

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

DER EINWOHNERGEMEINDE ALLSCHWIL

Fassung für die kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung /
Stand Januar 2024

Änderungsdokument mit synoptischer Darstellung

Impressum

Herausgeberin
Gemeinde Allschwil

Exemplar für die kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung, Januar 2024

Redaktionelle Bearbeitung
urbanista.ch, Seestrasse 367, 8038 Zürich
Steinmann Ingenieure und Planer AG, Aarauerstrasse 69, 5200 Brugg
mrs partner ag, Birmensdorferstrasse 55, 8004 Zürich

Druck
[.....]

Lektorat
Projektsteuerung
Abteilung Baubewilligungen Gemeinde Allschwil

Gestaltung
urbanista.ch

urbanista.ch
bureau für raumentwicklung

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG

Verkehrsplanung
Raumentwicklung
Beratung
Analysen
Konzepte
mrs

Aufbau des Reglementes

Linke Spalte für
Grundeigentumsverbindliche Vorschriften
Diese unterstehen der Beschlussfassung (EGV) und der Genehmigung (RRB)

Rechte Spalte für
Kommentar (nicht grundeigentumsverbindlich)
Diese unterstehen nicht der Beschlussfassung
(EGV) und Genehmigung (RRB)

Das Zonenreglement wird im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung an die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Die vorliegende Fassung zeigt die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenreglement auf.

Schwarze Schrift = aus dem rechtskräftigen Zonenreglement übernommen
Unterstrichen = aus der kantonalen Gesetzgebung übernommen

Rote Schrift = Änderung gegenüber rechtskräftigem Zonenreglement / neue Vorschriften
~~Rot durchgestrichen~~ = Aufgehobene Vorschriften
Rot Unterstrichen = neu aus der kantonalen Gesetzgebung übernommen (IVHB)

Grau hervorgehoben = Textbausteine zum Umgebungsplan: treten in Kraft, sobald die gesetzliche Grundlage hierfür besteht

Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
BGGB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
ER	Einwohnerrat
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
GwSG	Gesetz über den Gewässerschutz vom 5. Juni 2003 (Kanton)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985 (Bund)
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986 (Bund)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Bund)
StfV	Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung) vom 27. Februar 1991
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Bund)
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Bund)
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZPL	Zonenplan Landschaft

ZPS Zonenplan Siedlung
ZR Zonenreglement

Inhalt

Erlass		10
1	Einleitung	11
	Art 1	Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich, Zuständigkeit 11
	Art 2	Rechtliche Wirkung 11
2	Allgemeine Vorschriften	12
2.1	Allgemeine Bauvorschriften	12
	Art 3	Parzellenfläche für bauliche Nutzung 12
	Art 4	Überbauungsziffer (ÜZ) 13
	Art 5	Siedlungsklimatische Aspekte 13
	Art 6	Grünflächenziffer 17
	Art 7	Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände 19
	Art 8	Vollgeschossezahl 25
	Art 9	Untergeschosse 25
	Art 10	Dachgeschosse 25
	Art 11	Nutzungsumlagerung 27
2.2	Gestaltung der Bauten	30
	Art 12	Vorinformation und Vorabklärungen 30
	Art 13	Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz) 31
	Art 14	Hindernisfreie Bauweise 31
	Art 15	Dachformen / Dachgestaltung 32
	Art 16	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster 35
	Art 17	Attikageschosse auf Flachdächern 37
	Art 18	Energieanlagen / Energienutzung 37
	Art 19	Reklamen / Antennenanlagen 39
	Art 20	Artenschutz 40
2.3	Gestaltung der Umgebung	42

Art 21	Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet	42
Art 22	Bäume im Strassenraum	43
Art 23	Bäume im Siedlungsgebiet	44
Art 24	Förderung Baumerhalt	47
Art 25	Umgebungsplan	48
Art 26	Abgrabungen und Aufschüttungen	49
Art 27	Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Abstellplätzen	49
Art 28	Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. Art. 67, 68 und 76 ZR	51
Art 29	Wertstoffsammelstellen, Quartierkompostieranlagen	52
Art 30	Gestaltung der Vorzonen an Hauptstrassenzügen	52
Art 31	Gestaltung des Siedlungsrandes	52
3	Zonenspezifische Bestimmungen	53
Art 32	Nutzungszonenvorschriften im Überblick	53
3.1	Zentrumszonen	55
Art 33	Zentrumszonen (Z 3, Z 4)	55
3.2	Wohnzonen und Wohn-/Geschäftszonen	56
Art 34	Allgemeine Bestimmungen zu den Wohnzonen (W2a, W2b, W3a, W3b, W4)	56
Art 35	Wohnzone W4	56
Art 36	Wohn- und Geschäftszone WG 4	56
	Einliegerwohnungen in den Zonen W1 und W2	57
3.3	Gewerbebezonen	58
Art 37	Allgemeine Bestimmungen zu den Gewerbebezonen (G12, G15, G20)	58
Art 38	Zulässige Nutzungen Gewerbebezonen G12 und G15	59
Art 39	Zulässige Nutzungen Gewerbezone G20	61
3.4	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	62
Art 40	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	62
3.5	Zone für Sport und Freizeitanlagen	64
Art 41	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	64
3.6	Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition	65
	Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1f RBG	65
3.7	Weitere Grundzonen	66

Art 42	Spezialzone für Familiengärten	66
Art 43	Bauernhofzone	66
3.8	Schutzzonen und Schutzobjekte	67
Art 44	Geschützte Objekte (ausserhalb Dorfkern)	67
Art 45	Ortsbildschutzzonen	68
	Ortsbildschutzzone "Lindenplatz"	69
	Ortsbildschutzzone "Borerhof"	70
Art 46	Schonzone Ortsbild	71
Art 47	Schonzone Ortskern	72
Art 48	Schonzone Ortseingang	72
Art 49	Schonzone Paradies	73
Art 50	Grünzone	73
Art 51	Naturschutzzonen	73
	Uferschutzzone	77
Art 52	Gewässerraum	78
Art 53	Gefahrenzonen allgemein	79
Art 54	Gefahrenzone Überschwemmung	80
Art 55	Gefahrenzone Rutschung	80
Art 56	Hecken und Feldgehölze	81
Art 57	Schutzbepflanzung	82
Art 58	Aussichtsschutz	82
4	Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen	84
4.1	Quartierplanung	84
Art 59	Quartierplanungen	84
Art 60	Vereinfachtes Quartierplanverfahren	87
4.2	Quartierplanpflicht	89
Art 61	Zonen mit Quartierplanpflicht	89
Art 62	QP-Areal «Parkallee»	89
Art 63	QP-Areal «Spitzwald»	90
Art 64	QP-Areal «Im Langen Loh»	90
	QP-Areal «Winzerweg»	91
Art 65	QP-Areal «Schlappenmatten III»	92

4.3	Bestehende Gesamtüberbauungen	93
	Art 66 Zonen mit Quartierplanpflicht – Bestehende Gesamtüberbauungen (GU)	93
4.4	Ausnahmeüberbauung	96
	Art 67 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan / Ausnahmen bei Wohnbausanierung best. Überbauungen	96
5	Vollzugsbestimmungen	100
	Art 68 Beratende Kommission - Bauausschuss	100
	Art 69 Vollzugsbehörde	100
	Art 70 Delegation	101
	Art 71 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	101
	Art 72 Ausnahmen allgemeiner Art	101
6	Schlussbestimmungen	104
	Art 73 Aufhebung früherer Beschlüsse	104
	Art 74 Inkrafttreten, Anpassung	104

Erlass

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die da zugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 sowie auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und die dazugehörige Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Allschwil das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind im "Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen", auf der vorersten Seite des Reglements aufgeführt.

