



Gemeinde Oberwil

Mutation Gewerbegebiet Mühlematt

Mutation Zonenreglement Siedlung
Beschlussfassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Mutation (rechtsverbindlich)	2
2.	Neuer Zustand (zur Orientierung)	6
3.	Synopse (zur Orientierung)	10
4.	Beschlüsse und Genehmigung	15

1. Mutation (rechtsverbindlich)

Textteile, die aufgehoben werden, sind ~~grau hinterlegt und durchgestrichen~~.

Neue Textteile sind ~~grau hinterlegt~~.

Die Nummerierungen der Ziffern, des Inhaltsverzeichnisses sowie der Seitenzahlen des Zonenreglements Siedlung sind entsprechend den Änderungen anzupassen, weshalb hier nicht näher darauf eingegangen wird.

C GEWERBEZONEN

8. Nutzungsart in den ~~G-Zonen~~ Gewerbebezonen

Die Gewerbebezonen sind ~~insbesondere für nicht über~~mässig 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/Werntag oder mehr als 50 PW-Fahrten/Spitzenstunde verursachen, sind nicht zulässig. Im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung kann der Gemeinderat in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen.~~

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

9. Gebäudehöhen in den ~~G-Zonen~~ Gewerbebezonen

9.2 Zulässige Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe beträgt in ~~den G-Zonen~~ der Gewerbezone G1 maximal 12.0 m ~~und in der Gewerbezone G2 maximal 16.0 m.~~

10. Umgebungsgestaltung in den ~~G-Zonen~~

10.1 Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen

~~Ein angemessener Teil der unbebauten Flächen ist mit kronenbildenden Bäumen zu bepflanzen. Die Gestaltung dieser Flächen ist in einem bewilligungspflichtigen Umgebungsplan darzustellen. Diese Bestimmung findet Anwendung bei Neubauten und grösseren Umbauten.~~

10. Gebäudegestaltung in den Gewerbebezonen

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 15 m² Fläche.

10.2 Anlagen zur Aussenbeleuchtung

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

Im Übrigen gelten das Reklamenreglement sowie das Polizeireglement.

11. Umgebungsgestaltung in den Gewerbezon

11.1 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer beträgt 10 %.

11.2 Berechnung der Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind, natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen und nicht als Abstellfläche dienen.

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 naturnah gestalteten Uferschutzzonen überlagert sind;
- die Hälfte von begrünten Dachflächen;
- 20 m² für jeden kronenbildenden Baum sowie jeden Baum der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung.

11.3 Bepflanzung und Gestaltung

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

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

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

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

Die Gestaltung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan darzustellen.

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.

11.4 Umsetzung

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

12. Quartierplanungen für Verkaufseinheiten

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

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. 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 infolge nicht ausreichender Wirksamkeit von Schutzmassnahmen, die aufgrund einer Gefahrenzone vorgeschrieben und zu ergreifen sind, 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.

Unterhalb 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.

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

ANHANG ZUM ZONENREGLEMENT

EMPFEHLUNGEN

Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

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

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

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

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

Anschluss an Wärmeverbund Oberwil-Therwil

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

2. Neuer Zustand (zur Orientierung)

C GEWERBEZONEN

8. Nutzungsart in den Gewerbebezonen

Die Gewerbebezonen sind insbesondere für mässig 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/Werntag oder mehr als 50 PW-Fahrten/Spitzenstunde verursachen, sind nicht zulässig. Im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung kann der Gemeinderat in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen.

9. Gebäudehöhen in den Gewerbebezonen

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 kanalisations-technischen 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 der Gewerbezone G1 maximal 12.0 m und in der Gewerbezone G2 maximal 16.0 m.

10. Gebäudegestaltung in den Gewerbebezonen

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 15 m² Fläche.

10.2 Anlagen zur Aussenbeleuchtung

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

Im Übrigen gelten das Reklamenreglement sowie das Polizeireglement.

11. Umgebungsgestaltung in den Gewerbebezonen

11.1 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer beträgt 10 %.

11.2 Berechnung der Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind, natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen und nicht als Abstellfläche dienen.

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 naturnah gestalteten Uferschutzzonen überlagert sind;
- die Hälfte von begrüntem Dachflächen;
- 20 m² für jeden kronenbildenden Baum sowie jeden Baum der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung.

11.3 Bepflanzung und Gestaltung

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

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

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

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

Die Gestaltung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan darzustellen.

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.

11.4 Umsetzung

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

12. Quartierplanungen für Verkaufseinheiten

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

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. 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 infolge nicht ausreichender Wirksamkeit von Schutzmassnahmen, die aufgrund einer Gefahrenzone vorgeschrieben und zu ergreifen sind, 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.

Unterhalb 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.

