Oberwil BL

Zonenreglement Siedlung

Stand für Gemeindeversammlung

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11
Info@metron.ch

Abkürzungsverzeichnis

aGbF	anrechenbare Gebäudefläche
aGSF	anrechenbare Grundstücksfläche
ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
AZ	Ausnützungsziffer
BGF	Bruttogeschossfläche
BGFH	anrechenbare Bruttogeschossfläche der Hauptbauten
DHG	kantonales Denkmal- und Heimatschutzgesetz
ES	Empfindlichkeitsstufen
GF	Geschossfläche
GAZ	Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (in Kraft seit: 26. November 2010)
MFH	Mehrfamilienhäuser
NLG	Bundesgesetz über den Natur- und Landschaftsschutz
RBG	kantonales Raumplanungs- und Baugesetz
RBV	kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz
PVA	Photovoltaikanlagen
PW	Personenwagen
rk	rechtskräftig
RRB	Regierungsratsbeschluss
ZQP	Zone mit Quartierplanpflicht
ZPS	Zonenplan Siedlung
ZRS	Zonenreglement Siedlung

Inhalt Seite

Abkürzungsverzeichnis 2

A ALLGEMEINES 6
§ 1 Zweck, Geltungsbereich 6

B ZONEN IM SIEDLUNGSGEBIET 7
§ 2 Nutzungsvorschriften im Überblick 7
§ 3 Wohnzonen 8
§ 4 Wohn- und Geschäftszonen 8
§ 5 Kernzonen 8
§ 6 Gewerbezonen 9
§ 7 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen 9
§ 8 Grünzonen 10
§ 9 Gewässerraum 10

C ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN 11
§ 10 Eingliederung der Bauten in die Umgebung 11
§ 11 Siedlungsklimatische Aspekte 11
§ 12 Anrechenbare Grundstücksfläche 11
§ 13 Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer 12
§ 14 Ausnützungsziffer 13
§ 15 Ermittlung der Fassaden- und Gebäudehöhe 14
§ 16 Abgrabungen und Terrain-Einschnitte 14
§ 17 Vollgeschosszahl 15
§ 18 Höhenfixpunkt 15

D GESTALTUNG DER BAUTEN UND DER UMGEBUNG 16

D.1 ALLGEMEINE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN 16
§ 19 Dachgestaltung 16
§ 20 Dachaufbauten und Dacheinschnitte 16
§ 21 Attikageschosse 17
§ 22 Vogelfreundliches Bauen 17

D.2 VORSCHRIFTEN ZUR UMGEBUNGSGESTALTUNG 18
§ 23 Umgebungsgestaltung allgemein 18
§ 24 Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen 18
§ 25 Umgebungsgestaltung in den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen 19
§ 26 Frei- und Spielflächen 19

§ 27 Umgebungsgestaltung in den Gewerbezonen 19
§ 28 Umgebungsplan 19
§ 29 Parkplätze 20
§ 30 Anlagen zur Aussenbeleuchtung 20
§ 31 Bäume entlang kommunaler Strassen und Wege 21

D.3 VORSCHRIFTEN ZU DEN SCHUTZOBJEKTEN 21
§ 32 Schutzkategorien 21
§ 33 Geschützte Bauten 21
§ 34 Erhaltenswerte Bauten 22
§ 35 Bauten mit Situationswert 22
§ 36 Geschützte Brunnen und Wegkreuze 22
§ 37 Geschützte Naturobjekte 23
§ 38 Archäologische Schutzzonen 23

D.4 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE 24
§ 39 Grundsätze der Gestaltung in der Kernzone 24
§ 40 Nutzungsvorschriften 25
§ 41 Dachgestaltung 25
§ 42 Bauteile auf dem Dach 25
§ 43 Massvorschriften für Dachaufbauten 26
§ 44 Vorplatzbereich 26
§ 45 Übrige Freiräume 26
§ 46 Garagenrampen 27
§ 47 Stützmauern 27
§ 48 Technische Anlagen 27
§ 49 Baugesuche in der Kernzone 27

D.5 VORSCHRIFTEN ZU DEN GEFAHRENZONEN 28
§ 50 Gefahrenzonen allgemein 28
§ 51 Gefahrenzone Überschwemmung 28
§ 52 Gefahrenzone Rutschung 29

E QUARTIERPLANUNGEN UND AUSNAHMEÜBERBAUUNGEN 30

E.1 Quartierplanung 30
§ 53 Ordentliches Quartierplanverfahren 30
§ 54 Vereinfachtes Quartierplanverfahren 31

E.2 Quartierplanpflicht 32
§ 55 Zonen mit Quartierplanpflicht 32

E.3 Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan 33
§ 56 Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan 33
§ 57 Dachaufstockungen innerhalb von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan 34

F VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 36

F.1 Vollzugsbestimmungen 36
§ 58 Gebühren 36
§ 59 Vollzugsbehörde..... 36
§ 60 Zuständigkeit..... 36
§ 61 Beratende kommunale Fachkommission 36
§ 62 Strafen und Bussen..... 36
§ 63 Ausnahmen von Zonenbestimmungen..... 37

F.2 Schlussbestimmungen 37
§ 64 Aufhebung früherer Beschlüsse 37
§ 65 Inkrafttreten 37

G BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG..... 38

H ANHÄNGE 39

Anhang 1: Empfehlungen und Erläuterungen zum Zonenreglement 39
Anhang 2: Dachformen 40
Anhang 3: Dachaufbauten und Dacheinschnitte 41
Anhang 4: Skizze Fassaden- und Gebäudehöhe..... 42
Anhang 5: Liste der geschützten Naturobjekte gemäss § 37 ZRS 43
Anhang 6: Artenliste standortgerechte Bäume..... 47
Anhang 7: Artenliste einheimische Sträucher..... 49

Zonenreglement Siedlung vom: …

Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt, gestützt auf die §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 und die dazugehörende Verordnung (RBV) das nachfolgende Zonenreglement Siedlung.

A ALLGEMEINES

§ 1 Zweck, Geltungsbereich

[1] Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus dem Zonenplan und dem Zonenreglement. Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung der Förderung der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum.

Ausserhalb des Siedlungsgebiets kommen die Zonenvorschriften Landschaft zur Anwendung.

[2] Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung. Es gliedert sich in verschiedene Zonen.

B ZONEN IM SIEDLUNGSGEBIET

§ 2 Nutzungsvorschriften im Überblick

[1] Der Zonenplan Siedlung scheidet folgende Bauzonen aus:

Baubegriffe/ Zonenbezeichnung	**Zweigeschossige Wohnzone a**	**Zweigeschossige Wohnzone b**	**Zweigeschossige Wohn- und Geschäftszone**	**Dreigeschossige Wohnzone**	**Dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone**	**Kernzone**	**Gewerbezone**	**Zoone für öffentliche Werke und Anlagen**
Abkürzung Zone	W2a	W2b	WG2	W3	WG3	K	G	OeWA
Maximale Anzahl Vollgeschosse	2	2	2	3	3	2		
Maximale Ausnützungsziffer (AZ)	0.55	0.65	0.80	0.90	1.00	1.00		
Minimale Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer (GAZ)	0.50	0.50	0.35	0.40	0.35	0.20	0.10	
An GAZ anrechenbare Fläche pro Baum gemäss Anhang 6	10 m²						20 m²	
Maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten in m	11	11	11	14.5	14.5	12	16	
Maximale Fassadenhöhe für Hauptbauten in m	8	8	8	11	11	8		
Zulässige Dachform(en) für Hauptbauten	Steildächer, Flachdächer					1)	frei	frei
Maximale Gebäudehöhe für Nebenbauten in m	5.5							
Maximale Fassadenhöhe für Nebenbauten in m	3.5							
Zulässige Dachform(en) für Nebenbauten	Steildächer, Flachdächer					2)	frei	frei
Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung	II	II	III 3)	II	II/III 3)	III	III	III
§ in ZRS	3	3	4	3	4	5	6	7

1) Sattel- und Krüppelwalmdächer
2) Andere Schrägdachformen zulässig
3) Wohn- und Geschäftszonen mässig störend (§ 4 Abs. 2 ZRS) = Lärmempfindlichkeitsstufe III

§ 3 Wohnzonen

[1] Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

§ 4 Wohn- und Geschäftszonen

[1] Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

[2] Im Zonenplan Siedlung sind in den Wohn- und Geschäftszonen Bereiche festgelegt, wo auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Zugelassen sind namentlich Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Restaurants und Hotels, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

[3] Nicht zugelassen sind:

a) verkehrsintensive Betriebe des Güterumschlags, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports;
b) Betriebe, die auf die Lagerung und Verarbeitung von gefährlichen Stoffen und Organismen angewiesen sind;
c) Betriebe, die lästige Geruchs- und Staubemissionen verursachen.

§ 5 Kernzonen

[1] Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

[2] In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und schützenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

§ 6 Gewerbezonen

[1] Gewerbezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, und weitere mässig störende Betriebe.

[2] Verkaufs- und 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 ist der Gemeinderat berechtigt in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen zu beantragen.

§ 7 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

[1] Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

[2] Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

[3] Aus dem Zonenplan Siedlung ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

Die Zweckbestimmungen der OeWA-Zonen sind im Zonenplan Siedlung definiert.

[4] In den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 2 gelten die Vorschriften der Kernzone sinngemäss.

[5] In der Zone für öffentliche Werke und Anlagen Nr. 3 ist für neue Bauten und Anlagen ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

[6] Die Umgebungsgestaltung, die Pflege und der Unterhalt haben naturnah und im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen.

§ 8 Grünzonen

[1] Grünzonen sind von Bauten, Anlagen und Einrichtungen grundsätzlich freizuhalten. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsgebietes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

[2] Nutzung, Pflege und Unterhalt haben naturnah und im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen.

§ 9 Gewässerraum

[1] Der Gewässerraum entspricht einer überlagernden Schutzzone. Er dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes.

[2] Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung.

[3] Für die Werterhaltung und Förderung der Uferbereiche gilt:

- Eine standortgerechte Ufervegetation ist zu erhalten, zu fördern, fachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu durchforsten;
- wo eine standortgerechte Ufervegetation fehlt, ist sie mit einheimischen Arten anzulegen;
- beeinträchtigte Uferpartien sind zu renaturieren;
- ökologisch und wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltsmassnahmen sowie Massnahmen zur Freilegung eingedolter Gewässerabschnitte sind ingenieur-biologisch auszuführen.

C ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

§ 10 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

[1] 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 für die Umgebungsgestaltung.

§ 11 Siedlungsklimatische Aspekte

[1] Bauten, Anlagen und die Umgebung in Bauzonen mit mindestens ungünstiger bioklimatischer Belastungssituation am Tag und in der Nacht sind unter Berücksichtigung siedlungsklimatischer Aspekte zu gestalten. Dabei sind sowohl Ökologie, Beschattung, Durchlüftung und Abkühlung des Siedlungskörpers als auch die Versickerungsfähigkeit und die Retentionsfähigkeit der Siedlungsumgebung bei Starkniederschlägen zu berücksichtigen.

Die aktuellsten kantonalen Planungshinweiskarten geben die zu erwartende Belastungssituation für das Jahr 2035 wieder.Die Karten sind im GeoviewBL einsehbar (Themenlayer «Klimaanalyse»).

§ 12 Anrechenbare Grundstücksfläche

[1] Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) massgebend.

*Verwendung Terminologie der IVHB**

[2] Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

[3] Liegen Parzellenteile nicht in einer Bauzone, so dürfen diese Teile nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.

[4] Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen.

[5] Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde. Zudem können Parzellenteile, die mit anderen Zonen überlagert sind (z. B. Gewässerraum), ganz in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

§ 13 Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer

[1] Die Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer (GAZ) ist das Verhältnis der Grün- und ökologischen Ausgleichsfläche gemäss Abs. 3 zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Abweichung Definition bezüglich Grünflächenziffer gemäss § 48 IVHB RBV*

[2] Die Grün- und ökologische Ausgleichsfläche ist als Mindestmass festgelegt und ist dauernd und sachgerecht zu pflegen. Vor dem Fällen eines für die Grün- und ökologischen Ausgleichsfläche anrechenbaren kronenbildenden Baums besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über eine entsprechende Ersatzbepflanzung zu befinden.

[3] Als anrechenbare Grün- und ökologische Ausgleichsfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind, über unterirdischen Bauten eine Bodenschicht von mindestens 40 cm aufweisen und über natürliche Versickerungseigenschaften verfügen.

Um ökologische Ausgleichsflächen zu fördern, sind Schottergärten mit spärlicher oder fehlender Bepflanzung nicht anrechenbar.

[4] Als Grün- und ökologische Ausgleichsflächen zusätzlich anrechenbar sind:

- naturnah gestaltete Wasserflächen;
- die Hälfte von begrünten Dachflächen;
- 20 m^2 für jeden kronenbildenden Baum in der Gewerbezone und 10 m^2 in den übrigen Zonen. Dies gilt für Bäume ab mindestens 2.0 m Stammhöhe.

Siehe Artenliste Anhang 6

[5] Als Grün- und ökologische Ausgleichsfläche nicht anrechenbar sind:

- Abstellflächen für Autos und Wohnmobile;
- Schottergärten mit spärlicher oder fehlender Bepflanzung.

[6] Für Umbauten und die Erstellung von Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 lit. a. RBV muss die Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer nicht nachgewiesen werden.

§ 14 Ausnützungsziffer

Siehe § 49 IVHB RBV*

[1] Die Ausnützungsziffer (AZ) ist das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

[2] Zur BGFH werden gerechnet:

- oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
- Alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.3 m von OK Dachgeschossboden bis UK Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.0 m beträgt;
- Untergeschossflächen inkl. Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (d. h. 10% Fensterfläche, 2.3 m Raumhöhe);
- Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

[3] Zur BGFH werden nicht angerechnet:

- mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
- mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

§ 15 Ermittlung der Fassaden- und Gebäudehöhe

[1] Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Siehe Skizze Anhang 4 zur Fassadenhöhe

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Terrainverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (vgl. § 8 IVHB RBV).*

[2] Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

Siehe Skizze Anhang 4 zur Gebäudehöhe

[3] Die Gebäudehöhe von Klein- und Anbauten zwischen Gebäuden darf 3.5 m nicht übersteigen.

[4] Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem massgebenden Terrain gemessen.

[5] In der Gewerbezone können einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen oder technischen Gründen vorgesehen sind, vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

§ 16 Abgrabungen und Terrain-Einschnitte

[1] Bei Abgrabungen des massgebenden Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden.

[2] Abgrabungen am Untergeschoss sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs zulässig.

[3] Für Garagen und Eingänge sind zusätzliche Abgrabungen ohne Änderung des Messpunkts für Fassaden- und Gebäudehöhe gestattet. Ein Einschnitt für Haus- und Kellereingang ist mit einer Kronenbreite von max. 2.5 m, ein Einschnitt für Garagen-Einfahrten mit einer max. Kronenbreite von 7.0 m gestattet.

[4] Wenn die Abgrabungen aneinandergereiht werden, darf die Gesamtbreite 7.0 m nicht überschreiten.

[5] Pro Gebäude sind maximal zwei Terrain-Einschnitte für einen Eingang und eine Garagen-Einfahrt zulässig.

§ 17 Vollgeschosszahl

[1] Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus den zonenspezifischen Vorschriften (Zonentabelle) gemäss § 2.

[2] Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 1.5 m und bergseits nicht mehr als 1.0 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des massgebenden Terrains.

§ 18 Höhenfixpunkt

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

D GESTALTUNG DER BAUTEN UND DER UMGEBUNG

D.1 ALLGEMEINE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Für die Kernzone gelten die Gestaltungsvorschriften gemäss Kap. D.4

§ 19 Dachgestaltung

[1] Für die Wohn- und Wohn-Geschäftszonen sind folgende Dachformen zulässig (gemäss Anhang 2):

Siehe Anhang 2 Dachformen

- Steildächer;
- Flachdächer.

[2] Die Dächer sind - mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen (PVA) - mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken. Bei Steildächern dürfen Wiederkehre, Kreuzgiebeldächer etc. nicht breiter sein als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge.

[3] Für die Gewerbezone ist die Dachform frei wählbar.

[4] Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahmen: Kamine, Lüftungsrohre etc.).

Es wird zwischen folgenden Arten von Bauteilen unterschieden:

- *Dachflächenfenster*
- *Glasziegelgruppen*
- *Lukarnen mit gleicher Dacheindeckung*
- *Dacheinschnitte*

[5] 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.

§ 20 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

[1] Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35° zulässig und müssen ästhetisch befriedigen.

Siehe Anhang 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

[2] Folgende Arten von Dachaufbauten sind zulässig:

- zurückversetzte Giebel- oder Schlepplukarnen;
- fassadenbündige Giebel- oder Schlepplukarnen;
- gedeckte und offene Dacheinschnitte.

[3] Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf nicht breiter sein als zwei Drittel der Fassadenlänge. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m, der Mindestabstand von Gräten und Kehlen 0.5 m.

[4] Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

[5] Der Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes beträgt mind. 1.0 m;

[6] Der Rücksprung von zurückversetzten Dachaufbauten beträgt mind. 0.5 m (Schrägmass) ab der Traufe. Wobei fassadenbündige Dachaufbauten zulässig sind.

[7] Dachaufbauten auf Flachdächern sind – mit Ausnahme von technischen Aufbauten – nicht zulässig.

§ 21 Attikageschosse

[1] Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen.

Attikageschosse sind ausser der Kernzone in allen Zonen zugelassen.

[2] Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen mindestens 2.0 m hinter der Fassadenflucht liegen.

Die (Be-)Nutzung von Flachdächern auf Attikageschossen und Flachdachgebäuden ist nicht gestattet.

[3] Eine massive Brüstung darf im Maximum 1.0 m hoch sein (ab Fertigmass).

[4] Die Fläche der Attikageschosse inklusive überdachter Flächen und technischer Anlagen darf maximal 60% der darunterliegenden Geschossfläche (GF) betragen. Freiauskragende Vordächer von max. 1.0 m werden nicht angerechnet.

§ 22 Vogelfreundliches Bauen

[1] Um Vogelkollisionen an Glas zu vermeiden sind Passerellen, Windfänge, Velosständer, Lärm- und Sichtschutzwände, Wintergärten, Eckkonstruktionen, Balkongeländer und spiegelnde Fassaden aus möglichst wenig spiegelnden Produkten mit einem Aussenreflexionsgrad von max. 15% und/oder kontrastreiche Markierungen einzusetzen.

Siehe Empfehlungen von Birdlife und Schweizerische Vogelwarte

Merkblatt Vogelkollisionen an Glas vermeiden

Merkblatt Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht

D.2 VORSCHRIFTEN ZUR UMGEBUNGSGESTALTUNG

§ 23 Umgebungsgestaltung allgemein

[1] Die Umgebung von Wohn- und Gewerbebauten innerhalb des Siedlungsgebiets ist mit hoher Aufenthaltsqualität sowie unter Berücksichtigung von ökologischen Aspekten naturnah und mit standortgerechten, einheimischen Arten zu gestalten. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig.

Für geeignete Arten siehe Anhänge 6 und 7

[2] Bei Bodenbefestigungen sind grundsätzlich sickerungsfähige Materialien bzw. Beläge zu verwenden. Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden ist die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

[3] Schotterflächen, die keinen ökologischen Nutzen haben bzw. zur Erwärmung der Umgebung beitragen, sind mit Ausnahme eines maximal 50 cm breiten Fassadenschutzes nicht erlaubt.

[4] Die Umgebung ist so zu gestalten, dass der Durchgang für Kleinlebewesen möglich bleibt. Geschlossene Mauerzüge und engmaschige bzw. bodenabschliessende Zäune oder Einfriedungen sind nicht zulässig.

[5] Kamine oder Lüftungsrohre sind mit einem Aufsatz oder Gitter zu versehen.

§ 24 Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

[1] Abgrabungen und Aufschüttungen bei Terraingestaltung dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain vertikal gemessen 1.5 m nicht überschreiten.

[2] Offene Abstellplätze sind unversiegelt, d. h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten. Pro drei oberirdische Abstellplätze ist ein standortgerechter Baum im Bereich der Abstellplätze zu pflanzen. Der Stammumfang auf 1 m Höhe über dem massgebenden Terrain hat mindestens 20 cm zu betragen.

