



Nachgeführtes Reglement  
Gemeinde Häfelfingen  
Teilzonenreglement Bad Ramsach

27/TZR/1/3

Stand der Nachführung:  
RRB Nr. 718 vom 28. Mai 2024

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Planer
27/TZR/1/0	1209	26.05.1981	Gemeinde Häfelfingen
27/TZR/1/1	690	12.03.1996	Stierli + Ruggli, Lausen
27/TZR/1/2	1140	11.08.2009	Stierli + Ruggli, Lausen
27/TZR/1/3	718	28.05.2024	Jermann AG, Arlesheim

Jermann Ingenieure + Geometer AG  
Bearbeitet am: 18.07.2024  
Sachbearbeiter: Simone Huwylar

# Inhalt

<b>A. Erlass</b> .....	<b>4</b>
<b>B. Teilzonenreglement «Bad Ramsach»</b> .....	<b>4</b>
1. Geltungsbereich .....	4
2. Grundzonen .....	4
2.1 Begriff .....	4
2.2 Spezialzone für Erholungseinrichtungen .....	5
2.3 Spezialzone für Parkanlagen .....	5
2.4 Spezialzone für Bauten und Anlagen des Kurbetriebes .....	5
3. Schutzzonen .....	7
3.1 Begriff .....	7
3.2 Naturschutzzonen / Naturschutz Einzelobjekte .....	7
3.3 Uferschutzzone .....	8
3.4 Markante Bäume und Baumgruppen .....	9
3.5 Landschaftsschutzzone .....	9
3.6 Grünzone .....	10
3.7 Grundwasserschutz .....	10
4. Gefahrenzonen .....	10
4.1 Allgemeine Bestimmungen .....	10
4.2 Gefahrenzone Überschwemmung .....	10
4.3 Gefahrenzone Rutschung .....	11
5. Lärm-Empfindlichkeitsstufen .....	11
5.1 Erlass .....	11
5.2 Geltungsbereich .....	11
5.3 Rechtliche Wirkung .....	12
6. Allgemeine Vorschriften .....	12
6.1 Gestaltung von Bauten und Anlagen .....	12
6.2 Besitzlandgarantie .....	12
6.3 Spezielle Vorschriften für das Baugebiet .....	12
6.4 Unterlagen für die Baueingabe .....	12
6.5 Vollzug und Ausnahmen .....	12
6.6 Aufhebung früherer Beschlüsse .....	13

6.7 Inkraftsetzung .....	13
<b>C Beschlüsse.....</b>	<b>14</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>17</b>
Anhang 1: Naturschutzzonen Naturschutzeinzelobjekte.....	17
Anhang 2: Kantonale Zonenreglements-Normalien .....	22

# Nachgeführtes Reglement

*Kommentar*

## A. Erlass

Die Einwohnergemeindeversammlung, Häfelfingen, gestützt auf § 3 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967, beschliesst für das Gebiet Bad Ramsach Teilzonenvorschriften, bestehend aus dem Teilzonenreglement und dem Teilzonenplan «Bad Ramsach» 1:2000

Sämtliche grau hinterlegten Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus übergeordneten Gesetzen und Verordnungen. Diese Gesetzeszitate sind nicht Beschlussinhalt des vorliegenden Zonenreglements.

Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der zitierten Gesetzesvorschriften wird auf den aktuell gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

## B. Teilzonenreglement «Bad Ramsach»

### 1. Geltungsbereich

Die Teilzonenvorschriften «Bad Ramsach» finden Anwendung innerhalb des Teilzonenplan-Perimeters.

### 2. Grundzonen<sup>1</sup>

#### 2.1 Begriff

Grundzonen ordnen die zulässige Nutzung des Bodens. Sie gliedern sich in:

- a) Spezialzone für Erholungseinrichtungen (gemäss Art. 18 RPG und § 25 BauG)
- b) Spezialzone für Parkanlagen (gemäss Art. 18 RPG und § 25 BauG)
- c) Spezialzone für Bauten und Anlagen des Kurbetriebes (gemäss Art. 18 RPG und § 25 BauG)

---

<sup>1</sup> Mutation 27/TZR/1/1 (RRB Nr. 690 vom 12.03.1996)

## 2.2 Spezialzone für Erholungseinrichtungen

Gestattet sind Anlagen und Einrichtungen der aktiven und passiven Erholung wie Tennisplätze, Minigolf, Rasenspielflächen, Tiergehege, u.ä.. Einfriedigungen sind auf das absolut Notwendige zu beschränken. Hochbauten sind nicht zulässig, ausgenommen Kleinbauten im Zusammenhang mit den Erholungseinrichtungen. Solche Kleinbauten sind jedoch nur innerhalb des im Teilzonenplanes «Bad Ramsach» markierten Bereiches gestattet. Sie dürfen ausserdem eine maximale Fassadenhöhe von 3.50 m sowie eine Gebäudehöhe von 6.50 m (gemessen am tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains nicht überschreiten. Dachform gemäss Ziffer 2.4.e)

## 2.3 Spezialzone für Parkanlagen

Gestattet sind ein aufgelockerter Baumbestand im Sinne einer Parkanlage sowie Ruhebänke oder ähnliche Erholungseinrichtungen. Hochbauten sind nicht zulässig.