1 Einleitung

Art 1 Bestandteile,
Zweck, Geltungsbereich, **Zuständigkeit**

- ¹ Bestandteile:
Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:
 - Dem Zonenplan Siedlung
 - Und dem Zonenreglement Siedlung

- ² Zweck
Die Zonenvorschriften Siedlung sollen innerhalb des Siedlungsgebietes eine geregelte Überbauung und eine sinnvolle Nutzung des Bodens **sowie eine gute Gestaltung des Siedlungsgebietes** gewährleisten.

- ³ Geltungsbereich
Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter **des Zonenplanes Siedlung, ~~welcher im Zonenplan definiert ist.~~** Es gliedert sich in verschiedene Zonen und legt den Umfang sowie die Nutzung der einzelnen Zonen fest.

Art 2 Rechtliche Wirkung

- ¹ Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.
- ² Den Zonenvorschriften beigelegte Dokumente wie **das räumliche Entwicklungskonzept, die kommunale Energieplanung**, ergänzende Richtlinien, Inventare **und** Wegleitungen **~~und anderes mehr~~** sind nicht grundeigentumsverbindlich. Diese Grundlagen haben begleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

~~Rechtskräftige Quartierpläne sind im Zonenplan Siedlung ausgewiesen und bilden eigenständige Nutzungsplanungsinstrumente.~~

~~Für den Dorfkern bestehen rechtskräftige Teilzonenvorschriften "Dorfkern" (RRB Nr. 1484 vom 20. September 2005).~~

~~Die anzustrebenden Ziele der Siedlungsplanung sind im Bericht "Ziele und räumliches Konzept" Teil Siedlung vom September 2005 festgelegt worden.~~

Ausserhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

~~Zonenplanübergreifende Bestimmungen ZPS/ZPL haben keine Rechtswirkung bzw. sind zu bereinigen.~~

§ 18 Abs. 5 RBG

Die nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen für deren Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.) dienen. **Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen (=> § 49 Abs. 3 ZR).**

2 Allgemeine Vorschriften

2.1 Allgemeine Bauvorschriften

Art 3 Parzellenfläche für
bauliche Nutzung

¹ Massgebende Parzellenfläche

~~Die massgebende Parzellenfläche wird in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz bestimmt. Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.~~

² Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen. Für die Baute gelten diejenigen Vorschriften, welche für die Zone gelten, in welcher der grössere Teil der Baute zu liegen kommt. Dies gilt insbesondere für die Anzahl der zulässigen Geschosse und das Gebäudeprofil.

³ ~~Für Strassen und Anlagen abgetretenes Land kann bei der Nutzungsberechnung einbezogen werden, 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.

⁴ Parzellenteile innerhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung, die ~~mit anderen Zonen (z. B. Uferschutzzonen) überlagert sind von einer an eine Bauzone angrenzenden Grünzone / Schutzzone belegt sind,~~ können, ~~unter Vorbehalt von Art 13 ZR (Allgemeine Einpassung),~~ in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

§ 46 Abs. 1 RBV

Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen.

§ 50 Abs. 1 RBV

Nachweis Landabtretung für Einbezug in Nutzungsberechnung:

Der Nachweis für eine erfolgte Landabtretung (mit Höhe der Landentschädigung) ist von der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt des Baugesuches zu erbringen.

Art 4 Überbauungsziffer
(ÜZ)

¹ Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

§ 47 Abs. 1 RBV § 47 IVHB RBV

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird durch die Bebauungsziffer und das Gebäudeprofil definiert.

Prinzipskizze zu Anrechenbare Gebäudefläche:
gemäss Anhang RBV Basel-Landschaft
untenstehend

Innerhalb dieses Profiles ist die Nutzung der Geschosse inkl. Dach- und Sockelgeschosse für Wohnen und Arbeiten frei. Vorbehalten bleiben die Beschränkungen aufgrund der Zonenart sowie der Baupolizeivorschriften der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz.

Vorspringende Gebäudeteile:

Das Raumplanungs- und Baugesetz regelt diese in § 90 Abs. 1 abschliessend. Die entsprechenden Masse sind in § 53 RBV geregelt.

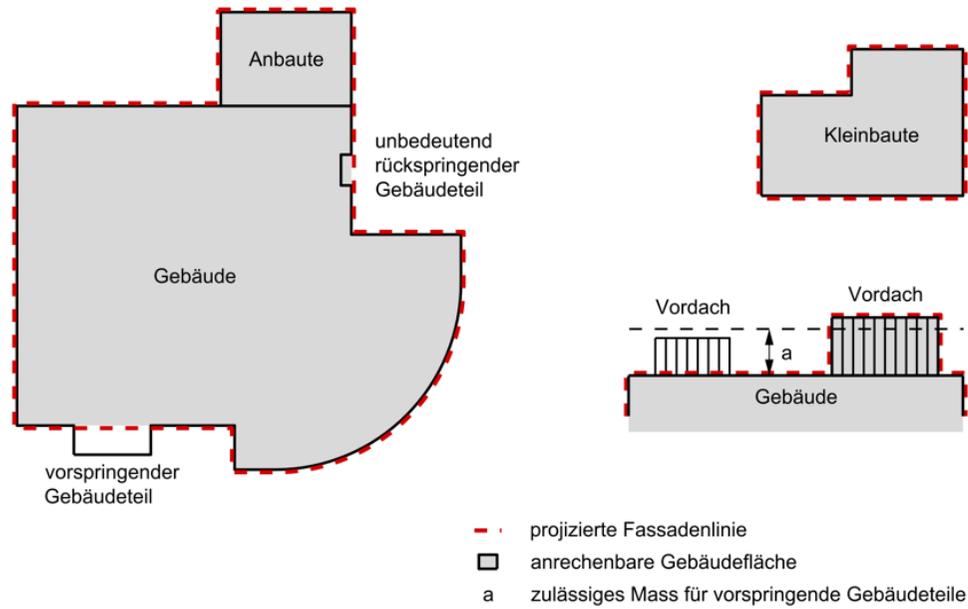
Massnahmen zum Umgang mit Regenwasser sind der «Richtlinie Retention» des Amts für Umweltschutz und Energie zu entnehmen.

Art 5 Siedlungsklimatische Aspekte

¹ Bauten, Anlagen und die Umgebung sind unter Berücksichtigung siedlungsklimatischer Aspekte zu gestalten. Dabei sind sowohl Ökologie, Beschattung, Durchlüftung und Abkühlung des Siedlungskörpers sowie die Versickerungsfähigkeit und Retentionsfähigkeit der Siedlungsumgebung bei Starkniederschlägen zu berücksichtigen.

Prinzipskizzen

Anrechenbare Gebäudefläche



- ~~† Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:~~
- ~~a Vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung.~~
 - ~~b Aussen liegende Keller und Eingangstreppe, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.~~
 - ~~c Pergolen (ungedeckt), Sitzplätze.~~
 - ~~d Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.~~
 - ~~e Bei Ein- und Zweifamilienhäusern pro Parzelle 1-geschossige Nebenbauten wie Garagen, Gartenhäuschen, Schuppen, gedeckte Sitzplätze, Unterstände, Kleinbauten gemäss § 92 RBV und dergleichen:
 - ~~– Grundfläche aller Nebenbauten max. 25 m².~~
 - ~~Bei Mehrfamilienhäusern pro Parzelle 1-geschossige Nebenbauten wie Garagen, Gartenhäuschen, Schuppen, gedeckte Sitzplätze, Unterstände, Kleinbauten gemäss § 92 RBV und dergleichen:~~
 - ~~– Grundfläche aller Nebenbauten: max. 5% der massgebenden Parzellenfläche.~~
 - ~~– Gebäudeprofil der Nebenbauten~~
 - ~~– Fassadenhöhe max. 3.0 m, gemessen ab höchstem Punkt des gewachsenen Terrains, jedoch max. 5.5 m ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains.~~
 - ~~– Gebäudehöhe max. 4.5 m, gemessen ab höchstem Punkt des gewachsenen Terrains.~~
 - ~~– Nebenbauten können auch als Anbauten an Hauptbauten realisiert werden.~~~~
 - ~~f Offene und verglaste Bauteile (keine Isolierverglasungen) wie Balkone, Veranden, Loggias, etc. vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 12 m² pro Wohneinheit.~~

Höhe wird gemessen von Spielfläche bis OK Dachkonstruktion.