Siehe Anhang 6 Artenliste Bäume

[3] Mindestens die Hälfte des Parzellenanstosses zu jeder Kantons- und Gemeindestrasse ist in einer Tiefe von mindestens 2.0 m als unversiegelter und begrünter Vorgarten zu gestalten.

In den Wohnzonen haben der Gartenquartiercharakter und die grünen Vorgärten entlang den Quartierstrassen eine wichtige Bedeutung.

§ 25 Umgebungsgestaltung in den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

[1] Die Umgebungsgestaltung in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen hat naturnah zu erfolgen. Für Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.

§ 26 Frei- und Spielflächen

[1] Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind zusammenhängende und zweckmässig nutzbare Frei- und Spielflächen zu erstellen und dauernd zu erhalten.

Frei- und Spielflächen dienen dazu, familiengerechte Überbauungen von Mietshäusern und Eigentumswohnungen sicher zu stellen. Gleichzeitig fördern sie die Wohnqualität.

[2] Die Grösse der Frei- und Spielflächen muss mindestens 20% der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) betragen.

[3] Die Frei- und Spielflächen müssen nicht zwingend Grünflächen sein, doch dürfen Garagenvorplätze und Wege nicht zur Berechnung herangezogen werden.

§ 27 Umgebungsgestaltung in den Gewerbezonen

[1] Pro drei oberirdische Parkplätze ist ein standortgerechter Baum im Bereich der Abstellplätze zu pflanzen. Der Stammumfang auf 1 m Höhe über dem massgebenden Terrain hat mindestens 20 cm zu betragen.

§ 28 Umgebungsplan

[1] Bei Neu- und Ersatzbauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Der Gemeinderat hat dem Umgebungsplan zuzustimmen. Der definitive Umgebungsplan (d. h. Ausführungsplan mindestens im Massstab 1:100) ist vor der Fertigstellung der Umgebung einzureichen.

[2] Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

a) Nachweis der Einhaltung der erforderten Grünflächenziffer gemäss zugehöriger Zone;
b) Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze, Zufahrten und offenen Parkierungsflächen;
c) bei MFH: Spielplätze;
d) Grünflächen, Bepflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Arten sowie Massnahmen zur Förderung der Versickerung und Retention von Regenwasser;
e) bei MFH: Bauten und Anlagen zur Entsorgung.

[3] Im Umgebungsplan sind die wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) einzutragen.

§ 29 Parkplätze

[1] Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich (z.B. bei Umbauten, geschützten Objekten, in der Kernzone), so hat die Bauherrschaft der Öffentlichkeit zweckgebundene Ersatzabgaben zu entrichten.

Können ausnahmsweise auf dem privaten Areal keine oder nicht genügend Parkplätze geschaffen werden, so sind für die nicht erstellten Parkplätze Ersatzabgaben zu leisten. Siehe dazu „Reglement über die Ersatzabgabe für fehlende Abstellplätze“.

[2] Besucher-Parkplätze sind frei zugänglich anzuordnen und zu bezeichnen.

Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht vermietet werden.

§ 30 Anlagen zur Aussenbeleuchtung

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

Weitere Empfehlungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen finden sich in der SIA-Norm 491.

[2] Im Übrigen gelten das Reklamenreglement sowie das Polizeireglement.

§ 31 Bäume entlang kommunaler Strassen und Wege

[1] Die geschützten Baumgruppen und -reihen gemäss Zonenplan Siedlung bezwecken eine durchgehende nachhaltige ökologische Vernetzung im Siedlungsraum im Sinne von § 9 NLG. Die ökologische Vernetzung ist durch neue Bäume im öffentlichen Strassen- und Wegraum und sekundär durch solche im angrenzenden privaten Areal zu ergänzen.

Die erwähnten Objekte sind im ZPS eingetragen (siehe auch Naturobjekte, § 37 ZRS)

[2] Wo es die Platz- und Verkehrssituation erlaubt, plant, realisiert und unterhält die Gemeinde solche Baumgruppen und -reihen im kommunalen Strassen- und Wegraum.

[3] Bei Teilen von Baumgruppen und -reihen, die nicht auf öffentlichem Grund realisiert werden können, strebt die Gemeinde mit angrenzenden Grundeigentümern Lückenschliessungen durch Pflanzungen auf privatem Grund mittels Vereinbarungen an. Dabei kann der Baumabstand von 3.0 m zur Strassenlinie unterschritten werden. Solche Vereinbarungen sind für die privaten Grundeigentümer fakultativ.

Abstand Hecken und Bäume gegenüber Strassenlinien vgl. Verkehrsflächenreglement der Gemeinde Oberwil, Anhang 4

[4] Die realisierten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten.

D.3 VORSCHRIFTEN ZU DEN SCHUTZOBJEKTEN

§ 32 Schutzkategorien

[1] Es werden folgende Schutzkategorien unterschieden:

- geschützte Bauten;
- erhaltenswerte Bauten;
- Bauten mit Situationswert.

[2] Für Bauten, welche einer Schutzkategorie zugewiesen sind, gilt das Grenz- oder Näherbaurecht im bestehenden Umfang als erteilt.

Die bestehenden Bauten sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in verschiedene Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt für geschützte Bauten ein absolutes und für erhaltenswerte Bauten ein eingeschränktes Abbruchverbot.

Die geschützten und erhaltenswerten Bauten sowie Bauten mit Situationswert sind im Zonenplan Siedlung eingetragen.

§ 33 Geschützte Bauten

[1] Diese Bauten haben als Einzelobjekte und als Bestandteile des Ortsbildes einen hohen Stellenwert.

[2] Sie sind fachgerecht zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.

Alle schutzwürdigen äusseren und inneren Bauteile sind zu erhalten. Bei Eingriffen ist insbesondere auch das kantonale Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) zu beachten.

[3] Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

§ 34 Erhaltenswerte Bauten

[1] Diese Bauten sind als Einzelobjekte und als Bestandteile des Ortsbildes von Bedeutung.

[2] Ihre Lage, ihr Volumen, ihre Ausrichtung sowie ihre Fassade, ihre primäre Gebäudestruktur, ihre architektonische Gestaltung und ihre Stilelemente sind zu erhalten.

[3] Renovationen und Umbauten sind harmonisch auf die Baute und das Ortsbild abzustimmen.

[4] Ersatzneubauten sind nur dann möglich, wenn diese bautechnisch oder wohnhygienisch erforderlich sind. Dabei sind Gebäudeabmessung, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung des bestehenden Gebäudes massgebend. Sie haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen.

§ 35 Bauten mit Situationswert

[1] Diese Bauten haben eine raumbildende Funktion und sind für das Ortsbild von Bedeutung.

[2] Die raumbildende Funktion ist zu erhalten.

[3] Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen.

[4] Ersatzneubauten sind möglich. Für sie sind Lage, Volumen und Ausrichtung des bestehenden Gebäudes massgebend. Sie haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen.

Volumenschutz

§ 36 Geschützte Brunnen und Wegkreuze

[1] Die im Zonenplan bezeichneten Brunnen und Wegkreuze sind geschützt. Wegkreuze sind an ihren Standort gebunden.

§ 37 Geschützte Naturobjekte

[1] Die im Zonenplan und im Anhang 5 bezeichneten geschützten Naturobjekte, wie Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Hecken und Weiher sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden.

Bäume sind wesentliche Bestandteile der Aussenräume und gehören genauso zum Ortsbild wie die Bauten.

[2] Die geschützten Naturobjekte sind vor Beschädigung zu schützen. Muss ein solches Naturobjekt aus zwingenden Gründen entfernt werden, so ist eine gleichwertige Wiederherstellung oder ein gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Die Kosten für Pflege und allenfalls Baumersatz trägt die Liegenschaftseigentümerschaft. Als Ersatzbäume sind nur einheimische und standortgerechte Arten gestattet (siehe Anhang 5 Artenliste Bäume).

[3] Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über eine entsprechende Ersatzbepflanzung zu befinden.

[4] Insbesondere sind Abgrabungen innerhalb der Kronentraufe verboten.

§ 38 Archäologische Schutzzonen

[1] Archäologische Schutzzonen nach § 4 Archäologiegesetz bezwecken den Schutz archäologischer Hinterlassenschaften sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteile des kulturellen Erbes von Bedeutung.

Vor unumgänglichen Bodeneingriffen in einer Schutzzone oder bei Eingriffen in die Bausubstanz von bauhistorischen Objekten ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Baselland) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische oder bauhistorische Untersuchung anordnet.

Aufgrund von Neuentdeckungen oder neuen Erkenntnissen können archäologische Schutzzonen mit Fortdauer der Zeit neu erfasst oder angepasst werden. Daher empfiehlt es sich, zusätzlich zum rechtsgültigen Zonenplan im GeoviewBL auch den Themenlayer „Archäologie“ zu konsultieren.

D.4 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE

§ 39 Grundsätze der Gestaltung in der Kernzone

[1] Im Ortskern sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und erhaltenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Zudem ist bei der kubischen und typologischen Gestaltung und der Situierung der Bauten besonders auf die ortstypischen städtebaulichen Strukturen des Ortskernes Rücksicht zu nehmen und ein einheitliches Erscheinungsbild der Überbauung anzustreben. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt:

- Situierung der Gebäude
- Kubische Erscheinung der Baukörper
- Dach- und Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung

Kanton und Gemeinden schützen erhaltenswerte Landschafts- und Ortsbilder sowie Naturdenkmäler und Kulturgüter (vgl. § 102 Abs. 2 Verfassung des Kantons Basel-Landschaft).

[2] Bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen und der Beurteilung von Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen ist auch das Kriterium «Lebensraum geschützter Arten» zu berücksichtigen.

Vgl. § 6 lit. d des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG).

Besonders erhaltenswerte und förderungswürdige Lebensräume in alten (und neuen) Bauten sind:

- *Nischen- und spaltenreiche Fassaden, Mauern und Treppen (z. B. Mauerfugenvegetation, Mauersegler, Fledermäuse)*
- *Zugängliche Dachstöcke und Estriche (z. B. für Fledermäuse, Schleiereule)*

[3] Gebäude in der Kernzone haben sich in der Massstäblichkeit, Gliederung und Gestaltung in die traditionelle bauliche Umgebung einzufügen.

Der Gemeinderat hat bei Neubauten auch bei der Situierung und Ausrichtung der Bauten ein Mitspracherecht.

[4] Das Einfügungsgebot gilt auch bezüglich der Verwendung von Materialien und Farben.