## 2.4 Spezialzone für Bauten und Anlagen des Kurbetriebes

### a) Zonenkriterien

Kriterien	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
Zulässige Vollgeschosshöhe	1	3	1
Bebauungsziffer gem. ZR 5/63 <sup>1)</sup>	20 %	25 %	frei
Nutzungsziffer gem. ZR 5/63 <sup>1)</sup>	18 %	55 %	frei
Sockelgeschosshöhe gem. ZR 6/63	2.7 m		frei <sup>4)</sup>
Fassadenhöhe gem. ZR 6/63	3 m	9 m	-
Gebäudehöhe gem. ZR 6/63	6 m	12 m	max. O.K. Ramsacherstr.
Gebäudenlänge <sup>2)</sup>	12 m	24 m	30 m
Dachform, Dachneigung <sup>3)</sup>	Sattel- u. Walmdach 18-25° dunkles Bedachungsmaterial		Flachdach begrünt
Dachaufbauten	nur technisch bedingte Aufbauten		-
Firstrichtung	in der Regel parallel zum Hang		-

<sup>1)</sup> siehe auch Ziffer 2.4, Absatz c)

<sup>2)</sup> siehe auch Ziffer 2.4, Absatz d)

<sup>3)</sup> siehe auch Ziffer 2.4, Absatz e)

<sup>4)</sup> Sockel darf nicht in Erscheinung treten

b) Nutzungsart

Gestattet sind Bauten, Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb. Im Sektor 1 sind nur Wochendachhäuser und Wohnhäuser für Standortgebundenes Personal gestattet.

c) Nutzungsmass, Bebauungsziffer

Für Neu-, Um- und Anbauten gelten die unter Abschnitt a) festgelegten Werte. Bereits realisierte Bauten können weiterbestehen. Sie werden bei der Berechnung der Bebauungs- und Nutzungsziffer nicht mitgerechnet. Bei Zerstörung durch Elementarschaden können sie im gleichen Nutzungsmasse wieder aufgebaut werden.

d) Gebäudelänge

Bei der Bemessung der Gebäudelänge mehrgeschossiger Bauten sind nur die Masse des Hauptbaukörpers zu berücksichtigen. Eingeschossige An- und Nebenbauten (maximale Gebäudehöhen 3.50 m ob tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains) werden nicht mitgerechnet.

e) Dachform bei An- und Nebenbauten

Bei eingeschossigen An- und Nebenbauten sind auch Flachdächer zugelassen. Soweit es die topographischen Verhältnisse zulassen, sind sie in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen und zu humusieren.

f) Parkierung

<sup>1</sup> Bei Neubauten sowie bei Umbauten die einem Ausbau gleichkommen, müssen gleichzeitig die erforderlichen Abstellflächen für Autos geschaffen werden. Für die Berechnung der Abstellplätze sind die kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes massgebend.

<sup>2</sup> Private Sammelparkplätze sind nur innerhalb des im Teilzonenplan «Bad Ramsach» markierten Bereiches gestattet.

### 3. Schutzzonen<sup>2</sup>

#### 3.1 Begriff

Die nach Ziffer 2.1 des Teilzonenreglementes Bad Ramsach festgelegten Grundzonen sind teilweise mit Schutzzonen überlagert. Diese bezwecken Nutzungseinschränkungen im Sinne ihres Schutzzieles.

Die Schutzzonen gliedern sich in:

- a) Naturschutzzonen I Naturschutz Einzelobjekte (gemäss Art. 17 RPG und § 21 BauG)
- b) Uferschutzzone (gemäss Art. 17 RPG und § 21 BauG)
- c) Landschaftsschutzzone (gemäss Art. 17 RPG und § 21 BauG)
- d) Grünzone (gemäss § 22 BauG)
- e) Grundwasserschutz (Quellwasserschutz zonen, RRB Nr. 2881 vom 20.12.1983)

#### 3.2 Naturschutzzonen / Naturschutz Einzelobjekte

- 1 Naturschutzzonen I Naturschutz Einzelobjekte bezwecken die Bewahrung und Pflege naturkundlich interessanter, ästhetischer und ökologisch wertvoller Landschaftsteile, den Schutz bedrohter Pflanzen und Tiere sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.
- 2 Der Teilzonenplan Bad Ramsach enthält nachfolgende Naturschutzzonen und Naturschutz Einzelobjekte, unterteilt nach kantonalen und lokaler Bedeutung:

