



Nachgeführtes Reglement

Gemeinde Oberwil

Zonenreglement Landschaft

Siehe Erwägungen RRB

48/ ZRL/2/0

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 854 vom 05.06.2018

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Bemerkungen
48/ZPL/2/0	854	05.06.2018	

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Bearbeitet am: 27.07.2018

Sachbearbeiter: Nadja Peter

Gemeinde Oberwil

Zonenreglement Landschaft: Stand vom 3. Juli 2017

Projektnummer	2014042
Auftraggeber	Gemeinde Oberwil Gemeinderat Hauptstrasse 24 4104 Oberwil
Gesamtleitung	Vogt Planer Hauptstrasse 6 4497 Rünenberg Telefon 061 981 44 46 markus@vogtplaner.ch
Natur + Landschaft	Hintermann & Weber AG Felix Berchten Austrasse 2A 4153 Reinach
GIS, Planherstellung	Jermann Ingenieure + Geometer AG Nadja Peter Altenmatteweg 1 4144 Arlesheim
Projektleitung	Markus Vogt
Referenz	14042 Zonenreglement Landschaft RR.odt

Inhalt

Nachgeführtes Reglement

ERLASS	5
A: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
Art. 1. Zweck und Ziele	5
Art. 2. Inhalt	5
Art. 3. Bezugsgebiet und Gliederung	5
B1: RAHMENNUTZUNGSPLANUNG – NUTZUNGSZONEN	6
Art. 4. Landwirtschaftszone	6
Art. 5. Spezielle Landwirtschaftszone Fürhaupt	6
Art. 6. Waldareal	7
Art. 7. Spezialzone Neuhof	7
Art. 8. Spezialzone Gärtnerei	8
Art. 9. Spezialzone Gartenbau	8
Art. 10. Spezialzone Wochenendhäuser	9
Art. 11. Spezialzone Familiengärten	9
Art. 12. Spezialzone Hippotherapie	10
Art. 13. Zone für öffentliche Werke und Anlagen	10
Art. 14. Grünzone	10
Art. 15. Naturschutzzone	10
B2: RAHMENNUTZUNGSPLANUNG – ÜBERLAGERENDE ZONEN	11
Art. 16. Waldnaturschutzzone (überlagernd)	11
Art. 17. Uferschutzzone	12
Art. 18. Landschaftsschutzzone	13
Art. 19. Gefahrenzone Überschwemmung mittlere Gefährdung	14
Art. 20. Geschützte Einzelobjekte	14
Art. 21. Aussichtsschutz	15
C: ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	15
Art. 22. Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen	15
Art. 23. Gestaltung von Bauten und Anlagen in allen Zonen	15

Art. 24. Information / Koordination	15
D: BESTANDESGARANTIE UND AUSNAHMEN.....	16
Art. 25. Ausnahmen von Zonenvorschriften und Besitzstandsgarantie	16
E: BAUPOLIZEI UND BAUBEWILLIGUNGSWESEN	16
Art. 26. Vollzug der Zonenvorschriften.....	16
Art. 27. Finanzierung.....	16
Art. 28. Baugesuchsunterlagen.....	17
Art. 29. Gebühren für Bauten und Anlagen im kleinen Verfahren.....	17
Art. 30. Strafen.....	17
F: ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	17
Art. 31. Inkrafttreten	17
Art. 32. Aufhebung früherer Beschlüsse.....	17
Beschlüsse	18

Anhang

Nachgeführtes Reglement

ERLASS

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG)¹ vom 8. Januar 1998, beschliesst die folgenden Zonenvorschriften Landschaft:

A: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1. Zweck und Ziele

Die Zonenvorschriften Landschaft regeln die Nutzung und den Schutz des Bodens ausserhalb des Baugebietes. Mit den Zonenvorschriften verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

- a. Das fruchtbare Kulturland (Fruchtfolgefläche) ist für eine vielseitige, zweckmässige und rationelle landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu sichern.
- b. Die Lebensräume heimischer Tier- und Pflanzenarten und die Vernetzung derselben untereinander sind zu sichern resp. mit geeigneten Massnahmen in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern und Bewirtschaftern zu fördern.
- c. Die Erholungs- und Freizeitnutzungen sind zu ermöglichen und unter Beachtung der Ziele gemäss lit. a und b zu koordinieren.

Art. 2. Inhalt

Die Zonenvorschriften Landschaft bestehen aus dem Zonenplan im Massstab 1:5'000, dem Zonenreglement inkl. dem Anhang 1.

Art. 3. Bezugsgebiet und Gliederung

¹Die Zonenvorschriften Landschaft finden innerhalb des Perimeters des Zonenplans Landschaft Anwendung. Das Gebiet ist in Nutzungszonen und in überlagernde Zonen gegliedert.

²Als Nutzungszonen (Grundnutzung) sind bezeichnet:

- a. Landwirtschaftszone
- b. Spezielle Landwirtschaftszone Fürhaupt
- c. Waldareal
- d. Spezialzone Neuhof
- e. Spezialzone Gärtnerei

¹ §§ 2 und 18 RBG (Hinweis: Paragrafennummer zum Zeitpunkt Inkrafttreten der Zonenvorschriften Landschaft)

- f. Spezialzone Gartenbau
- g. Spezialzone Wochenendhäuser
- h. Spezialzone Familiengärten
- i. Spezialzone Hippotherapie
- j. Zone für öffentliche Werke und Anlagen
- k. Grünzone
- l. Naturschutzzone

³Die überlagernden Zonen gliedern sich in:

- a. Waldnaturschutzzone
- b. Uferschutzzone
- c. Landschaftsschutzzone
- d. Aussichtsschutz
- e. Gefahrenzone
- f. Geschützte Einzelobjekte

B1: RAHMENNUTZUNGSPLANUNG – NUTZUNGSZONEN

Art. 4. Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone dient der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis (Fruchtfolgeflächen) des Landes, der Erhaltung der Kulturlandschaft, des Erholungsraumes, der Natur sowie der ökologischen Vernetzung.

²Die Landwirtschaftszone ist von Überbauungen frei zu halten. Zonenkonforme Bauten und Anlagen sind in unmittelbarer Hofnähe anzusiedeln. *Siehe Erwägungen RRB*

³Der im Zonenplan Landschaft festgelegte Standort für landwirtschaftliche Aussiedlung bezeichnet den Ort für zonenkonforme Bauten und Anlagen eines neuen Landwirtschaftsbetriebes. Die erforderliche Arealgrösse, die zulässige Nutzung sowie die Baumasse werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens von der Baubewilligungsbehörde geprüft und bewilligt.