§ 40 Nutzungsvorschriften

[1] Für Neubauten gelten die zonenspezifischen Vorschriften in § 2 des Zonenreglements Siedlung.

Neubauten sind architektonisch so zu gestalten, dass sie auch als solche erkennbar sind. Sie müssen sich jedoch harmonisch in die bauliche Umgebung einfügen. Eine Kopie von Bauten vergangener Zeiten wird nicht angestrebt.

§ 41 Dachgestaltung

[1] Für Hauptbauten sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig.

Die Dachlandschaft des Dorfkerns bildet ein wesentliches Merkmal des charakteristischen Erscheinungsbildes und ist daher in seiner Grundstruktur zu bewahren.

[2] Als Bedachungsmaterial sind bei Renovationen und Ersatzbauten von Hauptbauten unglasierte Tonziegel, vorzugsweise ziegelrote Biberschwanzziegel, zu verwenden. Für Neubauten sind Ziegel oder Werkstoffe zu verwenden, die in Grösse, Farbe und Form herkömmlichen matten Tonziegeln entsprechen, vorzugsweise sind Biberschwanzziegel zu verwenden. Trauf- und Ortgangdetails sind feingliedrig auszubilden.

[3] Für Klein- und Anbauten sind auch andere Schrägdachformen zulässig.

§ 42 Bauteile auf dem Dach

[1] 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 harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

Beispiele zulässiger Bauteile auf dem Dach siehe Anhang 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte.

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

[2] Pro Dachfläche sind nicht mehr als zwei Arten von Bauteilen zugelassen; ausgenommen sind Kamine, Lüftungsrohre, Mobilfunk- und Solaranlagen etc. Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.

[3] Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und müssen überdeckt sein. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

[4] Ochsenaugen sind nur in der oberen Dachhälfte zulässig.

[5] Dachflächenfenster sind ziegelbündig einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.

Dachflächenfenster sind ziegelbündig einzubauen.

§ 43 Massvorschriften für Dachaufbauten

Siehe Anhang 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

[1] Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

- Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte (erstes Dachgeschoss): Frontfläche 1.8 m^2
- Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte (zweites Dachgeschoss): Frontfläche 0.5 m^2
- Dacheinschnitte: Frontfläche 3.6 m^2
  Dachflächenfenster: max. Glasfläche 0.3 m^2
  Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen: Glasfläche 2 % der zugehörigen Dachfläche

[2] Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.

[3] Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten.

§ 44 Vorplatzbereich

Anpassung § 19.1 rk-ZRS

Die Vorplätze umfassen das durch Gärten, Abstellplätze und Fussgängerbereiche belegte Areal zwischen den Hausfronten und der Strasse. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil des Strassenraumes. Aufgrund dieser grossen Bedeutung enthalten die Zonenbestimmungen entsprechende Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften.

[1] In der Kernzone ist der Vorplatzbereich von Bauten aller Art freizuhalten. Mögliche Nutzungsarten sind Gärten, Freiflächen und private Parkierungsflächen. Bestehende Vorgärten sind zu erhalten.

Feste Bauten aller Art und die dauernde Lagerung von ortskernfremden Gegenständen und Materialien wie z.B. Autos, Maschinen, Materialdepots sowie gewerblichen Gütern sind nicht gestattet.

[2] Die Vorplätze sind ortsüblich zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge. Ortsuntypische Materialien wie Verbundsteine und Pflastersteine aus Beton sind nicht zulässig.

[3] Einfriedungen haben sich in das Ortsbild einzufügen und dürfen die Höhe von 1.0 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen (z.B. Eisenstäbe, Staketenzäune). Sockel- und Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von 0.6 m zugelassen.

§ 45 Übrige Freiräume

[1] Die Freiräume sind ortstypisch und im Sinne der überlieferten räumlichen Gliederung zu gestalten. Soweit nicht die Interessen des Ortsbildes entgegenstehen, ist im Sinne des ökologischen

Ausgleichs und der Durchgrünung des Siedlungsraumes eine naturnahe Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten zu wählen.

§ 46 Garagenrampen

[1] Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu positionieren und zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Strassenbild eingliedern.

§ 47 Stützmauern

[1] Stützmauern sind in ortsüblichem Naturstein, Beton oder verputzt auszuführen. Steinkörbe und grossformatige Blocksteine sind in der Kernzone fremd und nicht zulässig.

[2] In Abweichung zum Verkehrsflächenreglement dürfen Stützmauern in der Kernzone eine Höhe von 90 cm aufweisen.

§ 48 Technische Anlagen

[1] Technischen Anlagen (z. B. Wärmepumpen, Lüftungsschächte, usw.) müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen und sind gestalterisch so auszuführen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sind auf der strassenabgewandten Seite zu erstellen; ausgenommen sind Mobilfunk- und Solaranlagen.

§ 49 Baugesuche in der Kernzone

[1] Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, sind zusätzliche Dokumente (Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster, Umgebungsplan etc.) einzureichen.

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen vermeiden zu können, wird den Bauinteressenten empfohlen, vor der Baueingabe resp. bei Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung frühzeitig die Fachkommission der Gemeinde sowie die kantonale Denkmalpflege zu konsultieren.

Für die Farbgebung siehe Farbkarte Ortskern der Denkmalpflege

D.5 VORSCHRIFTEN ZU DEN GEFAHRENZONEN

§ 50 Gefahrenzonen allgemein

[1] 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.

[2] In Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, gilt grundsätzlich ein Bauverbot für neue Bauten und Anlagen.

[3] 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.

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

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

§ 51 Gefahrenzone Überschwemmung

[1] Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

[2] Die Schutzhöhen sind im Baugesuch auf Basis der Naturgefahrenkarte zu definieren. Sie orientieren sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre).

[3] Gebäudeteile, welche unterhalb der Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der Schutzhöhe sind Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

[4] Wird das Gelände aus Gründen des Hochwasserschutzes aufgeschüttet, wird die Fassaden- und Gebäudehöhe ab der Kote des geschütteten Geländes, jedoch höchstens ab der Schutzhöhe, gemessen.

§ 52 Gefahrenzone Rutschung

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

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

[3] Für Spontanrutschungen gilt ein Ereignis mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) als Schutzziel.

[4] Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

E QUARTIERPLANUNGEN UND AUSNAHMEÜBERBAUUNGEN

E.1 Quartierplanung

§ 53 Ordentliches Quartierplanverfahren

[1] Für den Erlass von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47 RBG.

[2] Absichten der jeweiligen Grundeigentümerschaft für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen, damit der Gemeinderat seine Anliegen rechtzeitig einbringen kann.

[3] Eine Nutzungserhöhung gegenüber der Grundnutzung kann nur dann gewährt werden, wenn die unter Abs. 4 aufgeführten Kriterien beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird. Dabei ist ein adäquater Beitrag zur Infrastruktur zu leisten und zu berücksichtigen.

[4] Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

a) Die haushälterische Nutzung des Bodens;
b) Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität;
c) Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild;
d) gute Verkehrserschliessung für alle Verkehrsarten (öV, Individual- und Langsamverkehr);
e) optimierte Parkierungsanordnung;
f) Realisierung eines vielfältigen Wohnungsangebots (d. h. altersgerechtes Wohnen, verschiedene Wohnungsgrössen und Zielgruppen, Anteil gemeinnütziger Wohnungen);
g) Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen etc.) und nachhaltige Bauweise;

h) Erstellung eines Mobilitätskonzepts, welches aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (d. h. Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kunden) organisiert und bewältigt werden kann. Mit dem Konzept sind Massnahmen aufzuzeigen, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten, dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr abstimmen.
i) Entsorgungskonzept (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.);
j) Realisierung attraktiver Grünräume und Berücksichtigung der Biodiversitäts-Förderung sowie des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum;
k) zweckmässige Etappierung.

§ 54 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

[1] Für den Erlass von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 sinngemäss, insbesondere sind die §§ 37 und 47 RBG zu beachten.

[2] Die Aufstellung von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Die Mindestfläche beträgt 2'000 m^2. Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen.

[3] Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze:

a) Art der Nutzung gemäss Grundzone;
b) Nutzungsmass gemäss Grundzone;
c) Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie in das Ortsbild passen. Der Gemeinderat kann gegenüber der Grundzone ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten;
d) verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan. Anbindung zweckmässiger Fusswegverbindungen an das Fusswegnetz der Gemeinde;
e) im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen und Verfahrensschritte (mit Ausnahme der Beschlussfassung) wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 53).

E.2 Quartierplanpflicht

§ 55 Zonen mit Quartierplanpflicht

[1] Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf. Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47 RBG.

[2] Für die bezeichneten Zonen für Quartierplanpflicht gelten folgende Ziele und Vorgaben:

Neue Planungsziele der neu ausgeschiedenen Zonen mit Quartierplanpflicht sind definiert.

a) Alle Zonen mit Quartierplanpflicht

- Realisierung eines vielfältiges Wohnungsangebots (altersgerechtes Wohnen, verschiedene Wohnungsgrössen und Zielgruppen, Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau);
- Realisierung attraktiver Grünräume unter Berücksichtigung der Biodiversitäts-Förderung sowie des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum;
- Erstellung eines Energiekonzepts (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen etc.) sowie Berücksichtigung des nachhaltigen Bauens.
- Erstellung eines Mobilitätskonzepts, welches aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (d. h. Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kunden) organisiert und bewältigt werden kann. Mit dem Konzept sind Massnahmen aufzuzeigen, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten, dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr abstimmen.

Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Wohnraumförderungsgesetz (WFG) vom 21. März 2003

b) Zone mit Quartierplanpflicht ZQP 1, 2, 3, 4 und 5 „Zentrum“

- Die Ziele beabsichtigen die qualitative Aufwertung und Entwicklung des Zentrums. Das Gebot der hochwertigen Innenentwicklung soll umgesetzt werden;
- Aufgrund der Lage der Zone im Mittelpunkt des Ortszentrums gelten hier besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und deren Umgebung;
- Entwicklung von Orts- oder Quartierzentren. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe, insbesondere publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden Einrichtungen;
- Berücksichtigung ortsklimatischer Aspekte, wie Durchlüftung, thermischer Komfort, Grün- und ökologische Ausgleichsflächen, Dach- und Hofbegrünungen sowie Baumbepflanzung entlang der Strassen;
- Für eine gute Gestaltung und Nutzung der Freiräume müssen die Parkplätze in den Zonen mit Quartierplanpflicht in unterirdischen Parkanlagen angeordnet werden. Zulässig sind oberirdische Besucherplätze in beschränkter Anzahl.

c) Zone mit Quartierplanpflicht ZQP 6 und 7 „Sägestrasse“

Es wird eine gemischte Nutzung und Aufwertung des Transformationsgebiets angestrebt.