Objekt Nr.	Objektyp mit Typenbezeichnung	Flurname	Bedeutung
A. 19	Magerwiese (A)	Ramsach	lokal
E. 19	Gehölz u. Einzelbäume (E/F)	Ramsach	lokal
F. 24	Einzelbaum (F)	Ramsach	lokal
H. 12	Weiber (H)	Ramsach	lokal

- 3 Der Anhang enthält die allgemeinen Bestimmungen und Massnahmen für den Schutz folgender Objekttypen:

- (A) Magerwiese
- (E) Hecken, Feldgehölze
- (F) Einzelbäume
- (H) Weiber

<sup>2</sup> Mutation 27/TZR/1/1 (RRB Nr. 690 vom 12.03.1996)

- 4 Zu den allgemeinen Bestimmungen und Massnahmen im Anhang erlässt der Gemeinderat, in Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Orts und Regionalplanung Abteilung Natur- und Landschaftsschutz) und nach Anhören der Betroffenen, Pflegepläne für die einzelnen Schutzobjekte mit folgendem Inhalt:

- Objektdefinitioon (Lage, Ausdehnung/Fläche, Parzellennummer [evtl. Grundbuchplan-Auszug], Eigentümer, Bewirtschafter)
- Objektbeschreibung und Bedeutung
- Schutzziele
- Bewirtschaftungs- und Pflegemassnahmen
- Zuständigkeiten (Verantwortung für Pflege, Aufsicht)
- Pflege- und Bewirtschaftungsbeiträge

Pflegepläne können von dem im Anhang definierten allgemeinen Bewirtschaftungs- und Pflegemassnahmen abweichen, sofern die Schutzziele dabei nicht beeinträchtigt werden.

- 5 Im Übrigen erlässt der Gemeinderat, im Einvernehmen mit den kantonalen Fachstellen, die Ergänzenden Richtlinien für Waldränder, Hecken, Feld- und Ufergehölze des Kantonsforstamtes und des Amtes für Orts- und Regionalplanung als behördenanweisende Richtlinien.

### 3.3 Uferschutzzone

- 1 Uferschutzzone bezwecken den dauernden Schutz der Uferbereiche aus ökologischen Gründen sowie den Gehölzschutz für eine natürliche Ufersicherung. Insbesondere sollen Pflanzen und Tiere geschützt sowie ihre Lebensräume gesichert werden.
- 2 Der Teilzonenplan Bad Ramsach enthält nachfolgende Uferschutzzone deren seitliche Ausdehnung der Uferschutzstreifen beidseits ab Bachmitte wie folgt definiert ist:

Objekt Nr.	Objektbezeichnung	Ausdehnung beidseitig ab Bachmitte in Meter	Bedeutung
H. 01	Teufletenbächli	2 m	lokal

Die Nummerierung der Uferschutzzone entspricht jener im Teilzonenplan Bad Ramsach bzw. im Naturschutz-Inventar Häfelfingen vom 24. Juli 1987.

- 3 In dieser Zone sind alle Bauten und Anlagen, standortfremde Bepflanzungen (Exoten) sowie andere Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, untersagt. Es darf weder gepflügt und gedüngt, noch dürfen Biozide angewandt werden. Hingegen ist es erlaubt, das Land als Wiese oder als Weide zu nutzen und aufkommende Sträucher und Hochstauden zu schneiden. Bei Weidebetrieb ist die Ufervegetation mit einem Weidzaun zu

schützen. Fehlende oder ungenügende Ufergehölze werden von der Gemeinde von Zeit zu Zeit im Sinne des Schutzzieles ergänzt. Der Gemeinderat erlässt, in Koordination mit den zuständigen kantonalen Fachstellen, wenn nötig weitere Weisungen.

- 4 Den Unterhalt der Gewässer regelt das kantonale Wasserbaugesetz. Vorgesehene Massnahmen, wie Auslichten der Ufergehölze, Ufer- und Sohlenverbauungen, Eindolungen, Brücken, Stege und massive Einfriedungen sind schonend auszuführen und vorgängig mit dem Tiefbauamt, Abteilung Wasserbau, abzusprechen.
- 5 Der Gemeinderat erlässt im Einvernehmen mit den kantonalen Fachstellen für die Pflege von Ufergehölzen die Ergänzenden Richtlinien für Waldränder, Hecken, Feld und Ufergehölze.

### 3.4 Markante Bäume und Baumgruppen

Alle im Teilzonenplan als markant bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind wichtig für das Landschaftsbild und vor Beschädigungen zu schützen. Das Entfernen solcher Bäume ist nur im Einverständnis mit dem Gemeinderat gestattet. Dieser bestimmt auch die notwendigen Ersatzpflanzungen.

