



EINWOHNERGEMEINDE ALLSCHWIL

ZONENREGLEMENT LANDSCHAFT

der Gemeinde Allschwil

vom 18. November 1981

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Gebiets- und Zoneneinteilung
- § 3 Allgemeine Bauvorschriften
- § 4 Material- und Wohnwagen, Campingplätze

II. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTSGEBIET

- § 5 Rechtswirkung

III. SCHUTZZONEN

- § 6 Grundsatz
- § 7 Landschaftsschutzzonen
- § 8 Natur- und Kulturgüterschutzzonen
- § 9 Uferschutzzonen
- § 10 Aussichtsschutzzonen
- § 11 Wasserschutzzonen

IV. NUTZUNGSZONEN

A. Spezialzonen für Intensiverholung

- § 12 Allgemeines
- § 13 Einfriedigungen
- § 14 Ausscheidung der Spezialzonen
- § 15 Spezialzone für Familiengärten
- § 16 Spezialzone für Kleintierhaltung
- § 17 Spezialzone für Kleintiersport
- § 18 Spezialzone für Reitsport

B. Andere Nutzungszonen

- § 19 Zonen für öffentliche Anlagen und Werke

V. BEWILLIGUNGSWESEN

§ 20 Allgemeines

§ 21 Abgrabungen, Auffüllungen, Deponien

VI. AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN

§ 22 Ausnahmen im Land- und Forstwirtschaftsgebiet

§ 23 Ausnahme in den Nutzungszonen

VII. VOLLZUGS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

§ 24 Vollzug der Vorschriften

VIII. ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 25 Bestehende Bauten und Anlagen

§ 26 Aufhebung früherer Beschlüsse

IX. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 27 Inkraftsetzung

Gestützt auf § 3 des Kantonalen Baugesetzes vom 15.6.1967 beschliesst der Einwohnerrat der Gemeinde Allschwil folgendes Reglement zum Schutz und zur Nutzung des Land- und Forstwirtschaftsgebietes:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Der Zonenplan Landschaft und das Reglement bilden als Landschaftszonenvorschriften eine Einheit.

Der Zonenplan Landschaft legt den Schutz und die Nutzung im Land- und Forstwirtschaftsgebiet fest. Er unterstützt die Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft.

Die Landschaftszonenvorschriften finden innerhalb des Gemeindebannes Anwendung, soweit dafür nicht die Bauzonenvorschriften massgebend sind. Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Ebenso ist die nicht land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung bewilligungspflichtig.

§ 2 Gebiets- und Zoneneinteilung

Der Gemeindebann ausserhalb des Baugebietes ist unterteilt in Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgebiet. Diesen Gebieten sind Nutzungszonen mit besonderen Zweckbestimmungen und Schutzzonen unterschiedlicher Wirkung überlagert. Die Nutzungseinschränkungen in den verschiedenen Schutzzonen ergeben sich aus den Schutzziele.

Als Nutzungszonen gelten:

- Zonen für öffentliche Anlagen und Werke
- Spezialzonen für Intensiverholung

Als Schutzzonen sind überlagert:

- Landschaftsschutzzonen
- Naturschutzzonen und geschützte Einzelemente
- Kulturgüterschutzzonen und geschützte Einzelemente

- Aussichtsschutzzonen
- Uferschutzzonen
- Wasserschutzzonen

§ 3 Allgemeine Bauvorschriften

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

Jegliche Zweckentfremdung bewilligter Bauten und Anlagen ist unstatthaft.

§ 4 Material- und Wohnwagen

Materialwagen können nur für kurzfristige Baustellen bewilligt werden. Das Aufstellen von Wohnwagen sowie das Erstellen von Campingplätzen ist verboten.

II. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTSGEBIET

§ 5 Rechtswirkung

Die Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgebiete sind im Sinne von § 11 des Kantonalen Baugesetzes der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Es dürfen nur betriebsnotwendige Bauten, Anlagen und Einrichtungen für standortbedingte und von der Bodenbearbeitung abhängige Betriebe bewilligt werden. Wohnungen sind nur für den Betriebsleiter und das standortgebundene Personal zugelassen.