- Hochwertige, verdichtete Arealentwicklung mit gemischter Nutzung;
- Attraktive Freiraumgestaltung und gute Durchwegung, insbesondere ein öffentlicher Weg entlang der Birsig;
- Abstimmung ZQP 7 mit der Entwicklung in ZQP 6;
- Berücksichtigung ortsklimatischer Aspekte, wie Durchlüftung, thermischer Komfort, Grün- und ökologische Ausgleichsflächen, Dach- und Hofbegrünungen sowie Baumbepflanzung entlang der Strassen.

[3] In Zonen mit Quartierplanpflicht ist vor dem Quartierplanverfahren ein Varianzverfahren durchzuführen.

E.3 Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

§ 56 Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

[1] 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 beantragen, sofern eine

hohe Wohn- und Umgebungsqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist. Es sind die Qualitätskriterien gemäss § 53 Abs. 4 sinngemäss zu beachten und umzusetzen.

[2] In einem verbindlichen Gesamtplan wird die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt.

[3] Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m^2.

[4] In Abweichung von den Zonenvorschriften kann der Gemeinderat folgende Maximalmasse bzw. Dachformen beantragen, wobei jedoch kein Anspruch auf eine Erhöhung erhoben werden kann.

Baubegriffe/ Zonenbezeichnung	**Zweigeschossige Wohnzone a**	**Zweigeschossige Wohnzone b**	**Zweigeschossige Wohn- und Geschäftszone**	**Dreigeschossige Wohnzone**	**Dreigeschossige Wohn- und Geschäfszone**
Abkürzung Zone	W2a	W2b	WG2	W3	WG3
Maximale Anzahl Vollgeschosse	3	3	3	4	4
Maximale Ausnützungsziffer (AZ)	0.65	0.75	0.85	1.00	1.10
Minimale Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer (GAZ)	0.50	0.50	0.35	0.40	0.35
Maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten in m	11	11	11	14.5	14.5
Maximale Fassadenhöhe für Hauptbauten in m	11	11	11	14.5	14.5
Zulässige Dachform(en) für Hauptbauten	frei, einheitlich gestaltet				

§ 57 Dachaufstockungen innerhalb von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

[1] Für die im Zonenplan eingetragenen bestehenden Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan Nr. 5, 12, 13 und 14 ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Bei Dachaufstockungen gelten die notwendigen Grenzbaurechte als erteilt.

Bei Bauabsichten wird empfohlen, frühzeitig mit der zuständigen Fachkommission Kontakt aufzunehmen.

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

Diese Bestimmung regelt das Vorgehen bei Dachaufstockungen innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Siedlungen, damit frühzeitig Fragestellungen hinsichtlich des Erscheinungsbildes und der Grenzbaurechte befriedigend gelöst werden können.

[3] Werden Dachaufstockungen zeitlich gestaffelt realisiert, so haben sich alle Aufstockungen hinsichtlich ihrer Art und Gestaltung der ersten anzupassen.

[4] 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.

[5] 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.

F VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

F.1 Vollzugsbestimmungen

§ 58 Gebühren

[1] Für die Erteilung einer Bewilligung nach § 92 RBV kann eine kostendeckende Gebühr erhoben werden. Die Gebühr wird in der Gebührenordnung der Gemeinde festgelegt.

§ 59 Vollzugsbehörde

Muster-Teilzonenreglement Siedlung „Ortskern“

[1] Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er kann zur Sicherstellung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen formulieren.

[2] Für den Vollzug einzelner Vorschriften kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.

§ 60 Zuständigkeit

[1] Die Gemeindeverwaltung ist zuständig für den Erlass von Verfügungen im Rahmen des kleinen Baubewilligungsverfahrens nach § 92 f. RBV.

[2] Der Gemeinderat kann weitere Kompetenzen an die Gemeindeverwaltung delegieren.

§ 61 Beratende kommunale Fachkommission

Muster-Teilzonenreglement Siedlung „Ortskern“

[1] Zur Beurteilung von Bauvorhaben setzt der Gemeinderat eine beratende Fachkommission ein. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Kommission.

§ 62 Strafen und Bussen

[1] Zuwiderhandlungen gegen das vorliegende Zonenreglement Siedlung werden gemäss § 136 RBG bestraft. Die daraus entstehenden Kosten und Aufwendungen inkl. Wiederherstellungskosten sind durch den Verursacher zu tragen.

[2] Bussen, die in der Kompetenz des Gemeinderates ausgesprochen werden, richten sich nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes.

[3] Vor dem Verfügen einer Busse ist der Gemeinderat berechtigt, eine schriftliche Verwarnung auszusprechen.

Bestimmung am richtigen Ort platziert

§ 63 Ausnahmen von Zonenbestimmungen

[1] Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen.

Das Mitspracherecht des Gemeinderates bezieht sich sowohl auf die Gestaltung der Gebäude wie auch auf die Umgebung.

Massgebend für Ausnahmen sind die Gründe gemäss § 7 Abs. 2 RBV.

F.2 Schlussbestimmungen

§ 64 Aufhebung früherer Beschlüsse

[1] Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere

a) Zonenplan und Zonenreglement Siedlung vom 1. März 1994;
b) Teilzonenplan Dorfkern vom 1. März 1994;
c) Teilzonenplan Fürstenrain vom 22. Juli 1964;
d) Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 1. März 1994;
e) Kommunaler Richtplan 1964 (RP 64) vom 1. November 1966.

§ 65 Inkrafttreten

[1] Die Zonenvorschriften Siedlung treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

G BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderats: _____

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planauflage:

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Planauflage: _____

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Hanspeter Ryser

Der Leiter Gemeindeverwaltung:

Orlando Bitzer

Kanton

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

H ANHÄNGE

Anhang 1: Empfehlungen und Erläuterungen zum Zonenreglement

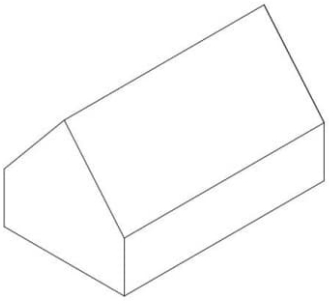
Anschluss an Wärmeverbund Oberwil - Therwil

Bei Erstellung von Bauten und Anlagen mit einer Nutzfläche von mehr als 500 m^2 wird ein Anschluss an den Wärmeverbund Leimental empfohlen.

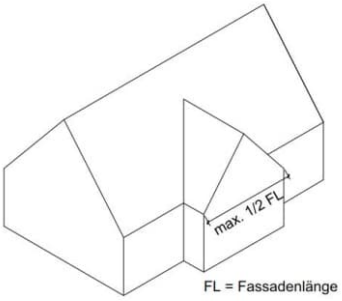
Varianzverfahren

Varianzverfahren sind qualitätssichernde Verfahren, die dazu dienen, ein Richtprojekt mit einer überdurchschnittlichen Projektqualität zu erreichen. Gängige Verfahrensformen sind das Workshopverfahren, der Wettbewerb oder der Studienauftrag. Die Auswahl des Verfahrens hängt von den spezifischen planerischen Rahmenbedingungen ab. In diesen – einer Planung bzw. einem Bauprojekt – vorgelagerten Verfahren wird das Richtprojekt durch ein oder mehrere, unabhängige Planungsteams in einem iterativen Prozess mit Dialog und Juryierung erarbeitet. Die Jury, welche die Beiträge beurteilen muss, setzt sich aus Sach- und Fachpreisrichtern zusammen, wobei die Fachpreisrichter im vorliegenden Fall die Mehrheit bilden müssen. Zudem ist die Gemeinde Oberwil bei der Wahl der Preisrichter und der Experten angemessen zu berücksichtigen.

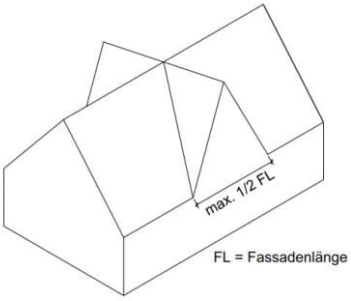
Anhang 2: Dachformen



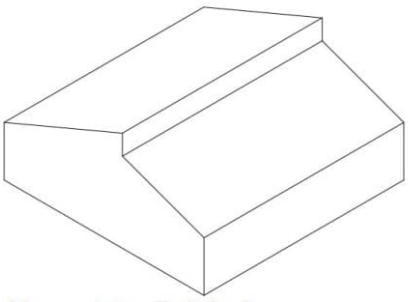
Satteldach



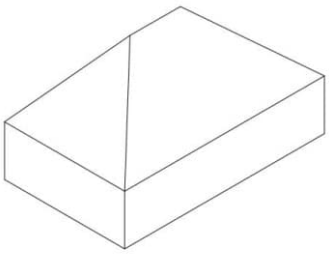
Satteldach mit Wiederkehr



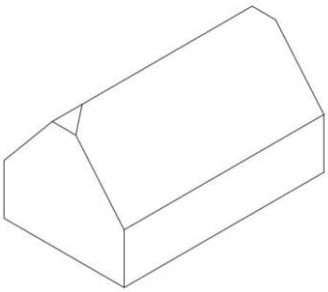
Kreuzgiebeldach



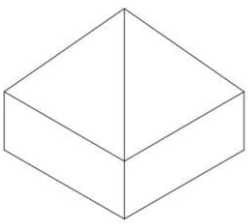
Abgesetztes Pultdach



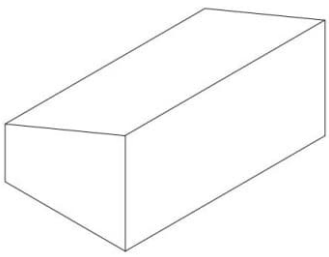
Walmdach



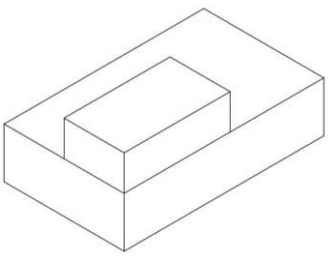
Krüppelwalmdach



Zeltdach



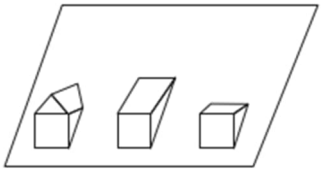
Pultdach



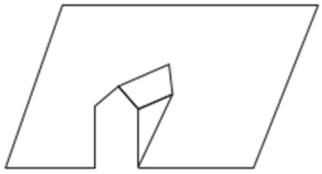
Flachdach

Anhang 3: Dachaufbauten und Dacheinschnitte

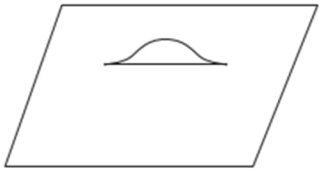
zulässige Arten



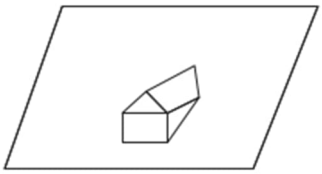
Lukarnen zurückversetzt
1. Giebellukarne
2. Schlepplukarne