### 3.5 Landschaftsschutzzone

- 1 Die Landschaftsschutzzone umfasst regionaltypische Landschaften, die ihren Bestand aus ökologischen und ästhetischen Gründen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben sollen.
- 2 Innerhalb dieser Zone dürfen nur Veränderungen vorgenommen werden, die den Zielsetzungen des Landschaftsschutzes nicht widersprechen. Insbesondere ist die kleinräumige Gliederung mit Bäumen, Hecken, Uferbestockungen oder anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation zu bewahren bzw. zu fördern.
- 3 Im Weiteren sind nachfolgende, dem Schutzziel zuwiderlaufende Massnahmen untersagt:
  - Abstellen von Wohnwagen, Autowracks und Container
  - Einfriedungen, mit Ausnahme von Weid- und Wildschutzzäunen sowie Einzäunungen von Intensiv-Obstanlagen und Spezialkulturen.
  - Grössere Hartbelagsflächen sowie Hartbeläge für untergeordnete Feldwege mit geringem Gefälle
- 4 Im Übrigen erlässt der Gemeinderat, im Einvernehmen mit den kantonalen Fachstellen, die Ergänzenden Richtlinien für Waldränder, Hecken, Feld- und Ufergehölze des Kantonsforstamtes und

des Amtes für Orts- und Regionalplanung als behördenanweisende Richtlinien.

### 3.6 Grünzone

Innerhalb der Grünzone erfolgt eine schonende landwirtschaftliche Nutzung. Der Bereich der Grünzone ist dauernd vor Überbauungen freizuhalten (§ 22 BauG).

### 3.7 Grundwasserschutz

Bei der Realisierung von Bauten und Anlagen sind in Bezug auf den Grundwasserschutz auch die Bestimmungen des Wasserschutzzonenreglementes zu beachten.

## 4. Gefahrenzonen<sup>3</sup>

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

- 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 Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- 3 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.

*Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. (RBG § 30)*

### 4.2 Gefahrenzone Überschwemmung

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der ausgewiesenen

---

<sup>3</sup> Mutation 27/TZR/1/3 (RRB Nr. 718 vom 28.05.2024)

Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

- 2 Die massgebenden 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). Als Messbasis für die Hochwasserkoten gilt das gewachsene bzw. vorliegend abgegrabene oder aufgeschüttete Terrain in unmittelbarem Nahbereich des zu schützenden Objektes.

#### **4.3 Gefahrenzone Rutschung**

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die permanente Rutschbewegung 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 Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

### **5. Lärm-Empfindlichkeitsstufen<sup>4</sup>**

#### **5.1 Erlass**

Gestützt auf Art. 13 ff und Art. 19 ff des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf Art. 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 erlässt die Gemeinde den vorliegenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan «Bad Ramsach».

#### **5.2 Geltungsbereich**

Der Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan gilt für Nutzungszonen im Gebiet Teilzonenplan «Bad Ramsach».

---

<sup>4</sup> Mutation 27/TZR/1/2 (RRB Nr. 1140 vom 11.08.2009)

### **5.3 Rechtliche Wirkung**

Die Empfindlichkeitsstufe (ES) legen die zulässige Belastungsgrenzwert für Nutzungszonen fest (Art. 43 Lärmschutz-Verordnung).

## **6. Allgemeine Vorschriften**

### **6.1 Gestaltung von Bauten und Anlagen**

Alle im Rahmen dieser Vorschriften zulässigen Bauten, Anlagen und Einrichtungen müssen sich in Bezug auf Standort, kubische Erscheinung, Stellung der Baukörper, bauliche Gestaltung, Material- und Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung besonders harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

### **6.2 Besitzstandgarantie**

Gebiets- und Zonenfremde, rechtmässig entstandene Bauten, Anlagen und Einrichtungen können weiterbestehen. Angemessene Erweiterungen sind nur im Rahmen dieser Vorschriften gestattet.

### **6.3 Spezielle Vorschriften für das Baugebiet**

Folgende kantonale Zonenreglements-Normalien werden als Bestandteil dieser Teilzonenvorschriften mitbeschlossen:

Normblatt ZR 5/63 (Bauliche Nutzung)  
Normblatt ZR 6/63 (Gebäudeprofil)

### **6.4 Unterlagen für die Baueingabe**

Dem Baugesuch ist nebst den üblichen Unterlagen (§§ 25 ff VVO BauG) ein Plan im Massstab 1:100 über die Umgebungsgestaltung beizulegen. Diese Grundlage stellt einen integrierenden Bestandteil der Baueingabe dar.

### **6.5 Vollzug und Ausnahmen**

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Reglementes. Bei vorschriftwidrigen Bauvorhaben hat er fristgerecht Einsprache zu erheben.

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung besonderer Umstände des Einzelfalles, kann der Gemeinderat der Bewilligungsbehörde Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften beantragen. Dies gilt insbesondere

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und baulich vernünftige Lösung verunmöglicht,
- für ausgesprochene Härtefälle, insbesondere im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb.