Einstellhalle im Parzellengrenzbereich mit maximaler Übertagung des gewachsenen Terrains siehe nebenstehende Prinzipskizze.

~~g Überdeckte Spielflächen bei Mehrfamilienhäusern mit einer Grundfläche von max. 5% der massgebenden Parzellenfläche sowie einer max. Überdeckungshöhe von 3.0 m.~~

~~h Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden.~~

~~i Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 35 cm.~~

~~j Unterirdische Einstellhallen, welche max. 0.5 m (ab OK rohe Decke) über das gewachsene Terrain (gemessen ab tiefsten Punkt) ragen und mit mind. 50 cm Substrat überdeckt als Grün- und/oder Spielfläche ausgewiesen und genutzt werden. Nicht überdeckte Einstellhallenteile dürfen das gewachsene Terrain nicht überragen.~~

~~k Überdeckte Einstellhallen-Einfahrtsbereiche, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Überdeckung als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.~~

~~l Überdeckte Einstellhallen-Einfahrtsbereiche, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Überdeckung als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.~~

~~Es ist aus Gründen des Gewässerschutzes und der Ökologie nicht erwünscht, die gesamte Grünfläche gemäss Grünflächenziffer auf dem Dach auszuweisen. Ein Teil der Pflichtflächen (mind. 50%) ist deshalb auf unversiegelten Böden festzulegen.~~

Art 6 Grünflächenziffer

¹ Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen.

~~² Hecken, Schutzbepflanzungen, Grün- und Gartenanlagen oder ruderal-, trockene Lebensräume oder ökologische Ausgleichsmassnahmen gelten als anrechenbare Grünflächen. Unbefestigte Parkierungsflächen bzw. Lagerplätze in Mergel oder Schotterrasen und dergleichen sowie begrünte Dächer dürfen mit der halben Fläche angerechnet werden. Hochstämmige Bäume können mit 8 m² pro Baum in die Berechnung der Grünflächenziffer einbezogen werden.~~

~~³ Werden Grünflächen auf Dächern ausgewiesen, so dürfen diese max. 50% des gesamten Grünflächen-Pflichtanteiles gemäss Grünflächenziffer betragen. Mindestens 50% des Pflichtanteils sind somit auf natürlichen bzw. unversiegelten Böden festzulegen bzw. auszuweisen.~~

Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder «bepflanzt» ist ein natürlicher Bodenaufbau, welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht. Terrassen mit Steinplatten zählen nicht dazu, dagegen können Gartenflächen, die mit lose verlegten Steinplattenwegen erschlossen sind zur Gänze zur Grünfläche gerechnet werden (s. Prinzipskizze).

Parkplätze mit Rasensteinen gelten nicht als natürliche oder bepflanzte Bodenflächen.

Prinzipskizze Grünflächenziffer untenstehend

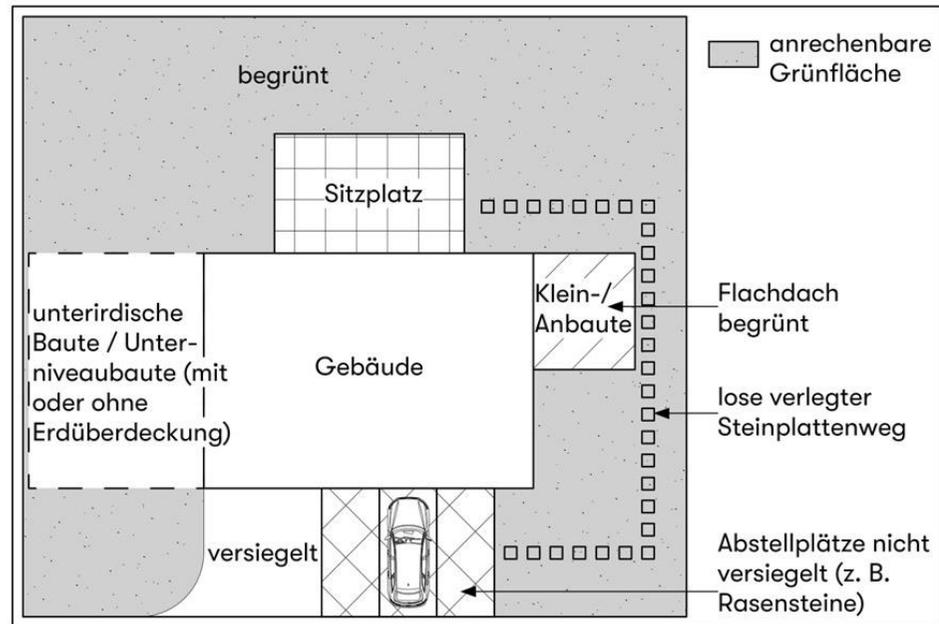
Diese Massnahme trägt zum ökologischen Ausgleich bzw. zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes und zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes (natürliche Versickerungsflächen) bei.

Wertvolle ökologische Ausgleichsflächen beinhalten: ökologische Kleinstrukturen wie Steinhäufen, Asthäufen etc., Kies- und Ruderalflächen, Bracheflächen, Magerwiesen, standortheimische Sträucher und Bäume u.a.m.

Es ist aus Gründen des Gewässerschutzes und der Ökologie nicht erwünscht, die gesamte Grünfläche gemäss Grünflächenziffer auf dem Dach auszuweisen. Ein Teil der Pflichtflächen (mind. 50%) ist deshalb auf unversiegelten Böden festzulegen.

Prinzipskizzen

Grünflächenziffer



- ~~4 Die Grünflächen sind im Sinne eines ökologischen Ausgleichs und in Beachtung von Art 13 Abs. 2 ZR (Allgemeine Einpassung) grundsätzlich naturnah zu gestalten.~~
- 5 In begründeten Fällen können gestützt auf § 7 RBV Ausnahmen von der Grünflächenziffer beantragt werden.
- 6 Begrünte Flächen über Tiefgaragen mit einer Substratstärke von mindestens 1.0 m dürfen der Grünflächenziffer zu 50 % angerechnet werden.

Eine Ausnahme von der Grünflächenziffer kann z. B. bei Bauvorhaben auf kleinen Grundstücken beantragt werden.

Art 7 Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände

1 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

~~Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Bei Pultdächern darf die pultfirstseitige Fassadenhöhe um 2.0 m erhöht werden.~~