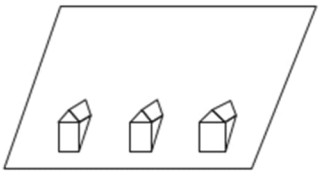
Lukarnen
fassadenbündig



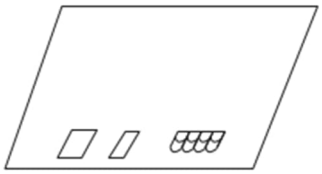
Ochsenauge



Dacheinschnitt gedeckt

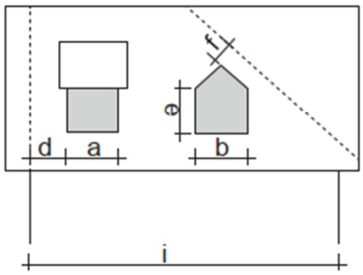


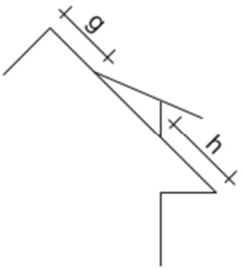
kleine Lukarnen



Dachflächenfenster
/ Glasziegel

generelle Massvorschriften

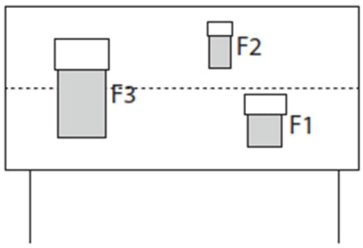




$a + b \leq \frac{2}{3} i$
$a + b \leq \frac{1}{2} i$ (Kernzone)
$d \geq 1.5$ m
$f \geq 0.5$ m
$e \leq 1.6$ m (exkl. Giebeldreieck)
$g \geq 1.0$ m (Schrägmass)
$h \geq 0.5$ m (Schrägmass)

Massvorschriften in der Kernzone

Lukarnen in der Kernzone

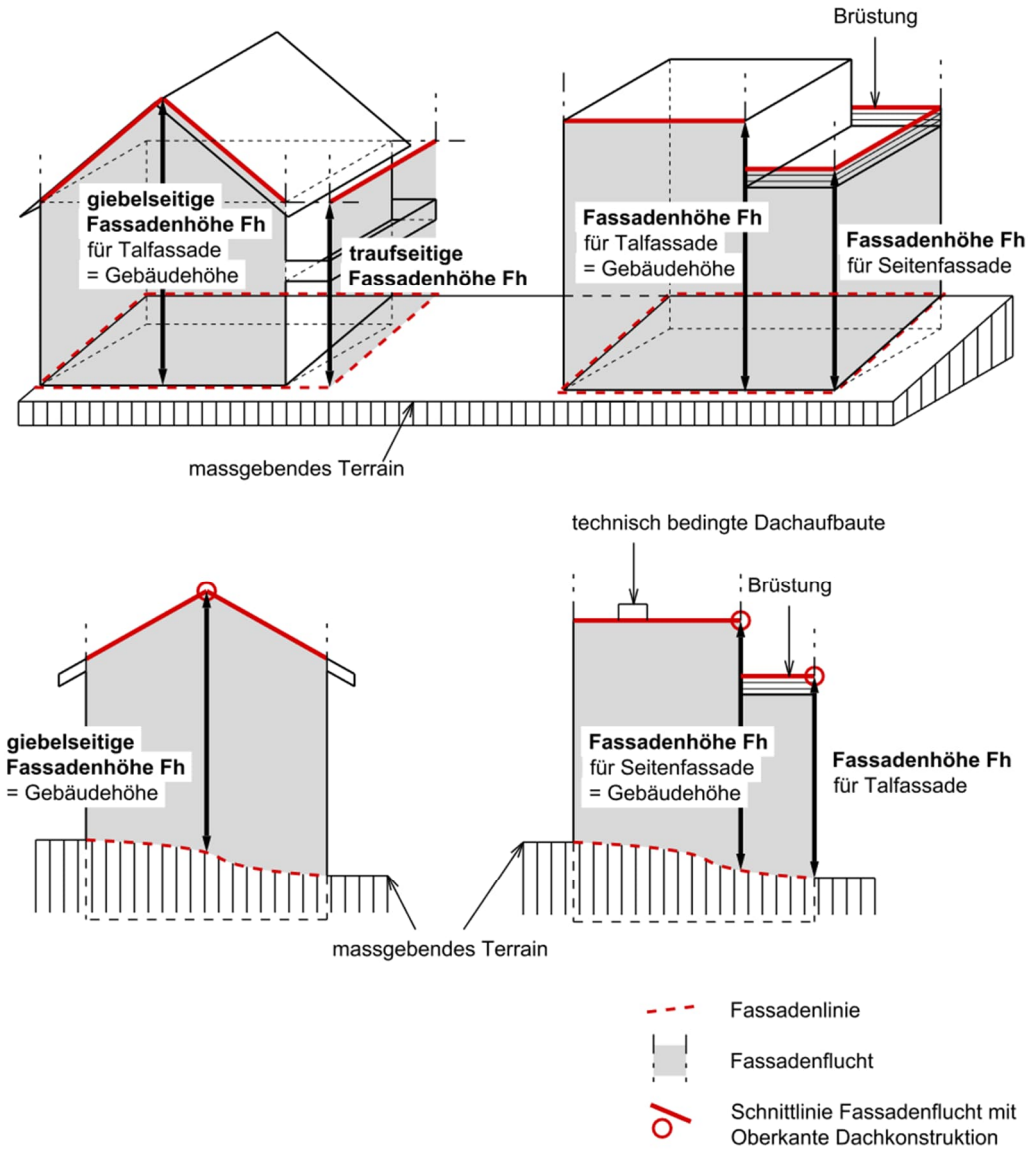


obere Dachhälfte

untere Dachhälfte

Frontfläche $F_1 \leq 1.8$ m²
$F_2 \leq 0.5$ m²
$F_3 \leq 3.6$ m² (Dacheinschnitt)

Anhang 4: Skizze Fassaden- und Gebäudehöhe



Anhang 5: Liste der geschützten Naturobjekte gemäss § 37 ZRS

Objekt-Nr.	Objekt	Parz.-Nr.	Weitere Angaben
B1	Einzelbaum	1596	Linde
B2	Einzelbaum	1596	Linde
B3	Baumgruppe	1596	Linde und Eiche
B5	Baumgruppe	2726	
B6	Einzelbaum	1830	Rosskastanie
B7	Einzelbaum	3642	Rosskastanie
B8	Baumgruppe	758	Drei Winterlinden
B10	Einzelbaum	694	Sommerlinde
B14	Baumgruppe	726	Zwei Rosskastanien
B19	Einzelbaum	2715	Kirschbaum
B21	Einzelbaum	3066	Feldahorn
B22	Baumgruppe	815	Zwei Stieleichen
B23	Einzelbaum	1971	Rosskastanie
B24	Einzelbaum	542	Zweistämmige Eibe
B25	Einzelbaum	573	Linde
B26	Einzelbaum	318	Linde
B27	Baumgruppe	2126	Zwei Stieleichen
B28	Einzelbaum	326	Nussbaum (Ersatzpflanzung)
B29	Einzelbaum	326	Bergahorn
B30	Einzelbaum	249	Freistehende Hainbuche
B32	Einzelbaum	322	Linde
B33	Einzelbaum	2126	Eiche (Ersatzpflanzung)
B34	Einzelbaum	324	Abgestorbener Baum
B35	Einzelbaum	324	Linde
B36	Einzelbaum	324	Linde
B37	Einzelbaum	455	Linde
B38	Einzelbaum	1844	Felsenbirne (Ersatzpflanzung)
B39	Einzelbaum	339	Linde
B40	Einzelbaum	342	Sommerlinde
B41	Baumgruppe	1844	Buche und Linde
B42	Einzelbaum	268	Linde
B43	Baumgruppe	268	Zwei Linden

Objekt-Nr.	Objekt	Parz.-Nr.	Weitere Angaben
B44	Einzelbaum	268	Linde
B45	Baumgruppe	6911	Zwei grosskronige Platanen
B46	Baumgruppe	356	Zwei Rosskastanien
B47	Baumgruppe	356	Zwei Hainbuchen (Ersatzpflanzung)
B48	Einzelbaum	300	Ahorn
B49	Einzelbaum	361	Linde
B50	Einzelbaum	283	Platane
B51	Einzelbaum	297	Platane
B52	Einzelbaum	302	Linde
B53	Einzelbaum	221	Linde
B54	Baumgruppe	221	
B55	Einzelbaum	210	Spitzahorn
B57	Einzelbaum	866	Linde
B58	Baumgruppe	943	Drei Eichen
B59	Einzelbaum	43	Eiche
B60	Einzelbaum	1412	Rosskastanie
B64	Einzelbaum	53	Eiche
B65	Einzelbaum	53	Linde
B66	Einzelbaum	53	Feldahorn
B67	Baumgruppe	53	Eiche und Buche
B68	Einzelbaum	313	Linde
B69	Einzelbaum	313	Linde
B70	Baumgruppe	34	Vier Linden
B71	Einzelbaum	1304	Eiche
B72	Baumgruppe	3220	Zwei Platanen
B73	Baumgruppe	3220	Drei Platanen
B74	Einzelbaum	3978	Platane
B75	Baumgruppe	1185	Drei Platanen, direkt an der Strasse
B76	Baumgruppe	97, 98	Fünf Ahornbäume
G2	Baumreihe	Diverse	Ca. 50 Sommerlinden
G4	Baumreihe	750	Baumreihe in Ausnahmebebauung
G5	Baumreihe	690	
G9	Hecke	Diverse	Inkl. vier alte Stieleichen