⁴Entlang der Waldränder sind artenreiche Krautsäume zu fördern.

Art. 5. Spezielle Landwirtschaftszone Fürhaupt

¹Die Spezielle Landwirtschaftszone Fürhaupt dient neben der ordentlichen landwirtschaftlichen Nutzung der bodenunabhängigen Anzucht und Produktion von Zierpflanzen.

²Innerhalb der Speziellen Landwirtschaftszone Fürhaupt dürfen für die festgelegte Produktion Bauten und Anlagen erstellt werden, welche über die innere Aufstockung² hinausgehen (Gewächshäuser).

³In der Spezialzone Fürhaupt sind Wohnbauten nicht zulässig.

Art. 6. Waldareal

¹Die Nutzung und der Schutz des Waldes wird durch die kantonale und nationale Waldgesetzgebung geregelt.

²Waldränder mit hohem ökologischen Potenzial sind zu pflegen. Ziel der Pflege ist ein stufiger Aufbau und ein buchtiger Verlauf³.

Art. 7. Spezialzone Neuhof

¹Die Spezialzone Neuhof dient dem Betrieb der Landwirtschaft, der gewerblichen Pferdehaltung mit Zucht, Ausbildung und Pensionshaltung sowie dem Betrieb eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens.

²Innerhalb der Spezialzone Neuhof dürfen für die festgelegte Nutzung Bauten und Anlagen erstellt werden. Insbesondere sind zulässig:

- a. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen
- b. Bauten und Anlagen der Pensionspferdehaltung, Pferdezucht und –ausbildung
- c. Bauten und Anlagen, welche über die innere Aufstockung hinausgehen ⁴

³Neue Bauten sind in die bestehende und nachbarschaftliche Bausubstanz zu integrieren.

⁴Neue Bauten und Ersatzbauten dürfen ausschliesslich innerhalb des festgelegten Baubereichs Hochbau erstellt werden⁵. Sie haben dabei folgende Baumasse einzuhalten:

- a. Gebäudelänge: max. 50 m
- b. Gebäudetiefe: max. 20 m
- c. Gebäudehöhe: max. 10 m, Bauten mit Flachdach max. 8 m
- d. Dachform Hauptbauten: Flachdach oder Satteldach
- e. Dachform Nebenbauten: Flachdach, Satteldach oder Pultdach

² Art. 16a Raumplanungsgesetz (RPG): (Hinweis: Artikelnummer zum Zeitpunkt Inkrafttreten der Zonenvorschriften Landschaft)

³ siehe auch Waldrandkonzept des Forstreviers Allschwil / Vorderes Leimental

⁴ Art. 16a Raumplanungsgesetz (RPG): (Hinweis: Artikelnummer zum Zeitpunkt Inkrafttreten der Zonenvorschriften Landschaft)

⁵ Die Nutzungsmasse basieren auf dem "Konzept über die zukünftige Entwicklung des Pachtbetriebes Neuhof in Oberwil BL" vom 2.6.14, aktualisiert am 6.7.16

⁵Neue Bauten und Ersatzbauten sind in Holzbauarchitektur zu erstellen, wobei Keller- und Erdgeschoss in Massivbauweise erstellt werden können.

⁶Alle nötigen Pflichtparkplätze und sonstigen Parkplätze im Zusammenhang mit der Nutzung der Spezialzone Neuhof sind innerhalb des Baubereichs Hochbau oder des Baubereichs Parkierung nachzuweisen resp. zu realisieren.

⁷Im 20 m breiten Baubereich Grün- und Freiflächen ist entlang der bestehenden Bauzone ein 7 m breiten Grünstreifen mit einer Hecke zu bepflanzen. Die Hecke ist auf eine Höhe von 3 m zu begrenzen. In der an die Grünzone angrenzende 13 m breiten Freifläche dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Parkplätze und Verkehrsflächen sind zulässig.

⁸Die Areale ausserhalb der Baubereiche dienen als Erschliessungsflächen, als Reitflächen, als Retentionsfläche oder als Wiesen/Weiden. Hochbauten und das Versiegeln der Flächen sind nicht zulässig.

⁹Die Umgebungsgestaltung innerhalb der Spezialzone Neuhof hat naturnah zu erfolgen. Für Bepflanzungen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Neben Bäumen und bestockten Flächen sind Wiesen- und Ruderalflächen zu erhalten, neu zu schaffen oder aufzuwerten.

Art. 8. Spezialzone Gärtnerei

¹Die Spezialzone Gärtnerei dient dem Anbau und der Produktion von Intensivkulturen wie Gemüse, Früchten oder Zierpflanzen.

²Innerhalb der Spezialzone Gärtnerei dürfen für die festgelegte Produktion Bauten und Anlagen erstellt werden, welche über die innere Aufstockung⁶ hinausgehen (Gewächshäuser).

Art. 9. Spezialzone Gartenbau

¹Die Spezialzone Gartenbau dient der gewerblichen gartenbaulichen Nutzung.

²Innerhalb der Spezialzone Gartenbau sind ein Betriebsgebäude sowie Lagerflächen für den Gartenbau zulässig. Wohnungen innerhalb des Betriebsgebäudes oder Wohnbauten sind nicht zulässig.

³Neue Bauten haben folgende Baumasse einzuhalten:

- a. Ausnützungsziffer: max. 50%
- b. Fassadenhöhe: max. 8.0 m
- c. Gebäudehöhe: max. 11.0 m, Bauten mit Flachdach max. 8.5 m
- d. Dachform: Flachdach oder Satteldach

⁴Alle nötigen Pflichtparkplätze und sonstigen Parkplätze im Zusammenhang mit der Nutzung der Spezialzone sind innerhalb der Spezialzone nachzuweisen resp. zu realisieren.

⁶ Art. 16a Raumplanungsgesetz (RPG): (Hinweis: Artikelnummer zum Zeitpunkt Inkrafttreten der Zonenvorschriften Landschaft)

⁵Entlang der bestehenden Bauzone ist ein 7 m breiter Grünstreifen freizuhalten und mit einer Hecke zu bepflanzen. Dazu sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Art. 10. Spezialzone Wochenendhäuser

¹Die Spezialzone Wochenendhäuser bezweckt den Erhalt und den geordneten Betrieb der bestehenden privaten Wochenendhäuser und deren Areale.

²Bestehende Wochenendhäuser und Gemeinschaftsbauten dürfen innerhalb der Bestandesgarantie saniert, erweitert und erneuert werden. *Siehe Erwägungen RRB*

³Neue Gemeinschaftsbauten sind nicht zulässig.

