten, deren Volumen mehr als 30% des ursprünglichen Gebäudevolumens beträgt, sowie bei Neu- und Ersatzbauten zu realisieren.

11.2 Anrechenbare Grünfläche

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind, natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen und nicht als Abstellfläche dienen.

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.
Zur anrechenbaren Grünfläche können folgende Flächen einbezogen werden:

- Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 Zentimetern überdeckt und bepflanzt sind;
- naturnah gestaltete Wasserflächen;
- Parzellenteile, die mit Uferschutzzonen überlagert sind;
- 20 m² für jeden kronenbildenden Baum sowie jeden Baum gemäss Baumliste im Anhang.

10. Umgebungsgestaltung in den G-Zonen

10.1 11.3 Bepflanzung und Gestaltung der FreiGrünflächen

Ein angemessener Teil der unbebauten Flächen ist mit kronenbildenden Bäumen zu bepflanzen.

Die Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung sind unter Beachtung der Baumliste im Anhang zu realisieren.

Zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Förderung des ökologischen Ausgleichs ist in der Gewerbezone bei Erweiterungsbauten, deren Volumen mehr als 30% des ursprünglichen Gebäudevolumens beträgt, sowie bei Neu- und Ersatzbauten pro 300 m² Parzellenfläche mindestens ein kronenbildender Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume sowie die Bäume der Baumreihen werden angerechnet.

Mit dem Baugesuch ist die Gestaltung dieser Flächen der Grünflächen in einem bewilligungspflichtigen Umgebungsplan darzustellen.

Diese Bestimmung findet Anwendung bei Neubauten und grösseren Umbauten.

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

12. Quartierplanungen in der Gewerbezone

In Ergänzung zu den Bestimmungen über die Quartierplanungen unterstützt die Gemeinde grundsätzlich in der gesamten Gewerbezone Quartierplanungen zum Zwecke der haushälterischen Nutzung des Bodens und von städtebaulich, architektonisch sowie erschliessungsmässig guten Überbauungen.

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

13. Gefahrenzonen

13.1 Allgemein

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.

In weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstellen sowie der Gemeinde Ausnahmen von den Schutzmassnahmen beim Erteilen der Baubewilligung zulassen.

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

Die Haftung des Gemeinwesens für Schäden im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Gefahrenzonen und den vorgeschriebenen Schutzmassnahmen sowie mit der Bewilligung eines Ausnahmeantrags gemäss Abs. 2 ist ausgeschlossen.

13.2 Gefahrenzone Überschwemmung

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.

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

Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Bei hochwasserunempfindlichen Räumen ist eine nasse Vorsorge zulässig (Überflutung wird in Kauf genommen).

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

14. Anschluss an Wärmeverbund Oberwil-Therwil

Bei Erstellung von Bauten und Anlagen mit einer Nutzfläche von mehr als 500 m² ist ein Anschluss an den Wärmeverbund WOT (Wärmeverbund Oberwil-Therwil AG) vorzusehen, sofern dies für den Wärmeverbund wirtschaftlich tragbar ist. Von dieser Anschlusspflicht befreit sind Bauten und Anlagen, bei denen eine andere Wärmeversorgung nachweislich einen höheren Anteil erneuerbarer Energie gegenüber dem Wärmeverbund aufweist.

Die Nummerierung der folgenden Ziffern ist anzupassen.

D KERNZONE

11. Sinn und Zweck der Kernzone

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der traditionellen Strukturen des alten Dorfkerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

12. Nutzungsart in der Kernzone *)

Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

13. Architektonische Gestaltung

Alle Bauten haben sich in bezug auf Massstäblichkeit, Form und Material in die bauliche Umgebung einzufügen. Dem Gemeinderat steht bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen ein verbindliches Mitspracherecht zu hinsichtlich Situierung, kubischer Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbgebung sowie der Umgebungsgestaltung.

*) geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. September 1999.

2.1 14. Gebäudekategorien

Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- geschützte Bauten;
- erhaltenswerte Bauten;
- übrige Bauten.

Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan dargestellt.

14.1 Geschützte Bauten

Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen erfordern hierbei zusätzlich die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.

14.2 Erhaltenswerte Bauten

Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind bedeutend für das Dorfbild. Sie sind – soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll – zu erhalten.

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

Wenn sich ein Neubauprojekt gleichwertig oder besser in die Umgebung einfügt, sind – in Absprache mit den zuständigen kantonalen Instanzen – Abweichungen hievon möglich.

14.3 Übrige Bauten

Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

Bei Renovationen und Umbauten ist – soweit erforderlich – eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben.

Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäude-Umriss abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt. *)

14.4 Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Maximalmasse, wobei sich die Definitionen nach Artikel 5 ff. richten.

Vollgeschosszahl	2
Bebauungsziffer	40%
Nutzungsziffer	60%

*) geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 1994.

Sockelgeschosshöhe für Wohnbauten	2.7 m
Sockelgeschosshöhe für Geschäftsbauten	3.2 m
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	12.0 m
Gebäuelänge	frei

Vor Erlass dieses Reglementes bestandenes Bauvolumen kann ausgebaut und anders genutzt werden, auch wenn die vorgenannten Masse bereits überschritten sind.

15. Dächer in der Kernzone

15.1 Dachgestaltung

In allen Bereichen der Kernzone sind für Hauptbauten nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40° bis 50° gestattet. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

Für kleinere An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen und Bedachungsmaterialien zulässig.

Für Einrichtungen der Sonnenenergie-Nutzung sind Ausnahmen hinsichtlich Dachform, -neigung und Bedachungsmaterialien zulässig.

15.2 Bauteile auf dem Dach

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig.

Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre usw.).

Lukarnen sind hochrechteckig zu erstellen.

Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit seitlich offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen. Dachflächenfenster sind in die Dachhaut zu integrieren.

Sonnenkollektoren usw. sind nur zulässig, wenn das Ortsbild hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

15.3 Massvorschriften für Dachaufbauten

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

– Lukarnen in der unteren Dachfläche	Frontfläche	1.8 m ₂
– Lukarnen in der oberen Dachfläche	Frontfläche	0.8 m ₂
– überdeckte Dacheinschnitte	Frontfläche	2.5 m ₂
– Ochsenaugen	Frontfläche	0.5 m ₂
– Glasziegelgruppen	Lichtfläche	0.4 m ₂
– Dachflächenfenster	Lichtfläche	0.3 m ₂
– Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen	Lichtfläche 2% der zugehörigen Dachfläche	

- 2.1 Von diesen Massvorschriften kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und den zuständigen kantonalen Amtsstellen abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.*)

16. Freiräume in der Kernzone

16.1 Vorplätze

Die Vorplätze inklusive der Vorgärten sind ansprechend zu gestalten. Sie sind von Hochbauten aller Art freizuhalten.

Niveauperänderungen und Belagserneuerungen sind mit der Gemeinde abzusprechen.

Einfriedungen dürfen die Höhe von 0.90 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Stake-ten, Sockelmauer). Einfriedungsmauern sind nicht gestattet.

Der Gemeinderat hat ein Mitspracherecht hinsichtlich der Gestaltung der Vorplätze.

16.2 Grünflächen

Wo möglich, ist mindestens 20% der Parzellenfläche als zusammenhängende, den Bewohnern und Bewohnerinnen zur Verfügung stehende Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

16.3 Geschützte Bäume

Diese Bäume dürfen nicht ohne zwingenden Grund entfernt werden und sind sachgemäss zu pflegen. Wird ein solcher Baum krankheitshalber entfernt, so ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die entsprechende Ersatzbepflanzung zu befinden.

17. Spezielle Bestimmungen in der Kernzone

17.1 Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Dorfkern

Die im Dorfkern ausgewiesenen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen sind mit den Vorschriften der Kernzone überlagert und haben sich den allgemeinen Zielsetzungen der Kernzone zu unterziehen.