~~Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV:~~

~~Schnittpunkt Fassade/ Terrain= Kote 0.00~~

~~Prinzipskizze Fassadenhöhe gemäss Anhang RBV Basel-Landschaft untenstehend~~

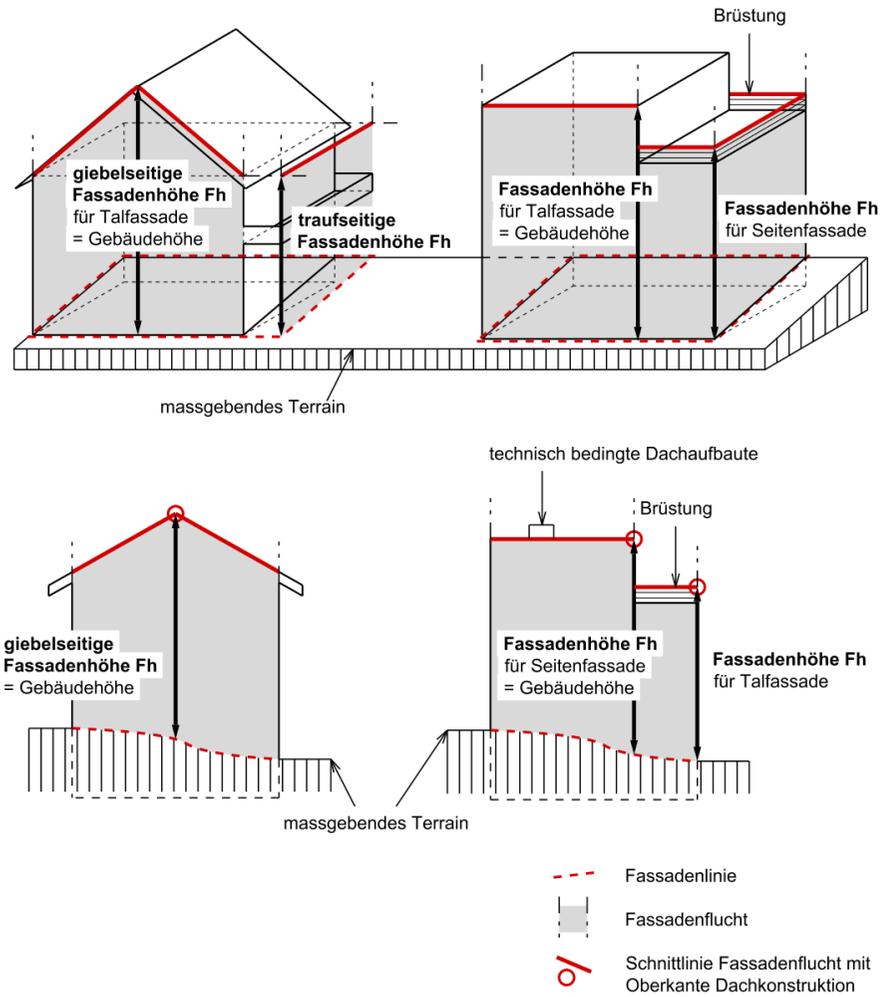
2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Prinzipskizzen Gebäudehöhe gemäss Anhang RBV Basel-Landschaft untenstehend.

Prinzipskizzen

Fassadenhöhe und Gebäudehöhe



³ Abgrabungen für Garagen und Eingänge

Für Garagen und Eingänge sind ~~in allen Zonen ausser in der W2a und W2b zusätzliche~~ Abgrabungen ~~ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe~~ auf einer ~~Fassadenlänge~~ Länge von maximal 7.0 m ~~bei maximal einer Fassade~~ gestattet. Dabei darf das Kellergeschoss max. 2.5 m in Erscheinung treten

⁴ Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem ~~massgebenden bzw. dem abgegrabenen~~ Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2.0 m betragen.

⁵ ~~Erhöhte Bauteile~~

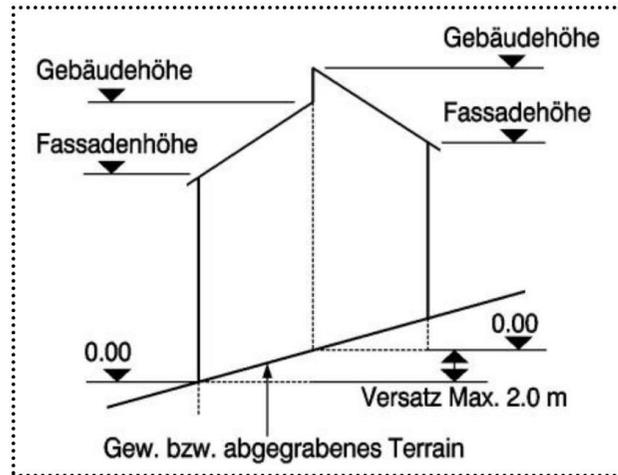
~~Sind einzelne erhöhte Bauteile aus technischen und betrieblichen Gründen erforderlich, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.~~

Abgrabungen sind im Hinblick auf den Ortsbildschutz und die Geländeeinpassung vorzunehmen. Gebäudeabgrabungen, die entlang von Fassaden grabenartig wirken (z.B. mehrere Garageneinfahrten in Sockelgeschosse bei MFH) sollen vermieden werden.

Prinzipskizze Versetzte Geschosse untenstehend

Prinzipskizzen

Versetzte Geschosse



⁶ Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

~~Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.~~

⁷ Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV)

In Ergänzung zu § 54 RBV müssen Vordächer mind. 0.5 m und tragende Teile bzw. Stützen mind. 1.0 m hinter der Strassenlinie errichtet werden. In Kurven oder Kreuzungsbereichen sind die Mindestabstände zur Strassenlinie in Beachtung der VSS-Normen einzuhalten. Dabei sind die Sichtfelder zur Sicherstellung der notwendigen Sichtverhältnisse (Verkehrssicherheit) freizuhalten.

Prinziptskizze Gebäudelänge untenstehend

Dies betrifft z.B. Carports, Velounterstände in Leichtbauweise, Pergolen, Windfänge bis 4 m² u. a. gemäss § 54 RBV.

Massgebende VSS-Normen:

- für Sichtweiten in Kurven **VSS-40090B**

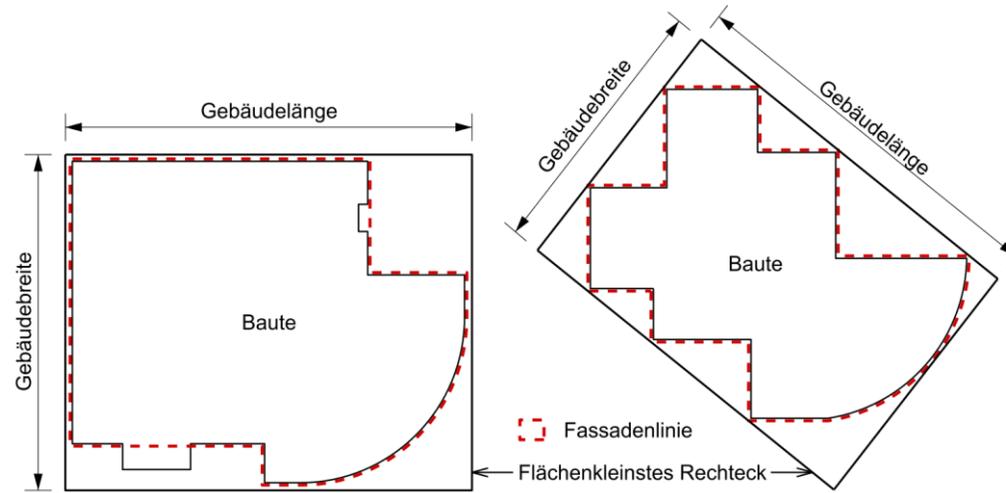
- für Sichtverhältnisse bei Knoten / Kreuzungen **VSS-40273A**

Abstände der Bauten gemäss § 54 RBV:
Prinziptskizze untenstehend

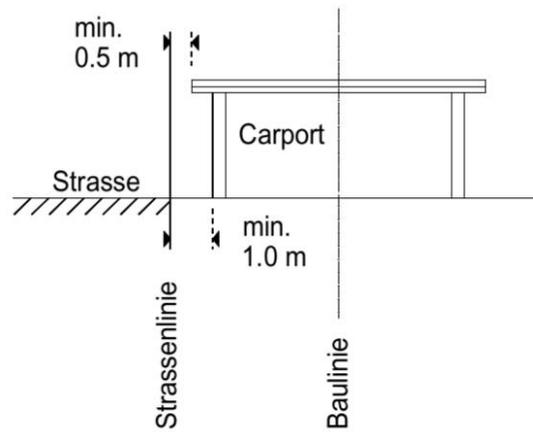
Für Bautenabstände bei Kurven und Kreuzungsbereichen sind die VSS-Normen zu beachten.