⁴Neue Wochenendhäuser sind nach den Vorschriften der jeweiligen Familiengarten-Genossenschaften zu erstellen und zu gestalten. Sie müssen dabei folgende Baumasse einhalten: *Siehe Erwägungen RRB*

- a. Vollgeschosszahl: max. 1
- b. Ausnützungsziffer: max. 8%, Überbauungsziffer: max. 10%
- c. Fassadenhöhe: max. 3.5 m
- d. Gebäudehöhe: max. 5.5 m
- e. Gebäudelänge: max. 8 m
- f. Dachform und Neigung: Satteldach ohne Dachaufbauten, 18-25° Neigung

Art. 11. Spezialzone Familiengärten

¹Die Spezialzone Familiengärten bezweckt die Einrichtung und den geordneten Betrieb privater Familiengärten.

²In dieser Zone sind eine eingeschossige Gemeinschaftsbaute mit maximal 50 m² Gebäudegrundfläche und

max. 4 m Gebäudehöhe sowie weitere betrieblich notwendige technische Einrichtungen zulässig.

³Pro Gartenareal von mindestens 150 m² Fläche ist eine Kleinbaute ohne Unterkellerung mit folgenden Baumassen zulässig:

- a. Gebäudegrundfläche: max. 12 m²
- b. Gebäudehöhe: max. 2.5 m
- c. Dachform: frei

⁴Die Kleinbauten dürfen ausschliesslich als Materiallager und Unterstand genutzt werden. Die Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

⁵Die Umgebungsgestaltung und -bepflanzung sowie die Bewirtschaftung der Gärten sind naturnah auszuführen.

Art. 12. Spezialzone Hippotherapie

¹Die Spezialzone Hippotherapie bezeichnet ein Areal für Bauten, Anlagen und Einrichtungen, die ausschliesslich dem Zweck der Therapien mit Pferden für physisch, psychisch und mental behinderte Menschen dient.

²Zulässig sind Stallungen für Pferde und Arbeits- und Büroräume für den Therapiebetrieb.

Neue Bauten oder Ersatzbauten haben folgende Baumasse einzuhalten:

- a. Ausnützungsziffer: max. 50%
- b. Fassadenhöhe: max. 8.0 m
- c. Gebäudehöhe: max. 11.0 m, Bauten mit Flachdach max. 8.5 m
- d. Dachform: Flachdach oder Satteldach

Art. 13. Zone für öffentliche Werke und Anlagen

¹Die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen dienen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

²Die Nutzung richtet sich nach der vorgesehenen Zweckbestimmung und ist wie folgt festgelegt:

- a. Objekt Nr. 1: Friedhof
- b. Objekt Nr. 2: Sport, Freizeit, Infrastrukturanlagen
- c. Objekt Nr. 3: Wasserversorgung
- d. Objekt Nr. 4: Schiesssport

³Die Umgebungsgestaltung in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen hat naturnah zu erfolgen. Für Bepflanzungen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Neben Bäumen und bestockten Flächen sind Wiesen- und Ruderalflächen zu erhalten, neu zu schaffen oder aufzuwerten.

Art. 14. Grünzone

In der Grünzone sind Neu- und Umbauten, bauliche Erweiterungen jeder Art sowie ortsfremde Pflanzen untersagt.

Art. 15. Naturschutzzone

¹Die Nutzung der Naturschutzzone richtet sich nach den Schutz- und Zweckbestimmungen⁷.

²In ihrem Zuständigkeitsbereich fördert die Gemeinde die Umsetzung und den Unterhalt der einzelnen Naturschutzzonen.

³Für die Naturschutzzonen gelten folgende Schutzbestimmungen:

⁷ siehe auch Anhang 1 zu diesem Reglement

- a. Ihr Bestand, ihr Wert und ihre Wirkung dürfen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.
- b. Es dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die den Zielen des Naturschutzes widersprechen.
- c. Das Düngen sowie das Ausbringen von Bioziden ist verboten.

⁴Die Naturschutzzonen sind ihrem Zweck entsprechend fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

⁵Der Zweck der Naturschutzzonen ist wie folgt bestimmt:

- a. Objekt Nr. 1: Naturschutzzone Ziegelei⁸
Die Naturschutzzone Ziegelei bezweckt die Gestaltung eines naturnahen Amphibienlaichgebietes. Ziel ist die Erschaffung, der Erhalt und die Förderung der Lebensräume für die Arten Kreuzkröte, Gelbbauchunke, Kammmolch und Geburtshelferkröte.
- b. Objekt Nr. 2: Naturschutzzone Weierbrüggli⁹
Die Naturschutzzone Weierbrüggli bezweckt die Gestaltung einer naturnahen Vernetzungsfläche. Ziel ist die Erschaffung, der Erhalt und die Förderung der Lebensräume für die Arten Kreuzkröte, Kammmolch und andere Kleintierarten. Die Gestaltung erfolgt mit Kleingewässern, Erdwällen, Steinhäufen und Polter aus Stammholz.
- c. Objekt Nr. 3: Naturschutzzone Birsig
Die Naturschutzzone Birsig bezweckt die Gestaltung eines naturnahen Bachlaufes. Ziel ist die Erschaffung, der Erhalt und die Förderung vielgestaltiger und auch der Erosion ausgesetzter Uferbereiche mit einer standortheimischen Ufervegetation und reich strukturiertem, artenreichen Ufergehölz. Arten wie Erlen, Silberweide, Zitterpappel, Schwarzpappel, Stieleiche, Pfaffenhütchen, Schwarzdorn, Schneeball sind zu fördern. Die Gestaltung erfolgt mit Feuchtwiesen, Stehgewässern, Kohldistelwiesen, Hochstaudensäumen, Gebüschgruppen, Häufen aus starkem, liegendem Totholz und Schnittguthaufen.

B2: RAHMENNUTZUNGSPLANUNG – ÜBERLAGERENDE ZONEN

Art. 16. Waldnaturschutzzone (überlagernd)

¹Die Nutzung der Naturschutzzone richtet sich nach den Schutz- und Zweckbestimmungen¹⁰.

²In ihrem Zuständigkeitsbereich fördert die Gemeinde die Umsetzung und den Unterhalt der einzelnen Naturschutzzonen.

³Für die Naturschutzzonen gelten folgende Schutzbestimmungen:

- a. Ihr Bestand, ihr Wert und ihre Wirkung dürfen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.
- b. Es dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die den Zielen des Naturschutzes widersprechen.