17.2 Bewilligungspflicht

Neue Farbgebungen und Änderungen an allen Bauten der Kernzone bedürfen der Zustimmung durch den Gemeinderat. Dieser entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude.

Gebäudeabbrüche, bauliche Veränderungen und Aussenrenovationen von allen Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch.

*) geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 1994.

Der Gemeinderat kann die Abbruchbewilligung von der Erteilung einer 2.1 Baubewilligung für den entsprechenden Neu- oder Umbau abhängig machen.

17.3 Baugesuche

Nebst den üblichen Unterlagen (§ 87 RBV) sind den Baugesuchen – je nach Bauabsicht – die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. beizulegen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen.

17.4 Öffentliche Beiträge

Bei den kantonal geschützten Bauten kann der Staat Beiträge gewähren.

Für kommunal geschützte Bauten liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.

E ÜBRIGE ZONEN UND OBJEKTE

18. Zentrumszone

Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.*)

Die Nutzungsziffer beträgt 100% (Definition gemäss Art. 5.2). Dachaufbauten auf Flachdächern sind – mit Ausnahme von technischen Aufbauten – nicht zulässig.

Aufgrund der Lage des Areals im Mittelpunkt des Ortszentrums gelten hier besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und deren Umgebung. Der Gemeinderat kann hierzu Weisungen erlassen.

Neu- und Umbauten dürfen nur aufgrund eines rechtskräftigen Quartierplanes erstellt werden.

Auf kleineren Arealen kann der Gemeinderat Neu- und Umbauten ausnahmsweise von der Quartierplanpflicht entheben, wobei in solchen Fällen der ursprüngliche Richtplan RP64 richtungsweisend ist.

Kleinere, für das Ortsbild unbedeutende Neu- und Umbauten unterliegen nicht der Quartierplanpflicht.

19. Zone für öffentliche Werke und Anlagen*)

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch

- a) die Gemeinwesen,
- b) andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts,
- c) Inhaber staatlicher Konzessionen,

*) geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. September 1999.

- 2.1 d) Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.

Zusätzlich sind im beschränkten Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Die in diesen Zonen liegenden Grundstücke muss die Gemeinde im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen übernehmen.

20. Uferschutzzone

Diese Zone dient dem Schutz der Bachufer, der Vernetzung von Naturräumen und der Verschönerung des Ortsbildes.

Alle Massnahmen, die dem Sinne dieser Zone widersprechen, sind untersagt.

Der Gemeinderat legt im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer resp. der Grundeigentümerin Pflegemassnahmen und Kostenteiler fest.

21. Botanisches Objekt

Alle Baumgruppen, Gehölzgruppen und Einzelbäume sind vor Beschädigung zu schützen. Insbesondere sind Abgrabungen innerhalb der Kronentraufe verboten. Der Gemeinderat legt im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer resp. der Grundeigentümerin Pflegemassnahmen und Kostenteiler fest.

F BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

22. Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften

22.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung *)

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Staffelung der Bauten, Bauhöhe, Bauform, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung.

22.2 Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

Der Gemeinderat kann in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen und sofern es besondere Verhältnisse rechtfertigen, den zuständigen kantonalen Amtsstellen in den W- und WG-Zonen Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie die Bebauungs- und Nutzungsziffer, der Gebäudelänge, der Fassaden-, Gebäude- und Sockelgeschosshöhe beantragen, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2'000 m² nach einheitlichem Plan überbaut werden. *)

*) geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. April 2005.

Der Plan legt u.a. die Situierung, kubische Erscheinung, Material- und 2.1 Farbwahl, der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest.