Prinzipskizzen

Gebäudelänge



Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV)



- Art 8 Vollgeschosse zahl** | ¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.
- ² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschoszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.
- ³ ~~Die zulässige Vollgeschoszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss Art 32 ZR.~~
- ⁴ Bei einer Aufstockung einer bestehenden Baute im ebenen bzw. flachen Gelände, deren bestehendes Sockelgeschoss mehr als 80 cm in Erscheinung tritt (= Vollgeschoss), kann auf Antrag eine Ausnahme von der max. Vollgeschoszahl gemäss Art 32 ZR gewährt werden. Voraussetzung ist in jedem Fall die Einhaltung des zulässigen Gebäudeprofils der entsprechenden Bauzone. Das Ausnahmeverfahren richtet sich nach Art 72 ZR.
- Art 9 Untergeschosse** | ¹ Untergeschosse dürfen in Hanglage maximal 1.20 m und in der Ebene maximal 80 cm über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.
- Art 10 Dachgeschosse** | ¹ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1.20 m nicht überschreiten

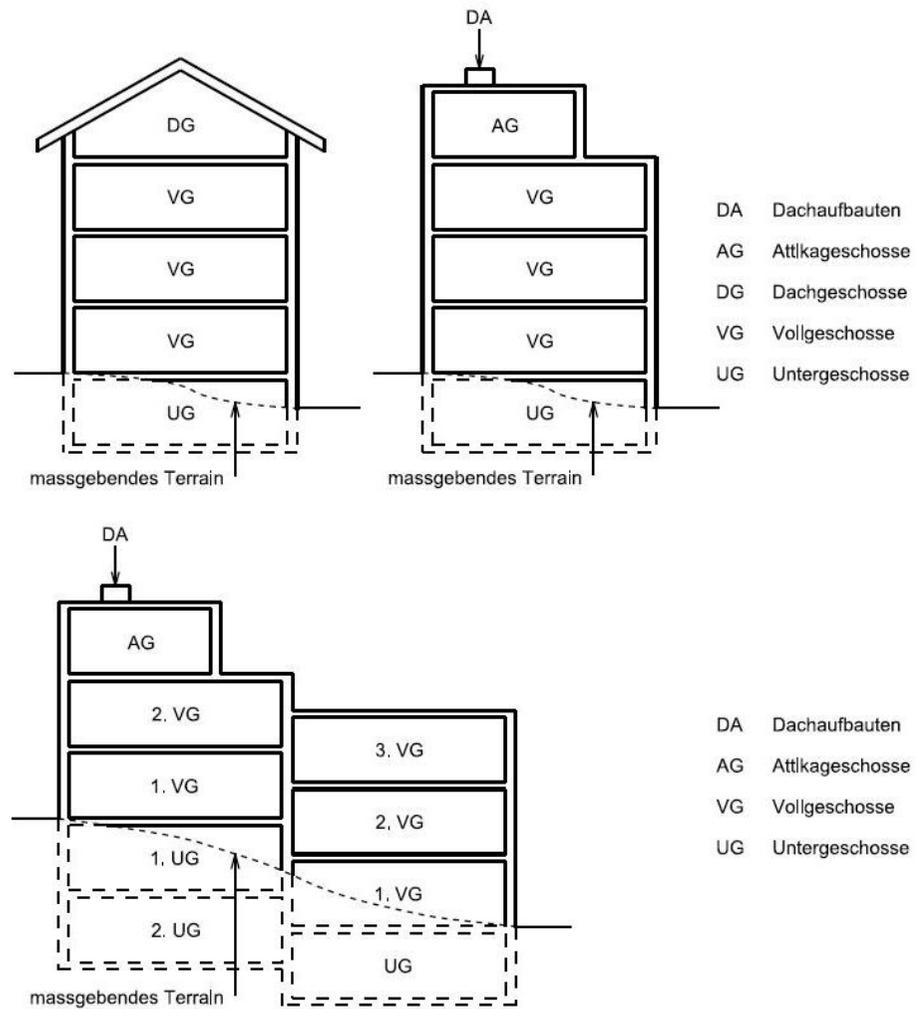
§ 52f ff. IVHB RBV

Berechnung der Vollgeschoszahl

=> Prinzipskizze **Vollgeschoszahl** untenstehend

Prinzipskizzen

Vollgeschosszahl



Art 11 Nutzungsumlagerung

- ¹ Die Nutzungsumlagerung erlaubt eine freiere Anordnung der zulässigen Geschossflächen auf demselben Grundstück. Dabei kann der Gemeinderat nach Anhören des Bauausschusses ausnahmsweise Abweichungen von der zulässigen **Überbauungsziffer** gestatten.
- ² Abweichungen von der **Überbauungsziffer** im Rahmen von Nutzungsumlagerungen sind möglich, wenn das Hinzukaufen von Land oder eine Landumlegung nicht mehr möglich ist und das Projekt in **architektonischer und umgebungsgestalterischer Hinsicht unter besonderer Berücksichtigung von Art 5 ZR** befriedigt. Dabei gelten folgende Gründe für Nutzungsumlagerungen:
 - Nachverdichtung weitgehend überbauter Quartiere bzw. Parzellen,
 - Nachverdichtung von historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen unter Beachtung des Ortsbildschutzes,
 - Bauweisen, die auf Lärmbelastung reagieren,
 - Spezifisch behindertengerechte Bauweise.
- ³ Die aus der Geschosszahl (Dachgeschoss = ½ Geschoss) multiplizierte mit der **Überbauungsziffer** errechnete Gesamtnutzfläche darf mit der Nutzungsumlagerung nicht überschritten werden.
- ⁴ Abweichungen von der **Überbauungsziffer (ÜZ)** dürfen eine max. **ÜZ** von ~~31%~~ **33%** (absolut) nicht überschreiten.
- ⁵ Nicht realisierte Geschosse und Bauteile, deren Nutzflächen umgelagert werden, sind als Baubeschränkung (Dienstbarkeit) im Grundbuch einzutragen.

Im Sinne von § 89 RBG

=> **Prinzipskizze Nutzungsumlagerung untenstehend**

Grenz- und Gebäudeabstände gemäss kant. Raumplanungs- und Baugesetz sind in jedem Fall einzuhalten.

=> Rechenbeispiele untenstehend

Prinzipskizzen

Nutzungsumlagerung

Grunddaten und Annahmen für Rechenbeispiele:

W2a-Zone, Parzellenfläche 1000 m² > Umlagerung Dachgeschoss

Nachweis ordentliche ÜZ mit 2 Vollgeschossen (VG) + 1 Dachgeschoss (DG) (DG= ½ VG)

Ordentliche **Überbauungsziffer (ÜZ):**

24 % entspricht 240 m² überbaubare Fläche

Annahme Gebäudegrundfläche 10 m x 20 m = 200 m²

max. zulässige ÜZ eingehalten

Gesamtnutzfläche:

2.5 VG x 200 m² = 500 m² Gesamtnutzfläche darf mit Nutzungsumlagerung nicht überschritten werden

(Gebäudegrundfläche x Vollgeschosse)

ÜZ mit Nutzungsumlagerung

Gem. Art 11 Abs. 4 ZR:

max. 33 % entspricht 330 m² überbaubare Fläche

Beispiel 1: Nutzungsumlagerung > Dachgeschoss auf 2 Vollgeschosse verteilt

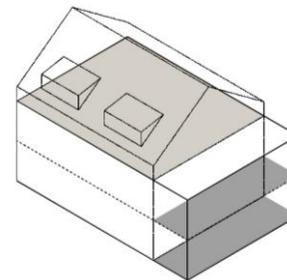
Überbauungsziffer:

Gebäudegrundfläche alt	10 m x 20 m	= 200 m ²	Grundfläche VG
DG Umlagerung auf 2 VG	(200 m ² x ½ VG) : 2 VG	= 50 m ²	Grundflächenvergrößerung pro Vollgeschoss
	Total	= 250 m ²	> entspricht 25 % ÜZ, max. zulässige Fläche mit Nutzungsumlagerung eingehalten (Art 11 Abs. 4 ZR)

Gesamtnutzfläche:

2 VG alt	2 VG x 200 m ²	= 400 m ²	Nutzfläche alt
Umlagerung (½ VG) auf 2 VG	2 VG x 50 m ²	= 100 m ²	Nutzfläche Umlagerung DG auf 2 VG
	Total	= 500 m ²	> Gesamtnutzfläche nicht überschritten gem. Art 11 Abs. 3 ZR