Objekt-Nr.	Objekt	Parz.-Nr.	Weitere Angaben
G10	Hecke	Diverse	8 m breit
G11	Baumgruppe	322	Obstbäume
G13	Baumgruppe	266, 268	
G14	Hecke	Diverse	2 bis 3 m breit
G17	Hecke	1419	5 bis 8 m breit
G19	Baumreihe	Diverse	
We1	Weiher	762	Weiher in Stallenmatt-Siedlung
We2	Weiher	7219	Weiher auf Schulareal

Anhang 6: Artenliste standortgerechte Bäume

Standortgerechte Bäume im Kanton Basel-Landschaft
Gesamtliste

Name	Wuchshöhe (m)	Licht	Feuchtigkeit	Wuchsform	Einzelbaum	Baumreihe/ -allee	Strauch-/ Baumgruppe	Schnitthecke	Ufergehölz	Blüte (Blütezeit)	Früchte	Herbstfärbung	Wachstum	Bemerkungen
Feldahorn Acer campestre	6 - 12	○ ◖	◊	kleine Krone, auch stauchförmig	X	X	X	X		klein, gelbgrün, rispige Blütenstände (5)	trocken, braun, geflügelt	sattgelb	L	
Spitzahorn Acer platanoides	20 - 30	◖ ●	◊	dichte, breite Korne	x					klein, gelb, rispige Blütenstände (4)	trocken, braun, geflügelt	orangerötlich	S	grosser Platzbedarf
Bergahorn Acer pseudoplatanus	20 - 30	◖ ●	◊	breite Krone	x				x	klein, gelbgrün, rispige Blütenstände (4-5)	trocken, braun, geflügelt	gelb	S	grosser Platzbedarf
Schneeballblattahorn Acer opalus	5-10	○ ◖	◊	z. T strauchförmig	x		x			klein, gelbgrün (4)	trocken, braun, geflügelt	stumpfrot	L	
Schwarzerle Alnus glutinosa	10 - 20	◖ ●	◊ 💧	pyramidenförmige	x				x	klein, bräunlich (2-3)	verholze Zäpfchen	grün	S	Blütenstaub kann Heuschnupfen hervorrufen
Grünerle Alnus incana	15-20	◖ ●	◊ 💧	pyramidenförmig					x	klein, bräunlich (2-3)	verholze Zäpfchen	grün	S	Blütenstaub kann Heuschnupfen hervorrufen
Hängebirke Betula pendula	15 - 25	○ ◖	✱ ◊ 💧	licht, schlank	x	x				klein, gelblich (3-4)	kleines, geflügeltes Nüsschen	gelb	S	Blütenstaub kann Heuschnupfen hervorrufen
Hagebuche Carpinus betulus	15 - 20	○ ◖	◊	kegelförmig	x	x		x		klein, gelblich, in hängenden Kätzchen (5-6)	bräunlich, trocken, geflügelt	goldgelb	L	
Quittenbaum Cydonia oblonga	4-6	○	◊	kleinkronig	x					weiss, ∅ 2 cm (5)	Quitte, gelb, birnenartig	gelb	L	Kulturbaum, Frucht verwertbar
Rotbuche Fagus sylvatica	25 - 35	◖ ●	◊	breit, dicht	x					grünlich, klein (3-4)	Bucheckern	gelbbraun	L	grosser Platzbedarf, Bucheckern essbar
Esche Fraxinus excelsior	25 - 40	◖ ●	◊ 💧	oval, locker	X				X	klein, grünviolett (4-5)	braune, trockene, geflügelte Nüsschen	hellgelb	S	grosser Platzbedarf
Wallnuss Juglans regia	20-25	○ ◖	◊	breitkronig	x					grünlich-braun (5-6)	Nuss mit grüner Schale	braun	L	Kulturbaum, Nuss essbar, grosser Platzbedarf
Wacholder Juniperus communis	2-4	○ ◖	✱ ◊	Meist strauchförmig, sparrig	x			x		gelbgrün, klein (3-4)	dunkelblaue Beere	immergrün	L	Nadelholz, zweihäusig, Beeren verwertbar, Nadeln stachelig

Name	Wuchshöhe (m)	Licht	Feuchtigkeit	Wuchsform	Einzelbaum	Baumreihe/ -allee	Strauch-/ Baumgruppe	Schnitthecke	Ufergehölz	Blüte (Blütezeit)	Früchte	Herbstfärbung	Wachstum	Bemerkungen
Kultur-Apfelbaum Malus domestica	5-15	○ ◖	◊	kleinkronig	x					hellrosa (5)	Apfel	gelbrot	L	Kulturbaum, viele Sorten Frucht essbar
Holzapfel Malus sylvestris	5-10	○ ◖	✱ ◊	kleinkronig	x		x			Hellrosa, ∅ 2 cm (5)	Apfel, 2-3 cm, hart	rötlich	L	verwilderte Kulturform, Frucht ungeniessbar
Waldföhre Pinus sylvestris	20-30	○ ◖	✱ ◊ 💧	pyramidenförmig	x					gelblich, klein 5-6 (5)	stehende Zapfen	immergrün	S	Nadelgehölz
Silberpappel Populus alba	30 - 40	○ ◖	◊ 💧	breitkronig	x				x	gelbliche Kätzchen (3-4)	Kätzchen, weisswollig	hellgelb	S	grosser Platzbedarf
Schwarzpappel Populus nigra	20 - 35	○ ◖	◊ 💧	locker	x				x	gelbliche Kätzchen (3-4)	Kätzchen, weisswollig	gelb	S	Grosser Platzbedarf
Zitterpappel, Espe Populus tremula	20 - 25	○ ◖	◊ 💧	breitkronig	x				x	gelbliche Kätzchen (3-4)	Kätzchen, weisswollig	gelbrot	S	grosser Platzbedarf
Vogelkirsche Prunus avium	15 - 20	○ ◖	◊	pyramidal	x		x			weiss, ∅ 2 cm (4-5)	Kirsche, rotschwarz, fleischig, kugelig	orangerot	S	es gibt Wild- und Kulturformen, Frucht essbar
Zwetschgenbaum Prunus domestica	4-6	○ ◖	◊	kleinkronig	x					weiss ∅ 2 cm (4)	Fleischig, länglich, blau bereift	gelb	L	Kulturbaum, Frucht essbar
Pflaumenbaum Prunus insititia	4-6	○	◊	Kleinkronig, oft strauchförmig	x					weiss ∅ 2 cm (4)	Kugelig, fleischig, violettt, rot oder gelb	gelb	L	Kulturbaum, Frucht essbar
Traubenkirsche Prunus padus	5 - 15	◖ ●	◊ 💧	locker, häufig mehrstämmig	x	x	x		x	weiss, ∅ 1cm, in Dolden (4-6)	schwarze Kirschen	gelblich	S	Frucht ungeniessbar
Wilde Holzbirne Pyrus pyraster	10-15	○ ◖	✱ ◊	kleinkronig, locker	x		X			weiss, ∅ 2 cm (4-5)	Kleine, harte Birne	gelb	L	Frucht ungeniessbar
Kultur-Birnenbaum Pyrus pyraster	15-25	○ ◖	◊	längliche Krone	x					weiss, ∅ 2 cm (4-5)	Birne	gelb	L	Frucht essbar, verschiedene Sorten
Traubeneiche Quercus petraea	30 - 40	○ ◖	✱ ◊	breit, gross	x					klein, grünlich (3-4)	Eichel	gelbbraun	L	grosser Platzbedarf
Flaumeiche Quercus pubescens	5-15	○	✱ ◊	sparrig, kleine, lichte Krone	x					klein, grünlich (3-4)	Eichel	gelbbraun	L	
Stieleiche Quercus robur	30 - 40	◖ ●	◊ 💧	gross, breit	x				x	klein, grünlich (3-4)	Eichel	gelbbraun	L	grosser Platzbedarf

Name	Wuchshöhe (m)	Licht	Feuchtigkeit	Wuchsform	Einzelbaum	Baumreihe/ -allee	Strauch-/ Baumgruppe	Schnitthecke	Ufergehölz	Blüte (Blütezeit)	Früchte	Herbstfärbung	Wachstum	Bemerkungen
Silberweide Salix alba	bis 25	○ ◖	♦	gross, breit					x	silberige Kätzchen (3-4)	Kätzchen, weisswollig	blassgelb	S	
Salweide Salix caprea	7-10	○ ◖	◈ ♦	klein, licht, auch strauchförmig			x		x	silberige Kätzchen (3-5)	Kätzchen, weisswollig	blassgelb	S	
Grauweide Salix cinerea	8-10	○ ◖	◈ ♦	auch strauchförmig			x		x	orangerote Kätzchen (3-4)	weisswollig	blassgelb	S	
Reifweide Salix daphnoides	8-10	○ ◖	♦	selten strauchförmig					x	grünliche Kätzchen (3-4)	Kätzchen, weisswollig	blassgelb	S	
Bruch-Weide Salix fragilis	10-15	○ ◖	♦	selten strauchförmig					x	grünliche Kätzchen (3-4)	Kätzchen, weisswollig	gelb	S	
Mehlbeere Sorbus aria	8-15	○ ◖	✱ ◈	kleinkronig	x	x	x			Weiss, 1 cm (5)	rote Beeren	gelb	L	
Vogelbeere Sorbus aucuparia	10-15	○ ◖	◈	locker, schlank	x	x	x			weiss 1-2 cm, (5-6)	orangerote Beeren	dunkelrot	L	
Speierling Sorbus domestica	10-15	○ ◖	◈	breit, locker	x					Weiss, 2cm (5-7)	gelbrot, birnförmig oder kugelig	gelb	L	Seltene Baumart, Frucht verwertbar
Mougeots Mehlbeere Sorbus mougeotti	5-20	○ ◖	✱ ◈	kleinkronig	x					weiss	rote Beeren	gelb	L	
Elsbeere Sorbus trominalis	bis 20	○ ◖	✱ ◈	klein, locker	x		x			Weiss, 1 cm (5)	braune Beeren	gelb	L	seltene Baumart
Eibe Taxus baccata	10-20	◖ ●	◈	länglich	x			X		gelbgrün, klein (3-4)	Rote Beeren	immergrün	L	Nadelgehölz, zweihäusig, stark giftig
Winterlinde Tilia cordata	bis 30	○ ◖	✱ ◈	gross, breit	x	x				grüngelb (5-6)	trockene, geflügelte Kapseln	gelb	L	grosser Platzbedarf, Blüten verwertbar
Sommerlinde Tilia platyphyllos	bis 30	○ ◖	✱ ◈	gross breit	x	x				grüngelb (5-6)	trockene, geflügelte Kapseln	gelb	L	grosser Platzbedarf, Blüten verwertbar
Bergulme Ulmus glabra	bis 35	◖ ●	◈ ♦	gross, breit	x				x	klein, rötlich (3-4)	Geflügeltes Nüsschen, trocken	gelb	L	grosser Platzbedarf
Feldulme Ulmus minor	bis 30	○ ◖	✱ ◈	gross, breit	x					klein, rötlich (3-4)	Geflügeltes Nüsschen, trocken	gelb	L	grosser Platzbedarf, seltener Baum