In Abweichung von den Zonenvorschriften kann der Gemeinderat die Erhöhung der Nutzungsmasse bis zu den nachfolgend aufgeführten Werten beantragen, wobei jedoch kein Anspruch auf eine Erhöhung erhoben werden kann. *)

Zone	Nutzungs- ziffer	Bebauungs- ziffer	Gebäude- länge	Fassaden- höhe	Gebäude- höhe
W2a	+ 5%	+ 5%	0	0	0
W2b	+ 5%	+ 2%	+ 5m	+ 3m	+ 3m
WG2a	+ 5%	0	+ 5m	+ 3m	+ 3m
WG2b	+ 5%	0	0	+ 3m	+ 1m
W3	+ 5%	+ 5%	+ 10m	0	0
WG3	+ 5%	+ 5%	0	0	0

* Erhöhung in Prozentpunkten

Ausnahmen können nur beantragt werden, wenn die Überbauung in bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene und die Umgebungsgestaltung gute Qualitäten aufweist. Der Gemeinderat kann solche Ausnahmebebauungen der kantonalen Arealbaukommission vorlegen. *)

22.3 Quartierplanungen

Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Quartierpläne können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten.

Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:

- der Wohnqualität,
- den Auswirkungen auf die Nachbarschaft,
- dem Ortsbild,
- dem Landschaftsbild,
- der Kapazität der Erschliessungsanlagen,
- der Abfallbewirtschaftung.

Verfahren und Inhalt richten sich nach § 37 ff RBG. **)

22.4 Ausnahmegewilligungen

Der Gemeinderat kann in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen und sofern es besondere Verhältnisse rechtfertigen den zuständigen kantonalen Amtsstellen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Zonenreglementes beantragen. *)

*)geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. April 2005.

**)ergänzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. September 1999

Dies gilt beispielsweise

- bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen;
- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch oder städtebaulich bessere oder vernünftiger Lösung verunmöglicht;
- bei der Einpassung von Bauten und deren Umgebung ins bestehende Terrain;
- für Massnahmen, welche dem Umweltschutz dienen;
- *);
- für ausgesprochene Härtefälle.

Bei der Erstellung von Frei- und Spielflächen kann der Gemeinderat bei engen und ungünstigen Platzverhältnissen oder schwieriger Topographie der Bewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen. **)

Bei zusammengehörigen Gebäudegruppen dürfen Ausnahmen für bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes erteilt werden, wenn sie von Bedeutung sind in bezug auf – das Erscheinungsbild,

- die Erschliessung,
- die Umgebungsgestaltung.

Das Gesamtkonzept ist für alle weiteren gleichartigen Ausnahmen richtungsweisend und integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches.

22.5 Parkplätze

Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas.

Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so hat die Bauherrschaft der Öffentlichkeit zweckgebundene Ersatzabgaben zu entrichten.

Bei neuen Bebauungen innerhalb der W-, WG- und K-Zonen mit mehr als zwölf Stammplätzen ist für diese die Erstellung von Einstellhallen obligatorisch.

Besucher-Parkplätze sind frei zugänglich anzuordnen und zu bezeichnen.

22.6 Baugesuchsunterlagen

Mit den Baugesuchsunterlagen ist ein Schema über die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungs- und Nutzungsziffer sowie Fläche der Nebenbauten) einzureichen.

22.7 Zonenplan-Nachführungen

Weisen Bau- und Strassenlinienpläne kleinere Abweichungen gegenüber der Darstellung im Zonenplan auf, so ist der Gemeinderat befugt, die entsprechenden Planmutationen zu beschliessen. Zur Erlangung der Rechtskraft ist das Auflage- und Genehmigungsverfahren durchzuführen. ***)

*) aufgehoben durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 1994.

) geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. April 2005. *)

geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 1994.

22.8 Dachaufstockungen in einheitlichen Siedlungen *)

2.1

Grenzbaurecht

Für die bestehenden und im Zonenplan mit einer speziellen Signatur bezeichneten Überbauungen ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Bei Dachaufstockungen gelten die notwendigen Grenzbaurechte als erteilt.

Gestaltung

Dachaufstockungen müssen sich gut ins Siedlungsbild einordnen. Sie sind nach Möglichkeit gleichzeitig über der ganzen Häuserzeile resp. Häusergruppe zu realisieren.