⁸ Der Schutz und die Pflege richten sich nach dem Regierungsratsbeschluss Nr. 937 vom 28. Juni 2011

⁹ Der Schutz und die Pflege richten sich nach dem Regierungsratsbeschluss Nr. 938 vom 28. Juni 2011

¹⁰ siehe auch Anhang 1 zu diesem Reglement

- c. Das Düngen und Ausbringen von Bioziden ist verboten.

⁴Die Naturschutzzonen sind ihrem Zweck entsprechend fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

⁵Der Zweck der Naturschutzzonen ist wie folgt bestimmt:

- a. Objekt Nr. 4: Naturschutzzone Meierhag

Die Naturschutzzone Meierhag bezweckt den Erhalt des natürlichen Quellbächleins, der feuchten bis nassen Bereiche des Waldstandorts sowie die naturnahe Gehölzartenmischung. Entstehende Bestandeslücken (Absterben der Eschen) sind vorzugsweise auf Stieleichen zu verjüngen. Laubhölzer wie die Schwarzerle sind zu fördern. Die noch vorhandenen Alteichen sind zu erhalten. Stufig gestaltete Waldränder sind mittels Pflege zu erhalten resp. zu fördern.

- b. Objekt Nr. 5: Naturschutzzone Lograben

Die Naturschutzzone Lograben bezweckt die Erhaltung und Förderung dynamischer Waldbäche mit Erosion, begleitet von heimischen Pflanzen- und Tierarten sowie von totholzreichen Waldbeständen. Die südexponierten Bereiche sind mit einem stufigen Waldrand mit Krautsaum auszustatten.

- c. Objekt Nr. 6: Naturschutzzone Alme

Die Naturschutzzone Alme bezweckt die Gestaltung eines natürlichen Erosionsgrabens mit Bächlein in laubholzdominiertem Wald mit teilweise lichtem Kronenschluss (über Bach) sowie liegendem und stehendem Totholz. Teilziele sind insbesondere die Erschaffung, der Erhalt und die Förderung der Lebensräume für Waldameise, Vogelfauna und Dachs (Baue vorhanden).

- d. Objekt Nr. 7: Naturschutzzone Schnäggenberg

Die Naturschutzzone Schnäggenberg bezweckt die Gestaltung eines natürlichen Gräbleins mit Bach (z.T. austrocknend) in einem Laubholzbestand mit teilweise lichtem Kronenschluss sowie liegendem und stehendem Totholz. Ziel ist auch die Erschaffung einer gut differenzierten Kraut- und Strauchschicht. Die südexponierten Bereiche sind mit einem stufigen Waldrand mit Krautsaum auszustatten.

Art. 17. Uferschutzzone

¹Der Zweck der Uferschutzzone richtet sich nach der Raumplanungs- und Baugesetzgebung sowie dem Wasserbaugesetz des Kantons Basel-Landschaft.

²In der Uferschutzzone gilt:

- a. Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Bauten, Garten- und Freizeiteinrichtungen, Bodenbefestigungen, Wege, Terrainveränderungen, Lagerplätze und Materialablagerungen sind nicht zulässig.
- b. Es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.

- c. Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer des Gewässers sind nur zulässig, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser, für den Schutz von technischen Anlagen oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist.

Art. 18. Landschaftsschutzzone

¹Die Nutzung der Landschaftsschutzzone richtet sich nach den nachfolgenden Zweckbestimmungen.

²Die Gemeinde fördert die Umsetzung und den Unterhalt der einzelnen Landschaftsschutzonen.

³Der Zweck der Landschaftsschutzonen ist wie folgt bestimmt:¹¹

- a. Objekt Nr. 1: Hänslireben (H12, Gew10, G06, G15)
Die Landschaftsschutzzone Hänslireben bezweckt die Erhaltung und Förderung von ökologisch wertvollen Feld- und Obstbaumbeständen sowie von extensiven, kleinräumigen landwirtschaftlichen Nutzungen (Hecken, magere, blumenreiche Wiesen, Ackerschonstreifen, Brachen, Krautsäumen, Gebüschgruppen, Lesesteinhaufen und andere Kleinstrukturen).
- b. Objekt Nr. 2: Vor der Alme (G12, G13, G18)
Die Landschaftsschutzzone Vor der Alme bezweckt die Erhaltung und Förderung von ökologisch wertvollen Vernetzungsstrukturen im Landwirtschaftsland wie Hecken, Krautsäumen, mageren, blumenreichen Wiesen, Ackerschonstreifen, Brachen, Tümpeln, Lesestein-/Holz-/Schnittgutstreifen.
- c. Objekt Nr. 3: Bernhardsberg (G08, Gew07, H11, R01, Wi06, Wi07, Wi08, Wi09)
Die Landschaftsschutzzone Bernhardsberg dient der landwirtschaftlichen Nutzung, dem ökologischen Ausgleich und der Erhaltung des Landschaftsbildes. Innerhalb der Zone sind Einzelbäume, blumenreiche Obstwiesen, Krautsäume und Hecken zu erhalten und zu fördern. Dasselbe gilt für naturnahe Kleinstrukturen wie Stein- und Asthaufen, Trockenmauern, Gebüschgruppen und dergleichen. Zu erhalten und zu fördern sind insbesondere auch strukturreiche Rebbauf Flächen sowie eine landwirtschaftliche Nutzung, welche zur Erhaltung und Förderung der Wildtulpen beiträgt.
- d. Objekt Nr. 4: Drissel (H01)
Die Landschaftsschutzzone Drissel bezweckt die Erhaltung und Förderung von ökologisch wertvollen Feld- und Obstbaumbeständen sowie von extensiven, kleinräumigen landwirtschaftlichen Nutzungen (Hecken, magere, blumenreiche Wiesen, Ackerschonstreifen, Brachen, Krautsäumen, Gebüschgruppen, Lesesteinhaufen und andere Kleinstrukturen).
- e. Objekt Nr. 5: Almenrain (Wi03)
Die Landschaftsschutzzone Almenrain bezweckt die Erhaltung und Förderung der ökologisch wertvollen, extensiven landwirtschaftlichen Nutzungen (magere, blumenreiche Wiesen, Ackerschonstreifen, Brachen, Krautsäumen, und andere extensive Bewirtschaftungsformen).
- f. Objekt Nr. 6: Schnäggenberg (Wi05)
Die Landschaftsschutzzone Schnäggenberg bezweckt die Erhaltung und Förderung der ökologisch wertvollen, extensiven landwirtschaftlichen Nutzungen (magere, blumenreiche Wiesen, Ackerschonstreifen, Brachen, Krautsäumen, und andere extensive Bewirtschaftungsformen).