III. SCHUTZZONEN

§ 6 Grundsatz und Beiträge

Die Nutzungsbeschränkungen in den verschiedenen Schutzzonen ergeben sich aus den Schutzzielen.

2¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über Schutzmassnahmen und die Abgeltung von Ertragsausfällen.

§ 7 Landschaftsschutzzonen

Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete, die in ihrem Bestand und in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben sollen. Die standortgemässe und ortstypische Land- und Forstwirtschaft ist soweit zu gewährleisten, als ihre baulichen und betrieblichen Auswirkungen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Für die in den Landschaftsschutzzonen zulässigen Bauten, Anlagen und Einrichtungen gelten die allgemeinen Bauvorschriften (§ 3), jedoch mit wesentlich verschärften Anforderungen.

Folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:

- Nichtstandortbedingte land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Einrichtungen
- Abbaugruben und Deponien
- 2) Bauten, Anlagen und Einrichtungen mit starker optischer und akustischer Landschaftsbelastung, z.B. Plätze für Schiess-, Flug- und Motorsport, Materialtransportanlagen, Gerätehäuschen, Einfriedigungen, ausgenommen mobile Weidzäune und grobmaschige Drahtgeflechtzäune zur Verhinderung von Flurschäden. Solche Einfriedigungen dürfen max. 1.50 m hoch sein und haben einen Grenzabstand von 0.60 m, jedoch mindestens 2.50 m ab Strassenachse, aufzuweisen. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

§ 8 Natur- und Kulturgüterschutzzonen

An den Schutzobjekten dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die ihren Bestand gefährden, ihren Wert oder ihre Wirkung beeinträchtigen.

Einzelne Objekte können in das Kantonale oder Eidgenössische Inventar der geschützten Natur- und Baudenkmäler aufgenommen werden. Für sie gelten die im Rahmen der Unterschutzstellung erlassenen kantonalen, bzw. eidgenössischen Bestimmungen.

¹ Beschluss des Einwohnerrates vom 29.4.92; genehmigt durch Regierungsrat am 3.11.92

² Teilrevision gemäss Beschluss des Einwohnerrates vom 28.9.88

Die einzelnen Objekte werden numeriert und katalogisiert.

§ 9 Uferschutzzonen

Die natürlichen Bachläufe und die Uferpartien im Abstand bis zu 25 m ab Bachmittel, sind in ihrem Bestand und Umfang dauernd zu schützen. Gestattet sind lediglich Reinigung und Unterhalt des Bachlaufes. Für die Auslichtung des Ufergehölzes, den Einbau von Schwellen und das Erstellen von Einfriedigungen längs den geschützten Bachläufen ist eine Bewilligung der Kantonalen Baudirektion erforderlich.

§ 10 Aussichtsschutzzonen

Die Aussichtsschutzzonen haben den Zweck, den freien Ausblick dauernd zu gewährleisten.

Sichtbehindernde Bauten, Bepflanzungen und Einfriedigungen sind nicht gestattet.

§ 11 Wasserschutzzonen

Der Gemeinderat hat die notwendigen Vorkehrungen zu treffen, damit der Schutz von Quellen und Grundwasser gewährleistet ist. Insbesondere trifft er zur Abwendung von Gefahren rechtzeitig alle erforderlichen Massnahmen.

IV. NUTZUNGSZONEN

A. Spezialzonen für Intensiverholung

§ 12 Allgemeines

Spezialzonen für Intensiverholung sind für Bauten, Anlagen und Einrichtungen bestimmt, die der Erholung dienen.

Im Verhältnis zu Bauten, Anlagen und Einrichtungen müssen die Grünflächen vorherrschend sein. Flutlichtanlagen, Reklamen und auffällige Fassadenfarben sind nicht gestattet.

Parkplätze sind auf eigenem Areal zu erstellen und in die Anlagen harmonisch einzugliedern.

Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal zulässig.

Für alle Bauten sind nur Sattel- oder Walmdächer gestattet, mit mind. 12° Dachneigung.

Materialhütten, Gerätehäuschen und Kleintierställe gelten als Fahrnisbauten und dürfen nicht unterkellert oder zu Wohnzwecken verwendet werden. Für das Erstellen solcher Bauten ist das ordentliche Baugesuchsverfahren durchzuführen.