Beispiel 1:
Dachgeschossfläche (= ½ Vollgeschoss) auf Vollgeschosse umgelagert und verteilt



Beispiel 2: Nutzungsumlagerung > 2 Vollgeschosse mit Umlagerung Dachgeschoss auf Erdgeschoss (EG)

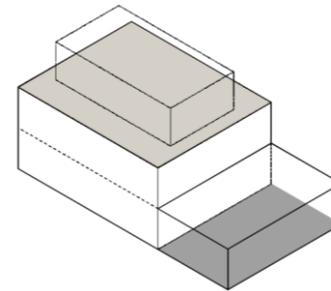
Überbauungsziffer:

Gebäudegrundfläche alt	10 m x 20 m	= 200 m ²	Grundfläche VG
DG Umlagerung auf EG	200 m ² x ½ VG	= <u>100 m²</u>	= Grundflächenvergrößerung im EG
	Total	= 300 m ²	> entspricht 30 % ÜZ , max. zulässige Fläche mit Nutzungsumlagerung eingehalten Art 11 Abs. 4 ZR

Gesamtnutzfläche:

2 VG alt	2 VG x 200 m ²	= 400 m ²	Nutzfläche alt
Umlagerung (½ VG) auf EG	1 VG x 100 m ²	= <u>100 m²</u>	Nutzfläche Umlagerung DG auf EG
	Total	= 500 m ²	> Gesamtnutzfläche nicht überschritten gem. Art 11 Abs. 3 ZR

Beispiel 2:
Dachgeschossfläche (= ½ Vollgeschoss)
auf Erdgeschoss umgelagert



2.2 Gestaltung der Bauten

Art 12 Vorinformation und Vorabklärungen

- ¹ ~~Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, Es~~ wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit ~~der Gemeindeverwaltung, Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung~~ mittels Vorgespräch und bei Bedarf kostenpflichtiger Bauanfrage ~~mit Gemeinderatsentscheid~~ vorabzuklären.
- ² Für Bauvorhaben in sensiblen Umfeld wie zum Beispiel Zentrumszonen oder Ortsbildschutzzonen oder bei allfälligen Bauvorhaben mit mehreren Grundeigentümerschaften kann die Gemeinde auf Anfrage eine fachliche Unterstützung des Planungsprozesses anbieten.
- ³ Der Gemeinderat behält sich im Sinne von Art 13 ZR (Allgemeine Einpassung) ein Mitspracherecht vor, sofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne, ~~Umgebungspläne in den Gewerbebezonen~~ etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen, Planungskosten und Zeit einzusparen.

§ 90, § 91 RBV

~~Der Gemeinderat hat unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips alle massgebenden Interessen zu berücksichtigen und sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Ein qualifiziertes öffentliches Interesse für die Einflussnahme der Gemeinde betreffend die Gestaltung von Bauten und Anlagen muss die privaten Anliegen des Gesuchstellers überwiegen. Vergleiche auch Kommentar zu Art 13 ZR.~~

Bei ordentlichen Baugesuchen sind kolorierte Fassadenpläne und ein Farb- und Materialkonzept zu Händen des Bauinspektorats sowie Materialmuster zuhänden der Gemeinde Allschwil einzureichen.

Die Behörde bestimmt die Art der Visualisierung aufgrund der Wichtigkeit des Objektes und dessen Umgebung.

Art 13 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

¹ Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Bestandteile wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen sowie Bepflanzung.

~~² Wenn Bauten oder bauliche Veränderungen das Strassen-, Platz-, Dorf-, Landschafts- und Aussichtsbild grob beeinträchtigen würden, ist der Gemeinderat zur Einsprache verpflichtet. Diese ist gegenüber der Bauherrschaft zu begründen, wobei eine einvernehmliche Lösung gesucht werden soll. Die Rechte bezüglich zonenmässiger Überbauung bleiben gewährleistet.~~

~~³ Bei der Umgebungsgestaltung sowie bei baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich, ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Bei Bodenbefestigungen sollen grundsätzlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.~~

Art 14 Hindernisfreie Bauweise

¹ Es gelten die Bestimmungen von § 108 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998.

Diese Bestimmung konkretisiert § 104 RBG bzw. ist als Ergänzung zu diesem Paragraphen und als Grundsatz für das Bauen im Siedlungsraum anzuwenden. Vorbehalten bleibt das qualifizierte öffentliche Interesse der Gemeinde für die Einpassung in sensiblen Ortsteilen.

Insbesondere ist im räumlichen Einflussbereich von wertvollen Objekten und Ortsbildern (z.B. Ortskern, Ortsbildschutzzone „Borerhof“ etc.) auf eine gute bauliche Einpassung zu achten. Vergleiche auch Kommentar zu Art 12 ZR.

Vogelschutz bei Verglasungen:

Für Glasfassaden und grössere Verglasungen in Fenstern und Türen sind die Richtlinien und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten.

Neu in Art 21 Abs. 2

Es wird auch auf Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten" (2009) verwiesen.

Art 15 Dachformen /
Dachgestaltung

- ¹ Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle im Art 32 ZR für alle Bauzonen definiert.
- ² Die Farbe der Bedachung soll derjenigen der Umgebung bzw. dem Ortsbild angepasst werden. Die Bedachungsmaterialien und Farben sind vor der Bauausführung der Gemeinde Gemeindeverwaltung, Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung vorzulegen.
- ³ Beim Mansarddach muss der Knickpunkt mindestens 1.00 m hinter der Fassade liegen und die Firstrichtung muss parallel zur langen Gebäudeseite verlaufen. Die obere Dachneigung muss mindestens 15° und darf max. 20° betragen.
- ⁴ Der First bei geneigten Dächern muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.
- ⁵ Flachdächer von mehr als 15 m² müssen im Sinne des ökologischen Ausgleiches und zur Speicherung von Niederschlägen des Gewässerschutzes möglichst als Standorte für eine naturnahe extensive oder intensive Vegetation ausgebildet und begrünt werden, sofern sie nicht als Dachterrasse oder für die Energiegewinnung genutzt werden. Ausgenommen sind Unterstände / Carports, wenn sie vollflächig zur Energiegewinnung genutzt werden. Wo möglich ist eine Kombination von Anlagen zur Energiegewinnung mit einer extensiven, ökologisch hochwertigen Dachbegrünung anzustreben.
- ⁶ Bei Flachdächern mit einer Fläche unter 300 m² dürfen max. 75 % der Fläche als Dachterrasse genutzt werden.

Prinzipiskizzen zu Dachformen gemäss Anhang RBV Basel-Landschaft untenstehend siehe § 27 ZR.

Prinzipiskizze Firstanordnung untenstehend

Zulässige Dachflächenneigungen vgl. Art 32 ZR

Prinzipiskizze Firstanordnung untenstehend

Naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna (ökologische Kleinstrukturen etc.) bzw. Retentionsspeicher für Meteorwasser. Für die Wahl der Substrat-Mindestschichtstärke gilt die Norm SIA 271 "Abdichtungen von Hochbauten".

Massnahmen zum Umgang mit Regenwasser sind der «Richtlinie Retention» des Amtes für Umweltschutz und Energie zu entnehmen.

- ⁷ Bei Flachdächern ab einer Fläche von 300 m² dürfen max. 50% der Fläche als Dachterrasse genutzt werden. Die übrige Fläche ist zwingend extensiv oder intensiv zu begrünen, auch wenn sie zur Energiegewinnung genutzt wird. Wird ein Dach vollflächig zur Energiegewinnung genutzt, kann auf eine Begrünung verzichtet werden, sofern das Flachdach als Retentionsfläche ausgestaltet und die oberflächliche Versickerung des anfallenden Meteorwassers anderweitig sichergestellt werden kann.
- ⁸ Dächer auf Attikageschossen dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- ⁹ Die Dachbegrünung hat eine Mindestsubstratstärke von 15 cm aufzuweisen. Davon kann abgewichen werden, wenn die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm erfüllt werden.