¹¹ Hinweise in den Klammern beziehen sich auf die Objektbezeichnungen im Naturinventar

Art. 19. Gefahrenzone Überschwemmung mittlere Gefährdung

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

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

³Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

⁴Mit 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.

⁵Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind Gebäudeteile wasserdicht auszugestalten und ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Die nasse Vorsorge ist nur in begründeten Ausnahmen, für Bauten oder Bauteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise, zulässig.

⁶Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

⁷Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

Art. 20. Geschützte Einzelobjekte

¹Die geschützten Einzelobjekte sind in folgende Zweckkategorien unterteilt:

- a. Hecken, Feldgehölze
- b. Einzelbäume

²In ihrem Zuständigkeitsbereich fördert die Gemeinde die Umsetzung und den Unterhalt der geschützten Einzelobjekte.

³Für die geschützten Einzelobjekte gilt:

- a. Ihr Bestand, ihr Wert und ihre Wirkung dürfen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.
- b. Es dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die den Zielen des Naturschutzes widersprechen.
- c. Nicht zulässig sind Bauten, Anlagen, Bodenbefestigungen, Terrainveränderungen, Lagerplätze, Materialablagerungen sowie standortfremde Bepflanzungen.
- d. Das Düngen sowie das Ausbringen von Bioziden ist verboten.

⁴Die geschützten Einzelobjekte sind ihrem Zweck entsprechend fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

⁵Geschützte Einzelbäume dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates gefällt werden. Im Falle einer unumgänglichen Entfernung muss ein angemessener Ersatz gepflanzt werden. Dieser hat in unmittelbarer Nähe mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.

Art. 21. Aussichtsschutz

Die Kulturen sind höhenmässig so zu begrenzen, dass sie die Aussicht von dem im Zonenplan Landschaft mit einer roten Pfeilsignatur bezeichneten Standort aus nicht wesentlich und nicht dauerhaft beeinträchtigen.

C: ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 22. Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

Für den Perimeter des Zonenplanes Landschaft inkl. der Spezialzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

Art. 23. Gestaltung von Bauten und Anlagen in allen Zonen

¹Alle zulässigen Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen müssen sich hinsichtlich Standort, kubischer Erscheinung, Stellung der Baukörper, baulicher Gestaltung, Material- und Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung in das Landschaftsbild einfügen.

²Bei der Bepflanzung von Freiflächen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

³Pflanzen, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, dürfen nicht angepflanzt werden.

⁴Parkierungsflächen sind als naturnahe, unversiegelte Flächen zu erstellen.

⁵Die Einhaltung und die Messweise der in diesem Reglement festgelegten Baumasse richten sich nach den Vorgaben im RBG und in der RBV.¹²

Art. 24. Information / Koordination

Wo öffentliche Schutzwerte, die landwirtschaftliche Produktion oder Privateigentum durch Freizeit- oder Erholungsnutzung gefährdet oder beeinträchtigt sind, sorgt der Gemeinderat für aufklärende Information, Besucherlenkung oder ansonsten für geeignete Schutz- und Präventionsmassnahmen.

¹² Insbesondere Abschnitt 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV): (Hinweis: Abschnittsnummer zum Zeitpunkt Inkrafttreten der Zonenvorschriften Landschaft)

D: BESTANDESGARANTIE UND AUSNAHMEN

Art. 25. Ausnahmen von Zonenvorschriften und Besitzstandsgarantie

¹Ausnahmen dürfen nur bewilligt werden, wenn sich daraus keine schwerwiegenden Konflikte mit den Zielen der Zonenvorschriften Landschaft ergeben, wenn wichtige Gründe geltend gemacht werden können und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen oder in ausgesprochenen Härtefällen.

²In seinem Zuständigkeitsbereich kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften Landschaft bewilligen resp. beantragen.

³Der Besitzstand richtet sich nach dem Kantons- und Bundesrecht.

E: BAUPOLIZEI UND BAUBEWILLIGUNGSWESEN

Art. 26. Vollzug der Zonenvorschriften

¹Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, für den Vollzug, die Überwachung und die Koordination der Zonenvorschriften Landschaft verantwortlich.

²Der Gemeinderat kann ergänzende Verordnungen zu den Zonenvorschriften Landschaft erlassen.

³Der Gemeinderat kann zum Vollzug einzelner Reglementsbestimmungen geeignete Kommissionen oder geeignete Dritte beiziehen oder ihnen einzelne Befugnisse übertragen.

Art. 27. Finanzierung

¹Die Gemeinde entschädigt Mehraufwendungen oder Mindererträge, welche durch den Vollzug von Schutzmassnahmen entstehen. Sie stellt die dazu erforderlichen Mittel zur Verfügung.

²Der Gemeinderat schliesst auf Gesuch hin entsprechende Bewirtschaftungsvereinbarungen mit Grundeigentümer/innen und Bewirtschafter/innen ab.

³Die Bewirtschaftungsvereinbarungen regeln:

- a. die erforderlichen Pflege- und Unterhaltsmassnahmen
- b. die Nutzungsvorgaben
- c. die Zuständigkeiten
- d. die Höhe der Abgeltungen
- e. das Vorgehen zur Wiederinstandstellung bei Fehlen der finanziellen Mittel.

⁴Sind Waldflächen von den Bewirtschaftungsvereinbarungen betroffen, ist zusätzlich der Revierförster beizuziehen.

Art. 28. Baugesuchsunterlagen

Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, müssen diese einen Umgebungsgestaltungsplan, einen Beschrieb über die Farbe und Art der von aussen einsehbaren Baumaterialien sowie ein Beschrieb zur Einpassung in die Landschaft enthalten.

Art. 29. Gebühren für Bauten und Anlagen im kleinen Verfahren

In seinem Zuständigkeitsbereich erhebt der Gemeinderat für Bauten nach § 92 RBV eine kostendeckende Gebühr. Die Gebühr wird in der Gebührenverordnung der Gemeinde festgelegt.

Art. 30. Strafen

Soweit nicht kantonales oder Bundesrecht Anwendung finden, können bei Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Landschaft Bussen von Fr. 200.-- bis Fr. 5'000.-- ausgesprochen werden.

F: ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 31. Inkrafttreten

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

Art. 32. Aufhebung früherer Beschlüsse

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Zonenvorschriften Landschaften werden folgende Bestimmungen ausser Kraft gesetzt:

- a. Zonenvorschriften Landschaft, bestehend aus Zonenreglement und Zonenplan gemäss RRB Nr. 2305 vom 19. August 1980, ausgenommen der Zonenbestimmungen zur Spezialzone Gärtnerei im Gebiet Wilmatt und der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (Sport und Leichtathletik) im Gebiet Blachen.