## **6.6 Aufhebung früherer Beschlüsse**

Sämtliche früheren Beschlüsse, welche im Widerspruch zu diesem Reglement stehen, gelten als aufgehoben. Insbesondere sind dies die Quartierplan-Vorschriften «Bad Ramsach»

## **6.7 Inkraftsetzung**

Die Teilzonenvorschriften «Bad Ramsach» treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

# C Beschlüsse

## BESCHLUSSFASSUNG UND GENEHMIGUNG

### Beschlussfassung der Gemeinde

Gemeinderat: .....17. März 1981.....  
 Gemeindeversammlung: ..... 24. März 1981.....  
 Auflageverfahren: ..... 3.4.81 - 2.5.1981.....  
 Der Gemeindepräsident: ..... *H. G. Gysin*.....  
 Der Gemeindegeschreiber: ..... *K. Gysin*.....

### Genehmigung des Regierungsrates

Regierungsratsbeschluss Nr. .... *1209* ... vom **26. Mai 1981**.....  
 Die zuständige Amtsstelle ..... *(Handwritten mark)*.....  
 Amtsblatt Nr. .... 13 ... vom *2.4.1981*.....

## 1. Mutation Zonenreglement

Exemplar	Inventar Nr.
Beschluss des Gemeinderates: 30. März 1994 Beschl. der Gde.-Versammlung: 8. Juni 1994 Referendumsfrist: 9. Juni 1994 - 8. Juli 1994 Urnenabstimmung: _____ Publik.d.Planaufl.im Amtsblatt Nr. 33 vom 18. Aug. 1994 Planaufgabe: 22. Aug. 1994 bis 20 Sept. 1994	Namens des Gemeinderates Der Präsident: <i>(Handwritten signature)</i> Die Gemeindegeschreiberin: <i>K. Gysin</i>
Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. <i>570</i> vom <i>12. März 1996</i> .....	Der Landschreiber: <i>(Handwritten signature)</i>
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. <i>11</i> vom <i>14.3.96</i> .....	

## 2. Mutation Zonenreglement

Beschluss des Gemeinderates: 4. August 2008 .....  
Beschluss der Gemeindeversammlung: 1. September 2008 .....  
Referendumsfrist: 2. September 2008 - 1. Oktober 2008 .....  
Urnenabstimmung: .....  
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 51 vom 16. Dezember 2008 .....  
Planaufgabe: 5. Januar 2009 - 4. Februar 2009 .....

Namens des Gemeinderates  
Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. <sup>1143</sup> vom 11. Aug. 2009  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 13.08.09 .....

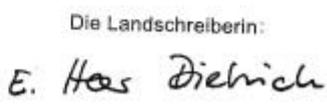
Der Landschreiber:

### 3. Mutation Zonenreglement

Beschluss des Gemeinderates: 22.08.2023 Namens des Gemeinderates  
Beschluss der Gemeindeversammlung: 22.11.2023 Der Präsident:  
Referendumsfrist: 22.12.2023  
Urnenabstimmung: ---  
Publikation der Planaufgabe Die Gemeindeschreiberin:  
im Amtsblatt Nr. vom Amtsblatt Nr. 11 | 8.02.2024  
Planaufgabe: 20.02.2024 - 20.03.2024


Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft Die Landschreiberin:  
genehmigt  
mit Beschluss Nr. 2024-718 vom 28. Mai 2024  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses Die Landschreiberin:  
im Amtsblatt Nr. 42 vom 30. Mai 2024



# Anhang

## **Anhang 1: Naturschutzzonen Naturschutzzeleinzelobjekte**

Dieser Anhang ist Bestandteil der Teilzonenvorschriften Bad Ramsach und somit grundeigentumsverbindlich.

Der Anhang stützt sich ab auf die Ziffer 3.2 des Teilzonenreglementes und bezieht sich auf die Naturschutzzonen und Naturschutzzeleinzelobjekte.

Der Anhang enthält allgemeine Bestimmungen und Massnahmen, sowie die Schutzziele für die einzelnen Schutzobjekttypen.

Es werden folgende Schutzobjekttypen unterschieden:

- (A) Magerwiesen
- (E) Hecken, Feldgehölze
- (F) Einzelbäume
- (H) Weiher

Die Nummerierung der Naturschutzzonen und Naturschutzzeleinzelobjekte entspricht jener im Teilzonenplan Bad Ramsach.

Alle Objekte sind unter der gleichen Nummer im Naturschutz-Inventar Häfelfingen vom 24. Juli 1987 aufgeführt.