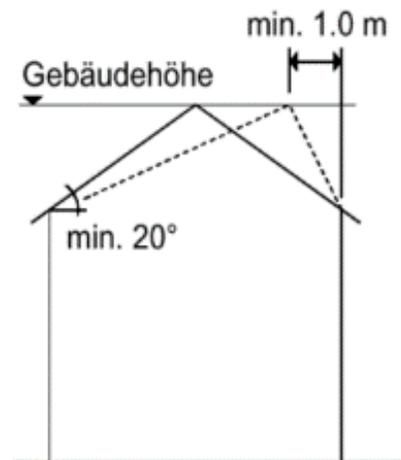
Durch die Retention auf dem Dach und die oberflächliche Versickerung wird ein gewisser Rückhalteeffekt ermöglicht und das verdunstende Wasser trägt zu einem guten Siedungsklima bei.

Für die Erfüllung der Norm SIA 312 ist die Substratschicht mit verschiedenen Höhen zu modellieren, z. B. Schichtstärke 14 cm, 17 cm, 20 cm zu je 1/3 der Dachfläche.

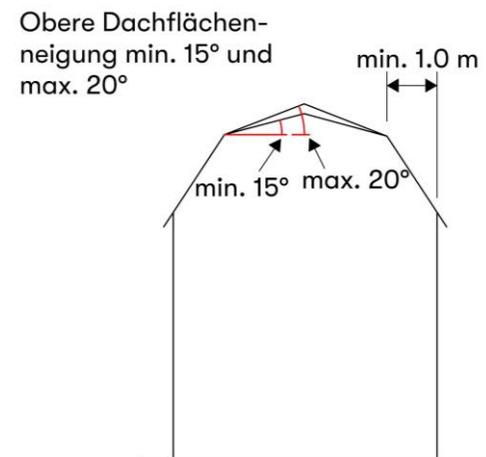
Erhöhte Anforderungen gemäss SIA 312.

Prinzipskizzen

Firstanordnung



Geneigte Dächer



Mansarddach

Art 16 Dachaufbauten,
Dacheinschnitte, Dach-
flächenfenster

- ¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind gestattet, sofern sie in einem passenden Verhältnis zur Architektur des Gebäudes stehen und sich bezüglich Lage, Form, Farbe und Grösse ruhig in die Dachfläche einfügen.
- ² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand vom First beträgt 0.5 m (auf Dachfläche vertikal gemessen). Die Dachhaut vor dem Dachaufbau **muss in einer Breite von mindestens 0.4 m** durchgezogen werden. **Dachaufbauten dürfen die darunterliegende Fassade nicht überragen.**
- ³ 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.
- ⁴ Dachflächenfenster dürfen keine Blendwirkung erzeugen. Sie haben sich in einem passenden Verhältnis zur Dachfläche einzufügen.

Prinzipiskizze Dachgeschosse nach IVHB
untenstehend

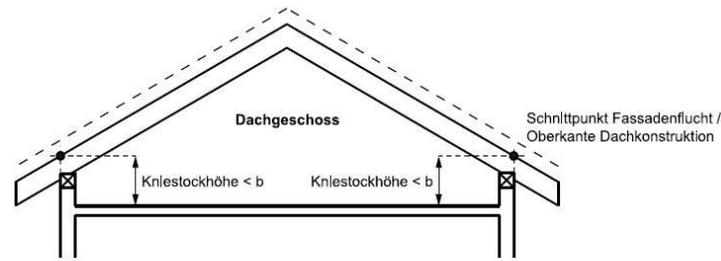
Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagendokument zur Nutzungsplanung Siedlung («Grundlagen über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern») hilfreich. Erhältlich beim kantonalen Amt für Raumplanung, Liestal.

Prinzipiskizze Dachaufbauten untenstehend

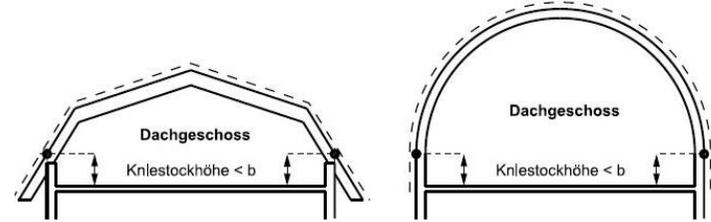
Prinzipiskizze Dachaufbauten untenstehend

Prinzipiskizzen

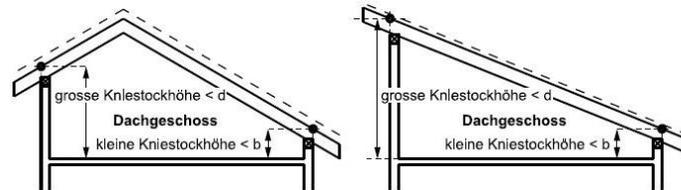
Dachgeschosse



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



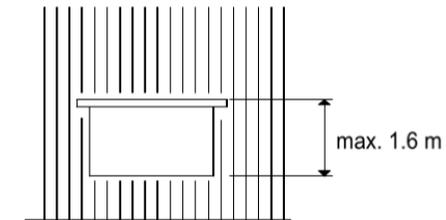
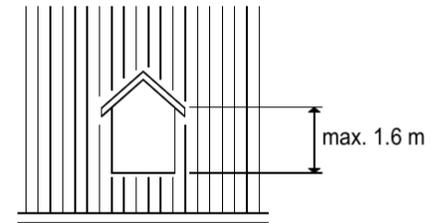
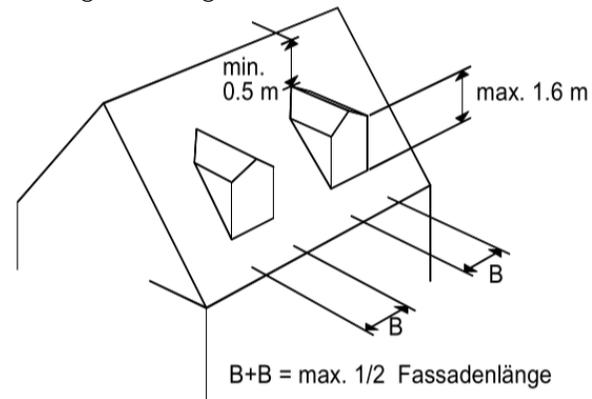
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
 d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

Dachaufbauten

Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten



Art 17 Attikageschosse
auf Flachdächern

- ~~1 Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.~~
- ~~2 Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind nicht zulässig.~~
- 3 Die Fläche der Attikageschosse inklusive technischer Anlagen darf maximal 50% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.
- 4 Attikageschosse müssen zu den Wänden des darunterliegenden Geschosses einen Abstand von je mindestens 1 m einhalten. Treppenhaus und Liftschacht sind davon ausgenommen, sofern sie sich nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenbreite erstrecken.
- 5 Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12.0 m² überdacht oder mit einer Pergola ausgestattet werden.

Massgebendes "darunterliegendes Geschoss" = Vollgeschoss-exkl. nutzungsfreie Bauteile gem. § 4 Abs. 2f ZR (offene / verglaste Bauteile).