Beschlüsse

Beschluss des Gemeinderates:

24. Oktober 2016

.....

Beschluss der Gemeindeversammlung:

15. Dezember 2016

.....

Referendumsfrist:

16. Dezember 2016 bis 16. Januar 2017

.....

Planaufgabe:

26. Januar 2017 bis 24. Februar 2017

.....

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident

.....

Der Gemeindeverwalter:

.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Der Landschreiber / Die Landschreiberin:

.....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Anhang

Übersicht der angehängten Dokumente

→ Liste der Naturschutzzonen / Waldnaturschutzzonen (orientierender Reglementsbestandteil)

Naturschutzzonen Oberwil

NS-Zone Nr.	Name Naturschutzzone / Schutzziel / Beschreibung	Foto
1	Ziegelei Schutzziel: Optimal gestaltetes Amphibienlaichgebiet inklusive Teillebensraum für Kreuzkröte, Gelbbauchunke, Kammolch, Geburtshelferkröte und weitere Arten. Beschreibung NS-Zone: Aufgefüllte, ehemalige Tongrube mit einer grossen Bandbreite an Stehgewässern für Amphibien und Limikolen (Wadvögel). Ziegelei, Parzellen 1540, 1541, 1542. Eingezauntes Naturschutzgebiet mit RRB.	
2	Weierbruggli Schutzziel: Optimal gestaltete Vernetzungsflächen östlich und nördlich des Gymnasiums. Mit Kleingewässern, Erdwällen, Steinhäufen und Polter aus Stammholz strukturierten Vernetzungsflächen für Kreuzkröte, Kammolch und andere Kleintierarten. Beschreibung NS-Zone: Von Wiesland dominierte, z.T. mit Kleinstrukturen ausgestattete Flächen östlich und nördlich Gym Oberwil. Parzellen 1566, 3357. Naturschutzgebiet mit RRB.	
3	Birsig Schutzziel: Naturnaher Bach mit unverbauten, vielgestaltigen und z.T. der Erosion ausgesetzten Ufern. Standortheimische Ufervegetation mit reich strukturiertem, artenreichem Ufergehölz. Beschreibung NS-Zone: Naturnaher Bachlauf (Birsig) mit Bachufergehölz aus Erlen, Silberweiden, Eschen, Eichen (Baumschicht) sowie Hasel, Pfaffenhütchen, Schwarzdorn, Grauerle, Schneeball etc. in der Strauchschicht. Birsig Parzellen: 273, 274, 284, 316, 1161, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1172, 1175, 1176, 1177, 1179, 1216, 1219, 1222, 1223, 1228, 1284, 1333, 1334, 1335, 1792, 1861, 2806, 4308, 4309, 7129, 7130.	

Hintermann & Weber AG | Naturschutzzonen Oberwil – Anhang 1 zum Zonenreglement LS | 2. September 2016

Referenz: 1238 Tab_Naturschutzzonen_Owil_V2.doc | AutorIn: Be | PL/GL: Be | Freigabe: Sg | Verteiler: Markus Vogt

Ökologische Beratung, Planung und Forschung | Austraße 2a | CH-4153 Reinach
Telefon 061 717 88 85 | Fax 061 717 88 89 | stalling@hintermannweber.ch

Büros in Reinach BL / Bern / Montreux / Rodersdorf | Firmenmitglied SIA

1 / 3



Waldnaturschutzzonen Oberwil

NS-Zone Nr.	Name Naturschutzzone / Schutzziel / Beschreibung	Foto
4	Waldgebiet Meierhag Schutzziel: Feuchter Wald mit Quellbächlein, Laubholzbestand mit teilweise lichtem Kronenschluss sowie liegendem und stehendem Totholz. Gut differenzierte Kraut- und Strauchschicht. Nordwestexponierter, stufiger Waldrand mit Krautsaum. Beschreibung NS-Zone: Starkes Baumholz (80 Es, 20 Ei, Bu, HaBu) mit gut differenzierter Strauchschicht (Geissblatt, Liguster, Hasel, Pfaffenhütchen und wilden Himbeeren). Inventarobjekt Nr. 4 des Waldinventars von 1995 (Meierhag/Herzogenmatt). Parzelle Nr.: 1623.	
5	Waldgebiet Lograben Schutzziel: Natürlicher Erosionsgraben mit naturnaher Bestockung und hohem Totholzanteil. Beschreibung NS-Objekt: Feuchter Waldstandort mit natürlichen, wasserführenden Erosionsgräben im Löss. Sehr schön ausgebildeter Waldmeister-Buchenwald (Ausbildung mit Traubenkirsche) mit hohem Eschenanteil. Inventarobjekt Nr. 6 des Waldinventars von 1995 (Hagendörfli). Parzellen: 852, 962, 1018, 1021, 1783, 3471, 4349, 4350, 4351, 4352, 4353, 4354, 4355, 4356, 4357, 4358, 4359, 4360, 4361, 4362, 4363, 4364, 4365, 4366, 4367, 4368, 4369, 4370, 4371, 4372, 4373, 4374, 4375, 4376, 4377, 4378, 4379, 4380, 4381, 4384, 4385, 4386, 4387, 4388, 4389, 4390, 4391, 4392, 6518	
6	Waldgebiet Alme Schutzziel: Natürlicher Erosionsgraben mit Bächlein in laubholzdominiertem Baumholz mit teilweise lichtem Kronenschluss (über Bach) sowie liegendem und stehendem Totholz. Zielarten Fauna: Waldameise, Avifauna, Fuchs und Dachs (Baue vorhanden). Beschreibung NS-Zone: Linksufrig starkes Baumholz (50 Ei, 20 BAh, 20 Es, 10 Bu und übriges Lbh.) und rechtsufrig mittleres Baumholz (60 Fi, 20 Ei, 20 Es, 10 Bu und übriges Lbh.). Strauch- und Krautschicht (noch) wenig differenziert. Parzelle Nr.: 1656.	

7

Waldgebiet **Schnäggeberg**

Schutzziel: Natürliches Gräblein mit Bächlein (z.T. austrocknend) in Laubholzbestand mit teilweise lichthem Kronenschluss sowie liegendem und stehendem Totholz. Gut differenzierte Kraut- und Strauchschicht. Südexponierter, stufiger Waldrand mit Krautsaum.

Beschreibung NS-Zone: Starkes Baumholz (50 Es, 20 Ei, 20 Bu, 10 HaBu) mit Schneggenbergbächli. Z.T. Bacheschenwald mit vielen Seggen in der Krautschicht.
Parzellen Nrn.: 4247, 4251 - 4255.