## A Magerwiesen

Allgemeine Bestimmungen und Massnahmen für den Schutz des folgenden Objektes:

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Flurname</b>
A.19	Ramsach
Beschreibung:	Oberhalb des Hotels liegen zwei farbenprächtige Magerwiesen an den steilen Böschungen. Die Böden sind flachgründig und die Vegetation zum Teil sehr lückig. Auffallend sind die vielen Akeleis, Seggen- und Kleearten.
Schutzziele:	Erhalten der artenreichen Magerwiesen und wenn nötig Förderung als Lebensraum für Insekten. Vögel, Reptilien und bemerkenswerte Pflanzen.
Pflege / Bewirtschaftung:	Die Magerwiesen sind in der Regel zwischen Juni und September nicht häufiger als ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist wenn möglich getrocknet abzuführen, damit die Pflanzen versamen können. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Eine Pestizid- und Düngieranwendung ist grundsätzlich nicht zulässig.
Aufsicht:	Gemeinderat
Pflege- / Bewirtschaftungsbeiträge:	Regelt der Gemeinderat bzw. der Kanton über privatrechtliche Vereinbarungen (Abgeltungsbeiträge zur Erhaltung blumenreicher Wiesen und Weiden)

## H Hecken, Feldgehölze

Allgemeine Bestimmungen und Massnahmen für den Schutz des folgenden Objektes:

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Flurname</b>
E.19	Ramsach
Beschreibung:	Entlang der Strasse verläuft eine der besonders wertvollen, aus dem Mittelalter stammenden Niederhecken. Zum Teil verläuft die Niederhecke hinter einer unverfugten Trockensteinmauer. Gleich östlich davon stehen vier alte und eine neue Buche.
Schutzziele:	Erhaltung und Förderung der bezeichneten Schutzobjekte an ihrem Standort und in ihrem Bestand als: - artenreiche Lebensräume für vielfältige Tier- und Pflanzenwelt - ökologisch bedeutsame Ausgleichselemente und Wanderstrassen - für Kleintiere - das Landschaftsbild prägende Landschaftselemente - - Kulturelemente
Pflege / Bewirtschaftung:	Grundsätzlich hat die Pflege und Nutzung der Hecken und Feldgehölze nach den vom Gemeinderat erlassenen Ergänzenden Richtlinien für Waldränder, Hecken, Feld- und Ufergehölze zu erfolgen.
Aufsicht:	Gemeinderat
Pflege- / Bewirtschaftungsbeiträge:	In der Regel werden keine Pflegebeiträge ausgerichtet. Bei unverhältnismässig grossem Pflegeaufwand kann der Gemeinderat von Fall zu Fall Abgeltungsbeiträge gewähren.

## F Einzelbäume

Allgemeine Bestimmungen und Massnahmen für den Schutz des folgenden Objektes:

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Flurname</b>
F.24	Ramsach
Beschreibung:	Der im Teilzonenplan als Schutzobjekt bezeichnete Einzelbaum (alte mehrstämmige Rosskastanie) prägt in besonderem Masse das Landschaftsbild. Er bildet auch einen ökologisch wertvollen Lebensraum für viele bedrängte' und seltene Tierarten wie Vögel, Fledermäuse, Insekten u.a.m.
Schutzziele:	Erhaltung des Einzelbaumes an seinem Standort und seinem ökologischen Wert.
Pflege / Bewirtschaftung:	Die Pflege ist auf eine möglichst grosse Lebenserwartung des Baumes auszurichten. Bei drohendem Absterben oder Umfallen des Baumes ist rechtzeitig in unmittelbarer Umgebung ein Ersatzbaum zu pflanzen.
Aufsicht:	Gemeinderat
Pflege- / Bewirtschaftungsbeiträge:	In der Regel werden keine Pflegebeiträge ausgerichtet. Bei unverhältnismässig grossem Pflegeaufwand kann der Gemeinderat von Fall zu Fall Abgeltungsbeiträge gewähren.

## H Weiher

Allgemeine Bestimmungen und Massnahmen für den Schutz des folgenden Objektes:

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Flurname</b>
H.12	Ramsach
Beschreibung:	Beim Bad Ramsach liegt ein Entenweiher aus Beton (künstlich entstandener Weiher).
Schutzziele:	Erhaltung des für den Jura naturbedingt eher selten vorkommenden Biotopes als Lebensraum für viele bedrängte und geschützte Tier- und Pflanzenarten.
Pflege:	Laub und eingeschwemmtes Material alle paar Jahre ausräumen.
Aufsicht:	Gemeinderat
Pflegebeiträge:	Es werden keine Pflegebeiträge gewährt.

#### 1. Grundsatz

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungs- und die Nutzungsziffer festgelegt.

#### 2. Massgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

Ausserhalb des Baugebietes liegende Parzellenteile (ausgenommen Wald) können in die Berechnung der Nutzung einbezogen werden; die innerhalb des Baugebietes zulässige Nutzung darf jedoch höchstens um 20 % überschritten werden.