Die Gebäudehöhe wird jeweils an der Fassadenflucht vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains gemessen.

§ 13 Einfriedigungen³⁾

Einfriedigungen sind bewilligungspflichtig. Bewilligungsbehörde ist längs von Kantonsstrassen und Gewässern der Kanton, in den übrigen Fällen der Gemeinderat. Es dürfen nur grossflächige Areale eingezäunt werden. Die Einfriedigungen haben sich dem Landschaftsbild anzupassen, dürfen entlang von Strassen und Fusswegen nicht höher als 1,50 m, bzw. 1,80 m bei Reitanlagen, und müssen die freie Durchsicht gewährleisten. Bei Angrenzung an Landwirtschaftsgebiet ist ein Abstand von 60 cm (Pflugwenderecht) einzuhalten. Für die Einfriedigungen gelten folgende Minimalabstände:

- ab Strassenachse 3,10 m
- ab Landesgrenze 2,00 m
- ab Waldrand 5,00 m

§ 14 Ausscheidung von Spezialzonen

Es werden folgende Spezialzonen für Intensiverholung ausgeschieden:

- Zonen IE 1 = Zonen für Familiengärten
- Zonen IE 2 = Zonen für Kleintierhaltung
- Zonen IE 3 = Zonen für Kleintiersport
- Zonen IE 4 = Zonen für Reitsport

In den Spezialzonen werden Anlagen und Bauten nur bewilligt, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Es muss ein arrondiertes Areal vorhanden sein; soweit erforderlich ist eine Landumlegung durch privatrechtliche Vereinbarung analog § 72 BauG durchzuführen.

³ Teilrevision gemäss Beschluss des Einwohnerrates vom 28.9.88

- Die Abtretung von Strassenareal laut Strassennetzplan Landschaft hat nach Strassenreglement zu erfolgen.

§ 15 Spezialzone für Familiengärten

Die Zone IE 1 ist für Familiengartenareal bestimmt.

Pro 250 m² Gartenfläche darf ein Gerätehäuschen bis zu 12 m² Grundfläche erstellt werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt für Gartenhäuschen 3,00 m, für Materialhütten 4,00 m.

In einem zusammenhängenden Areal von mindestens 7000 m² ist zusätzlich eine Materialhütte bis 24 m² Grundfläche zulässig.

§ 16 Spezialzone für Kleintierhaltung

Die Zone IE 2 ist für die Kleintierhaltung bestimmt. Diese darf nur als Freizeitbeschäftigung betrieben werden, eine Erwerbstätigkeit ist unzulässig.

Die Grundfläche eines Stalles darf bis zu 24 m² betragen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 4,00 m. Die Bebauungsziffer beträgt 1:15. Die baulichen Einrichtungen müssen der Tierhaltung angepasst sein und sind immissionsarm und als Fahrnisbauten zu gestalten. Jede Zweckentfremdung ist untersagt. Wohnhäuser und Wohnungen sind nicht gestattet.

§ 17 Spezialzone für Kleintiersport

Die Zone IE 3 ist für Sportanlagen zur Dressur und Abrichtung von Kleintieren bestimmt. Es sind nur eingeschossige Gebäude und Anlagen von max. 4,00 m Gebäudehöhe zulässig. Die Bebauungsziffer beträgt 1:10. Wohnungen sind nicht gestattet.

§ 18 Spezialzone für Reitsport

Die Zone IE 4 ist für den Reitsport bestimmt. Die Bebauungsziffer beträgt 1:8. Die max. Gebäudehöhe beträgt für Reithallen 8,50 m, für andere betriebsnotwendige Bauten 6,00 m.

B. Andere Nutzungszonen

§ 19 Zonen für öffentliche Anlagen und Werke

In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Anlagen und Werke erstellt werden, deren besondere Zweckbestimmung die Aufnahme in das Landwirtschafts- oder Forstwirtschaftsgebiet rechtfertigt. Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des Kantonalen Baugesetzes.