Exemplar
Amt für Raumplanung

Mutation
RRB 854
vom 05.06.2018

TEIL-AUFGEHOBEN



GEMEINDE OBERWIL
NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

ZONENREGLEMENT LANDSCHAFT

Noch gültiger Teil gemäss 48/ZRL/2/0 bzw. RRB Nr. 0854 vom 05.06.2018

Auszug Reglement: Art. 32. Aufhebung früherer Beschlüsse

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Zonenvorschriften Landschaften werden folgende Bestimmungen ausser Kraft gesetzt:

a. Zonenvorschriften Landschaft, bestehend aus Zonenreglement und Zonenplan gemäss RRB Nr. 2305 vom 19. August 1980, ausgenommen der Zonenbestimmungen zur Spezialzone Gärtnerei im Gebiet Wilmatt und der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (Sport und Leichtathletik) im Gebiet Blachen.

Auszug aus dem RRB:

Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Zonenplan und im Zonenreglement Landschaft rot gestrichen):

In der Spezialzone Neuhoof die Teilfläche mit einem Abstand von 55 Metern zur nordwestlichen Zonengrenze.

Inhaltsverzeichnis

Seite

ZONENREGLEMENT LANDSCHAFT DER GEMEINDE OBERWIL	3
Vorbemerkung	3
Die kantonalen Zonenreglements-Normalien Landschaft	4
ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN LANDSCHAFT	12
EB 2 OeW-Zone für Sport und Leichtathletik	12
EB 4 Spezialzone für Gärtnereien	12
EB 10 Ergänzung ZRL 3/78	13

Zonenreglement Landschaft der Gemeinde Oberwil

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Bestimmungen wurden von der Gemeindeversammlung am 26. April 1979 beschlossen, vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2305 am 19. August 1980 genehmigt und bilden zusammen mit dem Zonenplan Landschaft vom Dezember 1980 die Zonenvorschriften Landschaft der Gemeinde Oberwil.

Der vorliegende reglementarische Erlass ist unterteilt in kantonale Zonenreglements-Normalien und kommunale Ergänzungsbestimmungen.

Die kantonalen Zonenreglements-Normalien Landschaft

ZRL 1/78	Allgemeine Bestimmungen
ZRL 2/78	Gebiets- und Zoneneinteilung
ZRL 3/78	Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgebiete
ZRL 4/78	Zonen für öffentliche Anlagen und Werke Spezialzonen für Intensiverholung
ZRL 5/78	Schutzzonen
ZRL 6/78	Ausnahmen
ZRL 7/78	Bewilligungswesen
ZRL 8/78	Schlussbestimmungen

Allgemeine Bestimmungen	Ortsplanung Zonenreglement Landschaft
	Normblatt ZRL 1/78

Gestützt auf § 3 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 erlässt die Gemeinde folgende Zonenvorschriften. Landschaft:

1. Zweck

Die Zonenvorschriften Landschaft bezwecken die Abstimmung zwischen verschiedenen Nutzungsbedürfnissen und Schutzbestrebungen aufgrund klarer Ziele einer zweckmässigen Raumordnung und nach den Vorschriften der Verordnung betreffend den Natur- und Heimatschutz.

2. Inhalt

Der Zonenplan Landschaft, die dazugehörigen kantonalen Normalien und die Ergänzungsbestimmungen bilden als Zonenvorschriften Landschaft eine Einheit.

3. Anwendungsbereich

Die Zonenvorschriften Landschaft finden innerhalb des Gemeindebannes Anwendung, soweit dafür nicht die Zonenvorschriften Siedlung massgebend sind und gelten für Bodennutzungen, welche öffentlich- rechtlichen Vorschriften unterstehen.

4. Allgemeine Bauvorschriften

Alle zulässigen Bauten, Anlagen und Einrichtungen müssen sich hinsichtlich Standort, kubischer Erscheinung, Stellung der Baukörper, baulicher Gestaltung, Material- und Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Für Nutzungszonen, in denen Bauten erstellt werden können, gelten die gesetzlichen Vorschriften für das Baugebiet.

5. Besitzstandsgarantie

Gebiets- und zonenfremde, rechtmässig entstandene Bauten, Anlagen und Einrichtungen können weiterbestehen. Erweiterungen sind unzulässig.

Gebiets- und Zoneneinteilung	Ortsplanung Zonenreglement Landschaft
	Normblatt ZRL 2/78

1. Nutzung und Schutz der Landschaft

Der Gemeindebann ausserhalb des Baugebietes ist unterteilt in die Grundelemente Landwirtschaftsgebiet, Forstwirtschaftsgebiet und in Nutzungszonen mit besonderen Zweckbestimmungen.

Diese Gebiete und Zonen sind mit Schutzzonen unterschiedlicher Wirkung überlagert.

Die Nutzungseinschränkungen in den verschiedenen Schutzzonen ergeben sich aus den Schutzzielen (Verträglichkeit).

2. Grundelemente

- Landwirtschaftsgebiet siehe Normblatt ZRL 3/78

3. Nutzungszonen

- Zonen für öffentliche Anlagen und Werke siehe Normblatt ZRL 4/78
- Andere Spezialzonen für besondere Nutzungsbedürfnisse gemäss Ergänzungsbestimmungen. Beispiele: Spezialzonen für gewerblich-industrielle Landwirtschaft, Spezialzonen für Materialabbau.

Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgebiete	Ortsplanung Zonenreglement Landschaft
	Normblatt ZRL 3/78

1. Zweck

Die Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgebiete sollen langfristig wirtschaftlich und landschaftsge-
recht genutzt werden. Unter höchstmöglicher Schonung des Landschaftsbildes sind zusammen-
hängende Landschaftsräume zu bewahren und die Erholungsfunktion der Landschaft ist zu si-
chern.

2. Rechtswirkung

Die Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgebiete sind der land-, bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung
vorbehalten. Dieser Grundsatz stützt sich auf § 11 BauG und unterliegt deshalb nicht der Be-
schlussfassung durch die Gemeinde.

3. Landwirtschaftsgebiet

Im Landwirtschaftsgebiet dürfen nur landwirtschaftliche Bauten, Anlagen und Einrichtungen für
standortbedingte und von der ordentlichen Bodenbewirtschaftung abhängige Betriebe bewilligt
werden. Als solche gelten zum Beispiel Landwirtschaftsbetriebe traditioneller Art, Freilandgärtnere-
ien, Baumschulen, usw.

Nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne dieser Zonenvorschriften zählen nichtstandortbe-
dingte und von der ordentlichen Bodenbewirtschaftung unabhängige Betriebe wie gewerblich- in-
dustrielle Tierhaltung ohne eigene Futterbasis, Glashausgärtnereien, usw. Diese sind in einer ent-
sprechenden Spezialzone unterzubringen.

4. Bauvorschriften

Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen.
Weitere Bauvorschriften sind in den Ergänzungsbestimmungen festgelegt.

5. Forstwirtschaftsgebiet

Im Forstwirtschaftsgebiet gelten die einschlägigen Vorschriften der Forstgesetzgebung.

Zonen für öff. Anlagen und Werke , Spezialzonen für Intensiverholung	Ortsplanung Zonenreglement Landschaft
	Normblatt ZRL 4/78

1. Zweck

Die Zonen für öffentliche Anlagen und Werke sowie die Spezialzonen für Intensiverholungsanlagen sind für Nutzungen bestimmt, deren besondere Zweckbestimmung die Unterbringung in einer Zone ausserhalb des Baugebietes rechtfertigt.

2. Zonen für öffentliche Anlagen und Werke

In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Bauten, Anlagen und Werke erstellt werden, welche die Voraussetzungen von § 20 Absatz 3 BauG erfüllen.

Beispiele : Intensiverholungsanlagen, Heime, Friedhöfe.

3. Spezialzonen für Intensiverholung

Diese Zonen sind für private Bauten, Anlagen und Einrichtungen bestimmt, die der aktiven und passiven Erholung dienen und die von der Art, der Gestaltung oder der Organisation her der Öffentlichkeit zugänglich sind oder öffentlichen Charakter haben.

Beispiele: Spiel - und Sportanlagen, Familiengärten, Camping und Caravaning.

4. Bauvorschriften

Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal zugelassen. Weitere Bauvorschriften sind in den Ergänzungsbestimmungen festgelegt.

Wo die Zonen nur umrandet dargestellt sind, dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtskräftiger Quartierplan- oder detaillierter, objektgebundener Teilzonenvorschriften erteilt werden.

Ausnahmen	Ortsplanung Zonenreglement Landschaft
	Normblatt ZRL 6/78

1. In den Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgebieten

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzbestimmungen kann der Regierungsrat auf begründeten Antrag des Gemeinderates Ausnahmegewilligungen erteilen

- aus wichtigen Gründen für andere als land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienende Neu- und Erweiterungsbauten, sofern deren besondere Zweckbestimmung die Erstellung im Landwirtschafts- oder Forstwirtschaftsgebiet rechtfertigt und dadurch die öffentlichen Interessen nicht beeinträchtigt werden. Neubauten, -Anlagen und -Einrichtungen dürfen jedoch nur bewilligt werden, sofern sie nicht in einer Bauzone oder in einer Nutzungszone ausserhalb des Baugebietes untergebracht werden können;
- für Zweckänderungen bestehender Bauten, wobei die Baukörper nur unwesentlich verändert werden dürfen.

2. In den Nutzungszonen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Bewilligungsbehörde kann auf begründeten Antrag des Gemeinderates für ausgesprochene Härtefälle Ausnahmen gestatten. Dabei sind

- die jeweiligen Schutzbestimmungen zu berücksichtigen,
- die öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen und
- die besonderen Umstände des Einzelfalles zu würdigen.

Bewilligungswesen	Ortsplanung Zonenreglement Landschaft
	Normblatt ZRL 7/78

1. Allgemeines

Bei der Erteilung von Bewilligungen sind folgende Bestimmungen zu beachten:

- Baugesuche müssen nebst den gemäss § 25 Absatz 1 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz erforderlichen Unterlagen einen Plan über die vorgesehene Umgebungsgestaltung enthalten;
- Bewilligungen können mit allen für eine wirksame Durchsetzung der Zonenvorschriften Landschaft erforderlichen Bedingungen und Auflagen verbunden werden;
- Wo im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens Auflagen zur Herstellung oder Wiederherstellung eines bestimmten Landschaftszustandes gemacht werden, kann die Gemeinde eine angemessene Sicherstellung verlangen.

2. Ausbeutungen, Auffüllungen, Deponien

Bewilligungen für Ausbeutungen, Auffüllungen, Deponien und ähnliches sind zu befristen und können von der Bewilligungsbehörde jederzeit widerrufen werden, wenn die mit der Bewilligung verbundenen Auflagen und Bedingungen nicht eingehalten werden. Der nachträgliche Erlass weiterer Bedingungen und Auflagen aus polizeilichen Gründen bleibt vorbehalten. Darauf ist in der Bewilligung hinzuweisen.

Schlussbestimmungen	Ortsplanung Zonenreglement Landschaft
	Normblatt ZRL 8/78

1. Vollzug der Vorschriften

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Vorschriften. Er hat bei vorschriftswidrigen Vorhaben fristgemäss Einsprache zu erheben.

In allen Fällen bleibt die Rechts- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

Zuwiderhandlungen werden - soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden - wie solche gegen das Baugesetz bestraft.

2. Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle früheren, diesem Erlass widersprechenden Vorschriften sind aufgehoben.

3. Inkrafttreten

Die von der Gemeinde beschlossenen Zonenvorschriften Landschaft treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat inkraft.

ERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN LANDSCHAFT

EB 2 OeW-Zone für Sport und Leichtathletik

Bauliche Anlagen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.

Gebäudevorschriften: Max. Vollgeschoszahl: 1, Gebäudehöhe nach ZR 6/63: max.5,0 Meter.
Grundfläche und Dachform sind frei.

EB 4 Spezialzone für Gärtnereien

1

Der Spezialzone nicht entsprechende Bauten und Einrichtungen sind nicht zulässig.

2

In der Zone „Bleimatt“ sind betriebsnotwendige Bauten wie Gewächs-, Lager- und Wohnhäuser als Gebäudegruppe zusammenzufassen. Alle Bauten müssen gegenüber der mittleren Wasserlinie des Marbaches einen Bauabstand von mindestens 10,00 m einhalten.

Gebäudevorschriften: max. Vollgeschoszahl: 2; Gebäudehöhe nach ZR 6/63: max. 9, 00 m; Gebäudelänge: max. 30,00 m; Dachform: frei. Die Gebäudelänge von Plastictunnels ist frei.

3

In der Zone „Im Buech“ sind keine neuen Wohnbauten zulässig.

EB 10 Ergänzung ZRL 3/78

Ständige Einfriedigungen, Materialausbeutungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Landwirtschaftsgebiet sind ausserhalb der Schutzzone der Bewilligung durch den Gemeinderat unterstellt. Vorbehalten bleiben die kantonalen Vorschriften.