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

#### 3. Bebauungsziffer

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

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8

#### 4. Nutzungsziffer

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

Nutzfläche = Summe aller Vollgeschossflächen.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

#### 5. Nutzungsumlagerung

In Ausnahmefällen kann eine Nutzungsumlagerung gestattet werden, wobei ein Abweichen von der Bebauungsziffer möglich ist.

In diesen Fällen werden folgende Zuschläge zur Nutzfläche gewährt:

$\frac{1}{4}$  der überbaubaren Fläche, wenn bei geneigten Dächern im Dachgeschoss keine Aufbauten zugelassen sind.

½ der überbaubaren Fläche, wenn im Dachgeschoss Aufbauten zugelassen sind.

½ der überbaubaren Fläche, wenn das in der Legende angegebene Mass des Sockelgeschosses mehr als 2.50 m beträgt.

## 6. Zonengrenzen

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

## 7. Parzellierung

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

### Kommentar:

Bisher wurde die bauliche Nutzung durch die Bebauungsziffer und die Stockwerkzahl festgelegt. So wurde z. B. bestimmt, dass ein Sechstel der Grundstückfläche zweistöckig überbaut werden kann (Abb. 1).

Diese Regelung führt nun in der Praxis laufend zu Schwierigkeiten. Häufig streitet man sich darum, was zur überbauten Fläche zählt und was nicht: rechnet man Balkone, Sitzplätze, Hallen, Windfänge und dergleichen dazu oder nicht? Die meisten Reglemente schweigen sich über diese Frage aus. Wohl könnte man klar festlegen, dass die oben erwähnten Bauteile nicht zur Bebauungsziffer zählen. Es sind jedoch zahlreiche Fälle aus Gemeinden mit solchen Regelungen bekannt, die zeigen, was für Auswüchse durch die Freigabe dieser Bauteile entstehen können.

Zählte man aber alle erwähnten Bauteile zur Bebauungsziffer, so würden sie gar nicht erstellt, weil eine Ausnutzung für Wohnräume finanziell wesentlich interessanter ist. Das aber ist sowohl in gestalterischer als auch in wohngyienischer Hinsicht ein Verlust. Besonders bei Mehrfamilienhäusern sind z. B. Balkone oder offene Spielhallen dringend erwünscht.

Die Regelung der baulichen Nutzung nach Normblatt ZR 5 versucht nun, beiden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen. Es wird deshalb durch die Bebauungsziffer eindeutig fixiert, wieviel von der Parzelle überbaut werden darf. Dabei zählen einzig die in Ziffer 3 aufgeführten Bauteile nicht.

Zusätzlich gibt dann die Nutzungsziffer an, wie gross die Summe der Geschossfläche im Verhältnis zur Parzellenfläche sein darf. Auch hier, d. h. in Ziffer 4, werden Bauteile aufgezählt, die nicht zur Nutzungsfläche gerechnet werden.

Es mag auf den ersten Blick erstaunen, dass die nicht zählenden Bauteile bei der Bebauungsziffer anders sind als bei der Nutzungsziffer, umso mehr als ja die Nutzungsziffer aus der Stockwerkzahl und der Bebauungsziffer errechnet werden kann. Darin aber liegt das Neue der vorliegenden Regelung. Die gesetzte Nutzungsziffer soll im Normalfall kleiner gewählt werden, als sie sich aus Stockwerkzahl und Bebauungsziffer ergibt. Diese Differenz lässt dann nämlich, wie die nachfolgenden Beispiele zeigen, einen gestalterischen Spielraum offen und fördert gleichzeitig die Erstellung von wohngyienisch erwünschten Bauteilen wie Balkone, offene Hallen etc. Im Weiteren erklärt sich aus dieser Differenz aber auch, weshalb die nicht zählenden Bauteile bei der Bebauungsziffer und bei der Nutzungsziffer nicht identisch sind. Diese neue Regelung gestattet folgende noch weiter variierbare Möglichkeiten (Abb. 2-5).

Abb. 1  
Bisherige Regelung  
Bauliche Nutzung durch Bebauungs-  
ziffer und Stockwerkzahl festgelegt.

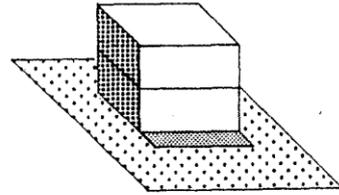
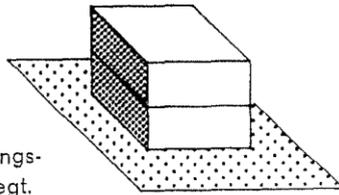


Abb. 2  
Nutzbare Fläche gleichmässig  
auf die Stockwerke verteilt.  
Überbaubare Fläche nicht voll  
belegt.

Abb. 3  
Nutzbare Fläche gleichmässig auf  
die Stockwerke verteilt.  
Überbaubare Restfläche durch  
Balkon belegt.