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

ANHANG ZUM ZONENREGLEMENT

EMPFEHLUNGEN

Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

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

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

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

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

Anschluss an Wärmeverbund Oberwil-Therwil

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

3. Synopse (zur Orientierung)

Zonenreglement Siedlung Alt	Zonenreglement Siedlung Neu
C GEWERBEZONEN	C GEWERBEZONEN
8. Nutzungsart in den G-Zonen	8. Nutzungsart in den Gewerbebezonen
Die Gewerbebezonen sind für nicht übermässig störende Betriebe – im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung – bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber und Betriebsinhaberinnen sowie das standortgebundene Personal zulässig.	Die Gewerbebezonen sind insbesondere für mässig 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. Im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung kann der Gemeinderat in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen.
9. Gebäudehöhen in den G-Zonen	9. Gebäudehöhen in den Gewerbebezonen
9.1 Bemessung der Gebäudehöhe	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.	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	9.2 Zulässige Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhe beträgt in den G-Zonen maximal 12.0 m.	Die Gebäudehöhe beträgt in der Gewerbezone G1 maximal 12.0 m und in der Gewerbezone G2 maximal 16.0 m.
10. Umgebungsgestaltung in den G-Zonen	10. Gebäudegestaltung in den Gewerbebezonen
10.1 Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen	10.1 Dach
Ein angemessener Teil der unbebauten Flächen ist mit kronenbildenden Bäumen zu bepflanzen. Die Gestaltung dieser Flächen ist in einem bewilligungspflichtigen Umgebungsplan darzustellen. Diese Bestimmung findet Anwendung bei Neubauten und grösseren Umbauten.	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 15 m ² Fläche.

	10.2 Anlagen zur Aussenbeleuchtung
	Anlagen zur Aussenbeleuchtung sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Im Übrigen gelten das Reklamenreglement sowie das Polizeireglement.
	11. Umgebungsgestaltung in den Gewerbeazonen
	11.1 Grünflächenziffer
	Die Grünflächenziffer beträgt 10 %.
	11.2 Berechnung der Grünflächenziffer
	Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind, natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen und nicht als Abstellfläche dienen. Zur anrechenbaren Grünfläche können folgende Flächen einbezogen werden: <ul style="list-style-type: none"> – Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 Zentimetern überdeckt und bepflanzt sind; – naturnah gestaltete Wasserflächen; – Parzellenteile, die mit naturnah gestalteten Uferschutzzonen überlagert sind; – die Hälfte von begrüntem Dachflächen; – 20 m² für jeden kronenbildenden Baum sowie jeden Baum der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung.
	11.3 Bepflanzung und Gestaltung
	Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu wählen. Die Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung sind zu realisieren, wobei die genaue Anzahl und Lage der Bäume in Absprache mit der Gemeinde erfolgt und ausschliesslich folgende Baumarten zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> – Quercus robur Fastigiata Koster (Säuleneiche); – Carpinus betulus Frans Fontaine (Säulenbuche); – Malus trilobata (Dreilappiger Apfel).

	<p>Zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Förderung des ökologischen Ausgleichs ist pro 300 m² Parzellenfläche mindestens ein kronenbildender Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume sowie die Bäume der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung werden angerechnet. Die Gestaltung der Umgebung ist in einem Umgebungsplan darzustellen. 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.</p>
	11.4 Umsetzung
	<p>Bei unwesentlichen Änderungen von Bauten, Anlagen oder der Umgebung kann von der Umsetzung der Grünflächenziffer, der Baumreihen gemäss Zonenplan Siedlung sowie der Baumpflanzungen abgesehen werden.</p>
	12. Quartierplanungen für Verkaufseinheiten
	<p>Quartierplanungen für Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche von mehr als 500 m² werden nicht unterstützt. Davon ausgenommen sind bestehende Ladenflächen, sofern sie insgesamt nicht vergrössert werden.</p>
	13. Gefahrenzonen
	13.1 Allgemein
	<p>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. 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 infolge nicht ausreichender Wirksamkeit von Schutzmassnahmen, die aufgrund einer Gefahrenzone vorgeschrieben und zu ergreifen sind, ist ausgeschlossen.</p>
	13.2 Gefahrenzone Überschwemmung
	<p>Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beach-</p>

	<p>tung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.</p> <p>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.</p> <p>Unterhalb 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.</p> <p>Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.</p>
ANHANG ZUM ZONENREGLEMENT	ANHANG ZUM ZONENREGLEMENT
EMPFEHLUNGEN	EMPFEHLUNGEN
	<i>Vermeidung unnötiger Lichtemissionen</i>
	<p>Ausrichtung: Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben ist grundsätzlich zu vermeiden. Mindestens sind Leuchten so abzuschirmen, dass Lichtimmissionen in nicht zu beleuchtende Räume verhindert werden.</p> <p>Lichtlenkung: Vermeidung unnötiger Emissionen auf nicht zu beleuchtende Bereiche durch präzise Lichtlenkung. Ist dies nicht direkt möglich, sind als weitere Massnahme Abschirmungen vorzunehmen.</p> <p>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.</p> <p>Lichtsteuerung: Berücksichtigung der allgemeinen Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr durch Abschaltung oder Reduzierung auf ein Minimum durch zeit- und bewegungsabhängige Beleuchtung (Verwendung von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren). Es ist zu berücksichtigen, dass Sicherheits- und gestalterische Beleuchtung zwingend unter-</p>

	schiedlich angesteuert werden können.
	Anschluss an Wärmeverbund Oberwil-Therwil
	Bei Erstellung von Bauten und Anlagen mit einer Nutzfläche von mehr als 500 m ² wird ein Anschluss an den Wärmeverbund WOT (Wärmeverbund Oberwil-Therwil AG) empfohlen.

4. Beschlüsse und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: _____

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____

Die Gemeindepräsidentin:

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Lotti Stokar

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Der Gemeindeverwalter:

Planaufgabe: _____ bis _____

André Schmassmann

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Peter Vetter