Werden Dachaufstockungen zeitlich gestaffelt realisiert, so haben sich alle Aufstockungen hinsichtlich ihrer Art und Gestaltung der ersten anzupassen. Im Interesse des Ortsbildes kann der Gemeinderat für die jeweiligen Überbauungen, oder einzelne Teile davon, Gestaltungskriterien aufstellen. Der Gemeinderat ist befugt, Einsprache gegen ein Baugesuch zu erheben, wenn eine Verunstaltung des Orts- und Siedlungsbildes zu erwarten ist. Vor Eingabe des ersten Baugesuches ist ein Gestaltungskonzept für die gesamte Überbauung oder Häuserzeile vorzulegen. Das Konzept wird von den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern in Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickelt. Das Gestaltungskonzept ist Grundlage zur Beurteilung der Baugesuche für Dachaufstockungen.

23. Administrative Bestimmungen

23.1 Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist zuständig für die Anwendung dieses Reglementes.

23.2 Zuwiderhandlungen

Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes geahndet.

23.3 Aufhebung bisherigen Rechts

Alle bisherigen Erlasse, welche diesen Vorschriften widersprechen, werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Zonenvorschriften von 1967, bestehend aus Zonenplan, Legende, kantonalen Normalien und Ergänzungsbestimmungen, sowie für die Dorfkernplanung von 1977.

Weiterhin rechtskräftig bleiben die Bestimmungen der Wochenendhauszone WEH.

23.4 Rechtskraft

Dieses Reglement, samt den zugehörigen Zonenplänen Siedlung und Dorfkern, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

*) ergänzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. März 1996.

2.1 An der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 1993 beschlossen.

4104 Oberwil, 10. Juni 1993

GEMEINDERAT OBERWIL
Der Präsident: Die Verwalterin:
R. Mohler G. Schaub

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 502 vom 1. März 1994 genehmigt.

Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 1994.

4104 Oberwil, 16. Juni 1994

GEMEINDERAT OBERWIL
Der Präsident: Die Verwalterin:
R. Mohler G. Schaub

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 2534 vom 18. Oktober 1994 genehmigt.

Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. März 1996.

4104 Oberwil, 21. März 1996

GEMEINDERAT OBERWIL
Der Präsident: Die Verwalterin:
R. Mohler G. Schaub

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 1740 vom 25. Juni 1996 genehmigt.

Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. September 1999.

4104 Oberwil, 16. September 1999

GEMEINDERAT OBERWIL
Der Präsident: Die Verwalterin:
R. Mohler G. Schaub

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 1497 vom 2.1
18. Juli 2000 genehmigt.

Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. April 2005.

4104 Oberwil, 7. April 2005

GEMEINDERAT OBERWIL

Der Präsident: Der Verwalter:

R. Mohler

Hp. Gärtner

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 1427 vom
13. September 2005 genehmigt.

2.1 ANHANG ZUM ZONENREGLEMENT *)

EMPFEHLUNGEN

Naturnahe Gestaltung der Gartenanlagen

Der Gemeinderat befürwortet die naturnahe Gestaltung von Gartenanlagen. Entsprechende Informationen und Dokumentationen können bei der Bauabteilung eingeholt werden.

Nichtversiegelung bzw. Entsiegelung von Wegen und Plätzen

Eine Zielsetzung des Gewässerschutzgesetzes ist die Rückhaltung von Regenwasser und dessen Versickerung an Ort. Mit der Erstellung von wasserdurchlässigen Abstellplätzen, Gehwegen, Sitzplätzen etc. kommt man diesem Ziel sicher näher. Überdies präsentieren sich solcherart gestaltete Plätze aus einer gewissen Distanz wie Rasenflächen.

Vorplätze, private Parkplätze und Wege

Befahr- oder begehbare Freiflächen sind nach Möglichkeit als wasserdurchlässige Flächen zu gestalten. Die Beschaffenheit soll zumindest einen minimalen Pflanzenbewuchs zulassen. Flächendeckende Versiegelungen sind möglichst zu vermeiden.

Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

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

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

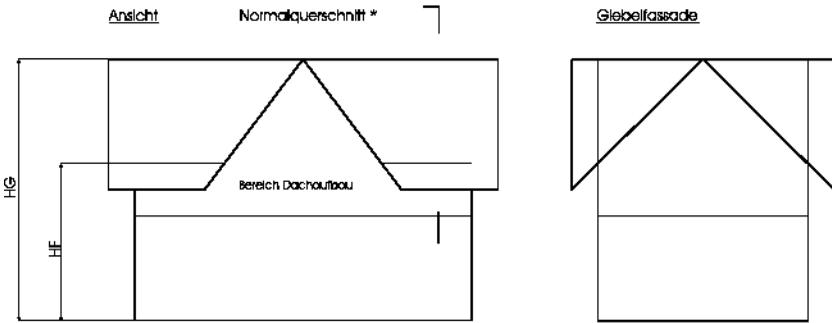
Helligkeit: Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig. Die erforderliche Helligkeit ergibt sich aus der Nutzung. Es ist darauf zu achten, dass die Helligkeit nicht über die Anforderung der Nutzung hinausgeht und keine Überbeleuchtung entsteht.

Lichtsteuerung: Berücksichtigung der allgemeinen Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr durch Abschaltung oder Reduzierung auf ein Minimum durch zeit- und bewegungsabhängige Beleuchtung (Verwendung von Bewegungsmeldern, Zeitschaltungen). Es ist zu berücksichtigen, dass Sicherheits- und gestalterische Beleuchtung zwingend unterschiedlich angesteuert werden können.

*) ergänzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. September 1999.

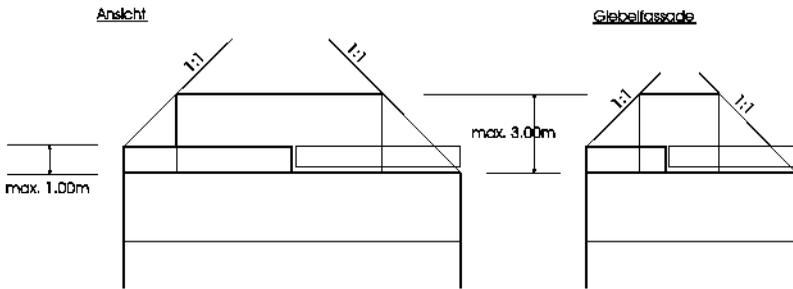
Dachformen

a. Steldächer oder gekrümmte Dächer



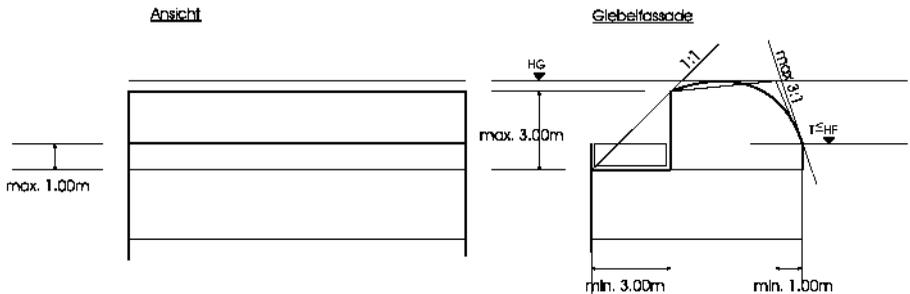
* Normalquerschnitt = Schnitt durch Dach ausserhalb des Bereichs mit Dachaufbau

b. Flachdach (Fassaden des Dachaufbaus einseitig zurückgesetzt)



Aufbauten nach Zl. 6.7 ZRS

c. Dachgeschoss mit einseitig durchgehend Dachterrasse



Legende : HF= Fassadenhöhe / HG= Gebäudehöhe / T= Traufe

BAUMLISTE

Für die Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung sind ausschliesslich folgende Bäume zulässig:

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