V. BEWILLIGUNGSWESEN

§ 20 Allgemeines

Zusätzlich zu den üblichen Unterlagen ist jedem Baugesuch ein verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan beizulegen. In Zone IE 1 muss zusätzlich eine Familiengartenordnung vorliegen.

Die Bewilligungsbehörde darf die Baubewilligung nur unter den für eine wirksame Durchsetzung der Landschaftszonenvorschriften erforderlichen Bedingungen und Auflagen erteilen.

Wo im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens Auflagen zur Herstellung oder Wiederherstellung eines bestimmten Landschaftszustandes erfolgen, kann die Gemeinde eine angemessene Sicherstellung für vollständige Erfüllung verlangen.

§ 21 Abgrabungen, Auffüllungen, Deponien

Bewilligungen für Abgrabungen, Auffüllungen, Deponien und ähnliches sind zu befristen und können von der Bewilligungsbehörde jederzeit widerrufen werden, falls die erteilten Auflagen und Bedingungen nicht eingehalten werden. Der nachträgliche Erlass weiterer Bedingungen und Auflagen aus polizeilichen Gründen bleibt ausdrücklich vorbehalten. Hierauf ist in der Bewilligung hinzuweisen.

VI. AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN

§ 22 Ausnahmen im Land- und Forstwirtschaftsgebiet

Der Regierungsrat kann unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzzone auf begründeten Antrag des Gemeinderates hin Ausnahmegewilligungen erteilen

- aus wichtigen Gründen für andere als land- und forstwirtschaftliche Bauten, sofern deren besondere Zweckbestimmung die Verlegung in das Land- und

Forstwirtschaftsgebiet rechtfertigt und dadurch die öffentlichen Interessen nicht beeinträchtigt werden. Als solche Bauten gelten jedoch nur Bauten, Anlagen und Einrichtungen, welche nicht in einer Bauzone oder in einer Nutzungszone ausserhalb des Baugebietes untergebracht werden können;

- für Zweckänderungen zur Erhaltung schützenswerter Bauten;
- für Zweckänderungen zur Wiederverwendung leerstehender Bauten, wobei die Baukuben nur unwesentlich verändert werden dürfen;
- für Einfriedigungen von besonderen Obstbaumanlagen.

Für Bauten und Anlagen im Wald bleiben die bundesrechtlichen Vorschriften vorbehalten.

§ 23 Ausnahmen in den Nutzungszonen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen, wie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles, kann die Bewilligungsbehörde insbesondere für ausgesprochene Härtefälle auf begründeten Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von den Landschaftszonenvorschriften gestatten.

VII. VOLLZUGS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

§ 24 Vollzug der Vorschriften

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Vorschriften. Er hat bei vorschriftswidrigen Bauvorhaben sofort Einsprache zu erheben. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens bleibt in allen Fällen die Rechts- und Ausführungskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

Für die Ahndung von Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des Kantonalen Baugesetzes; vorbehalten bleiben die übergeordneten Vorschriften des Bundesrechtes.

VIII. ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 25 Bestehende Bauten und Anlagen

Sofern für bestehende, zonenfremde Bauten eine Bewilligung vorliegt oder die Bauten vor dem 1. Januar 1969 (Inkraftsetzung des Baugesetzes) erstellt wurden, dürfen diese belassen; jedoch weder ausgebaut noch erweitert werden. Bei Zerfall oder vollständiger Zerstörung durch höhere Gewalt dürfen sie nur in den für diesen Zweck ausgedehnten Zonen neu aufgebaut werden.

Die Gemeinde erstellt über solche Bauten und Anlagen ein Inventar.

§ 26 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle früheren, diesem Erlass widersprechenden Vorschriften gelten hiermit als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Teilzonenvorschriften Landschaft "Lörzbachmühleweg / Tiefengraben".

IX. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 27 Inkraftsetzung

Die Landschaftszonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

IM NAMEN DES EINWOHNERRATES

Die Präsidentin: Margrit Müller-Häberlin

Der Verwalter-Stv.: Thomas Herde

Anlässlich der Regierungsratssitzung vom 20. März 1984 (Beschluss No. 795) genehmigt.

Liestal, 20. März 1984

Der Landschreiber: F. Guggisberg