Legende:

Licht
- ○ Sonne
- ◖ Halbschatten
- ● Schatten

Feuchtigkeit
- ✱ trocken
- ◈ mittlere Verhältnisse
- ♦ feucht

Wachstum
- L langsam
- S schnell

Blütezeit
- (4) Monat von Jan (1) bis Dez. (12)

Anhang 7: Artenliste einheimische Sträucher

Art	Wuchs-höhe (m)	Licht-bedarf	Feuchtig-keit	Blüte	Bienen-weide	Früchte	Dornen /Stacheln	Giftig-keit	Bemerkungen
Amelanchier ovalis Felsenbirne	2-3	○	+ ◊	4-5 weiss	✓	Dunkelblau Geniessbar			Blüten und Herbstlaub dekorativ
Berberis vulgaris Berberitze	2-3	○	+ ◊	5-6 hellgelb	✓	Rot Geniessbar	✓		Herbstlaub dekorativ
Buxus sempervirens Buchs	2-3	○◖	+ ◊	3-4 grünlich	✓	Holzig		+	Immergrün; häufig Kahlfrass durch Buchsbaumzünsler! Geeignet für Schnitt- und Formhecken
Colutea arborescens Blasenstrauch	3-4	○	+ ◊	5 goldgelb	✓	Aufgeblasen hautig			Seltene Art Früchte getrocknet dekorativ
Cornus mas Kornelkirsche	4-5	○◖	◊	3 gelb, klein	✓	Rot Geniessbar			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten Geeignet für Schnitt- und Formhecken
Cornus sanguinea Roter Hartriegel	4-6	○◖	◊	5 weiss		Schwärzlich		+	NICHT EMPFOHLEN! (Wuchert mit Ausläufern) Viele Zuchtsorten
Corylus avellana Hasel	3-8	○◖●	◊	2-4 gelblich	✓	Nüsse			
Crataegus laevigata Zweigriffl. Weissdorn	3-5	○◖	◊	5 weiss	✓	Rot	✓		Feuerbrandträger; Beeren medizinisch verwendet Geeignet für Schnitt- und Formhecken
Crataegus monogyna Eingrifflig. Weissdorn	3-5	○◖●	◊	5 weiss	✓	Rot	✓		Feuerbrandträger; Beeren medizinisch verwendet Geeignet für Schnitt- und Formhecken
Daphne laureola Lorbeer-Seidelbast	0.5-1	◖●	◊	3-4 gelbgrün	✓	Schwarz		+++	Immergrün
Daphne mezereum Gewöhnl. Seidelbast	1-1.5	○◖	◊	2-4 violett	✓	Rot		+++	
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	3-5	○◖	◊	6-7 gelblich	✓	Pink-orange		++	Früchte leuchtend, dekorativ
Frangula alnus Faulbaum	2-3	○◖	◊ ♦	5-6 grünlich	✓	Schwarz		+	
Hippocrepis emerus Strauchkronwicke	1-2	○◖	+ ◊	4-6 gelb	✓	Braune Hülsen	✓		
Hippophaë rhamnoides Sanddorn	1-4	○◖	+ ◊	4-5 bräunlich		Orange Geniessbar	✓		
Ilex aquifolium Stechpalme	5-10	○◖	+ ◊	5 weiss	✓	Rot		++	Immergrün, Blätter stechend
Ligustrum vulgare Liguster	3-4	○◖	◊	5-7 weiss		Schwarz		+	Blüten duftend Geeignet für Schnitt- und Formhecken
Lonicera alpigena Alpen-Heckenkirsche	1-2	◖●	◊	4-6 rosa-braun	✓	Rot			V.a. für höhere Lagen geeignet
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche	2-3	○◖●	◊	4-7 gelblich	✓	Rot		+	
Mespilus germanica Mispel	3-5	○◖	+ ◊	5-6 weiss	✓	Braun Geniessbar			Kulturpflanze
Prunus mahaleb Felsenkirsche	2-5	○	+ ◊	4-5 weiss	✓	Schwarz			Blüten duftend und dekorativ
Prunus spinosa Schwarzdorn	2-4	○◖	+ ◊	4 weiss	✓	Blau-schwarz Geniessbar	✓		Bildet bei starkem Rückschnitt stark Wurzelausläufer, daher für Gärten eher weniger geeignet.
Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere	1-1.5	◖●	◊	4-6 gelblich	✓	Rot Geniessbar			V.a. für höhere Lagen geeignet
Ribes uva-crispa Stachelbeere	1-1.5	○◖	◊	4 Grünlich	✓	Gelb-grün Geniessbar	✓		Es gibt Wild- und Kulturformen
Rhamnus alpina Alpen-Kreuzdorn	2-3	◖	+ ◊	5-6 grünlich		Schwarz			Keine Dornen
Rhamnus cathartica Gemeiner Kreuzdorn	2-3	◖	+ ◊	5 grünlich		Schwarz	✓	+	Wechselfeuchte Standorte möglich
Rosa abietina Tannenrose	2.5-5	○	+ ◊	6 weiss/rosa	✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa agrestis Ackerrose	1-2.5	○	+ ◊		✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa arvensis Feld-Rose	1	◖	◊	6-7 weiss/rosa	✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa canina Hundsrose	2.5-5	◖	+ ◊	6 weiss/rosa	✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa corymbifera Buschrose	2.5-5	○	+ ◊	6 weiss/rosa	✓	Orange-rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa glauca Bereifte Rose	2.5-5	◖	+ ◊	6 pink	✓	Orange-rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa micrantha Kleinblütige Rose	1-2.5	○	+ ◊	6 weiss/rosa	✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa pendulina Alpen-Hagrose	1-2.5	◖	+ ◊	5-6 rosa-pink	✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa pimpinellifolia Reichstachlige Rose	1-2.5	○	+ ◊	5-7 weiss/(rosa)	✓	Schwarz Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa rubiginosa Weinrose	1-2.5	○	+ ◊	6 pink-weiss	✓	Orange-rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa tomentosa Filzige Rose	1-2.5	○◖	+ ◊	6 weiss/rosa	✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rosa jundzillii Rauhblättrige Rose	1-2.5	◖	+ ◊	6-7 rosa/pink	✓	Rot Geniessbar	✓		Hagebutten verwertbar
Rubus idaeus Himbeere	0.5-1	○◖	◊	5-7 weiss	✓	Rot Geniessbar	✓		Wegen ihrer schmackhaften Beeren oft als Kulturpflanze angebaut.
Salix aurita Öhrchenweide	1.5-2	◖	◊ ♦	4-5 gelblich	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix appendiculata Nebenblättrige Weide	4-6	◖	◊ ♦	4-7 gelblich	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix caprea Salweide	7-10	○◖	◊ ♦	3-5 silbrig	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix cinerea Grauweide	8-10	○◖	◊ ♦	3-4 orange-rot	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix eleagnos Lavendelweide	8-15	○◖	+ ◊ ♦	3-5 gelblich	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix myrsinifo-lia/nigricans Schwarzweide	2-4	○◖	+ ◊ ♦	4-6 gelblich	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix purpurea Purpurweide	4-6	○◖	+ ◊ ♦	3-5 rötlich	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix triandra Mandelweide	4-6	○◖	♦	4-5 weisslich	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten
Salix viminalis Korbweide	8-15	○◖	+ ◊ ♦	3-4 gelblich	✓	Weisswollig (Weidenkätzchen)			Frühblüher – wichtig als erste Blütennahrung für Bienen und andere Insekten Als Kopfweide gezogen wertvoller Lebensraum für viele Insekten
Sambucus nigra Schwarzer Holunder	5-7	○◖●	◊	5-6 weiss		Schwarz Geniessbar			Achtung: Rohe Beeren sind in grösseren Mengen unverträglich, sie müssen erst erhitzt werden
Sambucus racemosa Roter Holunder	4-5	◖●	◊	4-5 gelblich		Rot		+	
Staphylea pinnata Pimpernuss	3-4	○◖	◊	5 grünlich-weiss	✓	Grünliche Blasenfrüchte mit braunen Nüsschen Nüsschen geniessbar			Seltene Art Die Blüten können kandiert, die Nüsschen wie Haselnüsse geröstet und gegessen werden.
Viburnum lantana Wolliger Schneeball	4-5	○◖	◊	weiss		Rot-schwarz		+	Die Rinde ist leicht giftig, die Früchte hingegen enthalten anscheinend keine Toxine. Sie sind allerdings ungeniessbar.
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball	3-4	○◖	◊	weiss		Rot		+	Ganze Pflanze leicht giftig

Lichtverhältnisse: ○: sonnig ◖: halbschattig ●: schattig Feuchtigkeit: +: trocken ◊: mittlere oder wechselhafte Verhältnisse ♦: feucht Blühzeitpunkt: 1: Januar - 12: Dezember