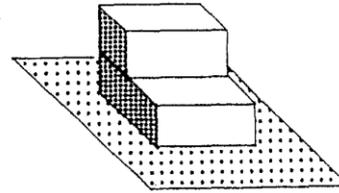
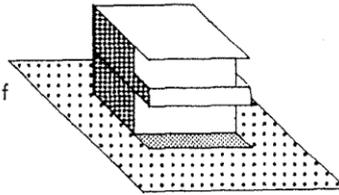
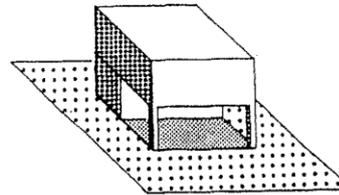


Abb. 5  
Nutzbare Fläche ungleichmässig  
auf die Stockwerke verteilt.  
Überbaubare Fläche durch das  
Erdgeschoss voll belegt.

Abb. 4  
Nutzbare Fläche ungleichmässig  
auf die Stockwerke verteilt.  
Überbaubare Fläche durch das  
Obergeschoss voll belegt.



**1. Für Wohnbauten****Sockelgeschoss**

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in der Legende angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in der Legende angegebenen Mass in Erscheinung treten.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

**Fassadenhöhe**

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

Sind bei Pult- und Flachdächern keine Dachaufbauten zugelassen, so gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

**Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

**Versetzte Geschosse**

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

**2. Für Gewerbe- und Industriebauten****Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vorn höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

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

**Verhältnis zu Wohnbauten**

Grenzt eine Wohnzone direkt an eine Gewerbe- oder Industriezone, so darf in diesen bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

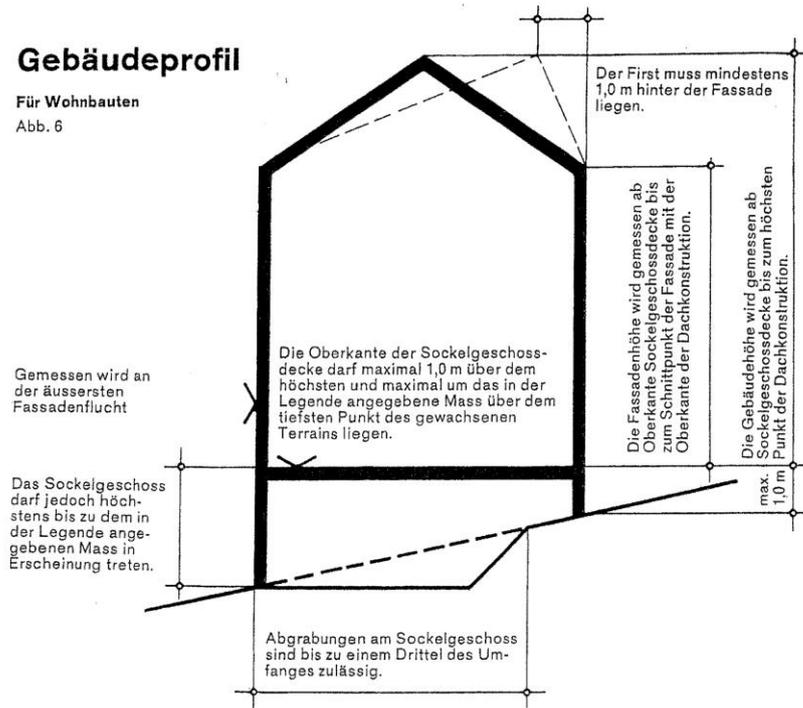
**Kommentar:**

Als Messebene des Gebäudeprofils für Wohnbauten gilt die Oberkante der Sockelgeschossdecke. Von ihr aus werden die Sockelgeschosshöhen abwärts und die Fassaden- sowie die Gebäudehöhen aufwärts gemessen (Abb. 6).

Die Höhe des Sockelgeschosses wird durch ein festes und ein variables Mass fixiert. Dadurch ist es möglich, den topographischen Gegebenheiten der einzelnen Zonen besser Rechnung zu tragen. Die Masse des Sockelgeschosses beziehen sich auf das gewachsene Terrain. Als gewachsenes Terrain gilt die natürliche, ursprüngliche Terrainlinie. Durch die Möglichkeit der Abgrabungen am Sockelgeschoss lässt sich, sofern das variable Höhenmass es zulässt, eine vermehrte Freilegung und eine vernünftige Ausnützung desselben erreichen. Die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe für Gewerbe- und Industriebauten erfolgt nur durch ein Mass (Abb. 7). Sie ist vor allem im Interesse des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Alle übrigen Beschränkungen, wie sie in Wohnzonen vorgesehen sind, würden in diesen Zonen zu weit führen.

### Gebäudeprofil

Für Wohnbauten  
Abb. 6



### Gebäudeprofil

Für Gewerbe- und Industriebauten  
Abb. 7