Prinzipiskizze Attikageschosse auf Flachdächern untenstehend

~~vgl. auch § 4 Abs. 2f ZR.~~

Art 18 Energieanlagen /
Energienutzung

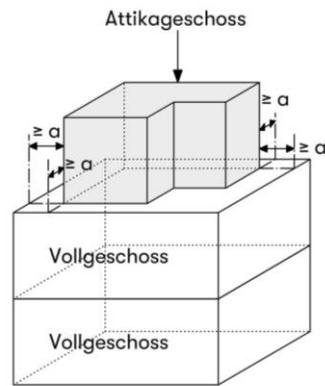
- 1 Bei der Wahl der Wärmeenergiequelle bei Neubauten oder Ersatz einer bestehenden Anlage ist die kommunale Energieplanung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen.
- ~~2 Bauten und Anlagen zur Energienutzung bzw. -gewinnung wie Energiedächer, Sonnenkollektoren, freistehende Wärmepumpen u.a.m. sind in allen Zonen grundsätzlich zulässig. Sonnenkollektoren, Energiedächer u. ä. dürfen keine Blendwirkung erzeugen.~~

Fördermöglichkeiten sind zum Beispiel über den Kanton möglich: www.energiepaket-bl.ch/ (>Fördermassnahmen)

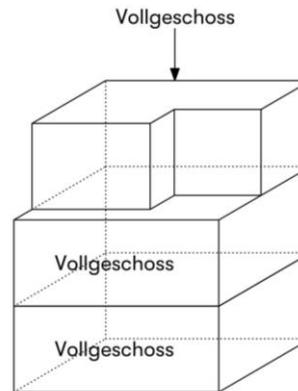
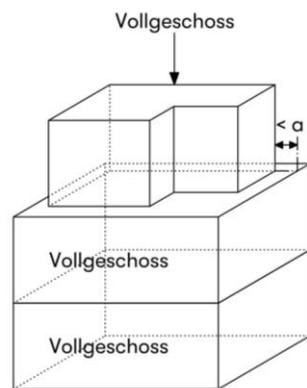
Die verpflichtende Beratung betrifft insbesondere Gebäude von vor der Jahrtausendwende, die noch nicht saniert wurden.

Prinzipskizzen

Attikageschosse auf Flachdächern



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



³ Die **Überbauungsziffer** kann **bei Umbauten und energetischen Sanierungen von Bauten, welche die gesetzlich geforderten Standards wesentlich über-treffen und dabei den Minergie-P-Eco-Standard, Minergie-A-Eco-Standard oder gleichwertige Labels erreichen, um 6 % (relativ) erhöht werden.**

~~Der Passivhaus-Standard, welcher unter dem Namen Minergie-P läuft, kann im Vergleich zum Minergie-Standard als "erhöhte Anforderung" bezeichnet werden. Bei Passivhäusern wird auf eine statische Heizung (Radiatoren, Fussbodenheizung) verzichtet. Der Restwärmebedarf wird direkt über die kontrollierte Lüfterneuerung (Luftheizung) gedeckt.~~

Die aufgeführten Labels und Zertifizierungen entsprechen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zonenvorschriften erhöhten energetischen Anforderungen im Vergleich zu den gesetzlich geforderten Anforderungen gemäss dem Stand der Technik. Als gleichwertige Labels gilt unter anderem der SNBS-Gebäudestandard. Wird auf eine Zertifizierung verzichtet, sind die Zielwerte des SIA-Energieeffizienzpfads Energie (SIA-Merkblatt 2040) einzuhalten

=> Rechenbeispiel **Überbauungsziffer Energiestandards** untenstehend

Als gleichwertige Labels gelten SNBS oder SIA 2040

⁴ **Bei einer Erhöhung der Überbauungsziffer gemäss Absatz 4** ist der Qualitätsstandard mit den Baugesuchsunterlagen **mittels Zertifizierung** nachzuweisen.

Art 19 Reklamen / Antennenanlagen

¹ Reklamen
Für das Aufstellen und Ändern von Reklameeinrichtungen gilt das Reklame-Reglement der Gemeinde **Allschwil**.

Reklame-Reglement der Gemeinde Allschwil vom 17. Januar 2007.

- Art 20 Artenschutz
- ² Antennenanlagen
Bewilligungen für das Aufstellen und Anbringen von Parabol-Antennenanlagen richten sich nach den ergänzenden Richtlinien bzw. baurechtlichen Empfehlungen des Gemeinderats.
 - ¹ Vogelschutz
Glasfassaden und grossflächig verglaste oder transparente Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.
 - ² Fledermauskolonien
Bei Umbauten, Sanierungen, Ersatzneubauten oder Rückbau von einzelnen Gebäudeteilen ist vorgängig sicherzustellen, dass sich in den betroffenen Gebäudeteilen keine Fledermauskolonien aufhalten. Der Artenschutz gemäss Art. 20 NHV ist sicherzustellen und allfällige Massnahmen zum Schutz der Fledermauskolonien in Absprache mit der zuständigen kantonalen Stelle zu ergreifen

GR-Beschluss Nr. 1295.87 vom 11. November 1987
"Installation von Parabol-Antennen innerhalb des Baugebietes"

=> Prinzipskizze Antennenanlagen untenstehend

Es sind die Richtlinien und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten.

Im Siedlungsgebiet der Gemeinde Allschwil leben mehrere Fledermauskolonien. Fledermäuse aller Art sind gemäss Art. 20 NHV geschützt. Bei konkreten Bauprojekten, welche eine Fledermauskolonie betreffen, ist frühzeitig mit der kantonalen Fledermauskoordinationsstelle Kontakt aufzunehmen.

Prinzipskizzen

Überbauungsziffer Energie-standards

Annahme für Rechenbeispiel:

W3-Zone, Parzellenfläche 1000 m² > Bebauung mit Minergie-P-Eco-Standard

Ordentliche Überbauungsziffer:

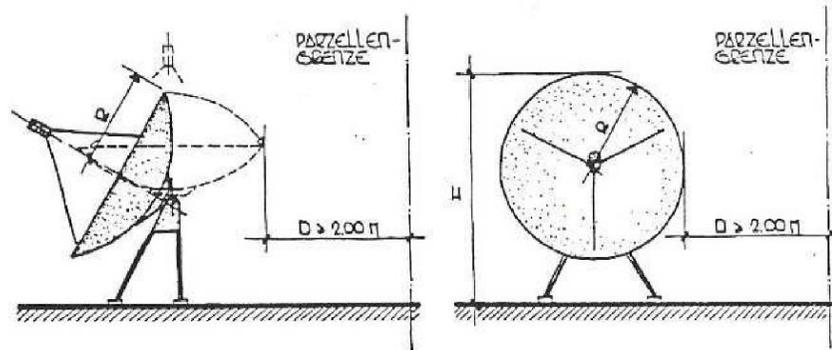
Ordentliche Überbauungsziffer (ÜZ): = 28 % entspricht 280 m² überbaubare Fläche

Überbauungsziffer NEU mit Minergie-P-Eco-Standard

Erhöhung ÜZ um 8 % relativ: 0.08 x 28 % = 2.2 % Erhöhung

Neue ÜZ für Minergie-P-Eco-Standard 28 % + 2.2 % = 30.2 % entspricht 302 m² überbaubare Fläche

Antennenanlagen



Legende:

H = Höhe der gesamten Parabol-Antennenanlage inkl. Standkonstruktion

R = Radius der Parabol-Antenne

D = "Gebäudeabstand" d.h. Abstand des äussersten Punktes des Antennenrundes zur Parzellengrenze

2.3 Gestaltung der Umgebung

Art 21 Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet

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

² ~~Bei der Umgebungsgestaltung sowie bei baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich, ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit standortheimischen Arten vorzunehmen.~~ Bei Bodenbefestigungen sind grundsätzlich sicherungsfähige Materialien bzw. Beläge zu verwenden. Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden ist die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Als Leitfaden für naturnahe und klimaangepasste Umgebungsgestaltung dienen die Merkblätter des BAFU in «Der Klima-Garten»:

<https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/der-klima-garten.html>

Es wird bei der Artenwahl auf die Empfehlungen der kantonalen Fachstelle Abteilung Natur und Landschaft verwiesen:

<https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/volkswirtschafts-und-gesundheitsdirektion/landw-zentrum-ebenrain/natur/naturnahe-gartengestaltung/artenlisten>

Invasive Neophyten:

Vgl. «schwarze Liste» der Schweizerischen Kommission für die Einhaltung von Wildpflanzen (SKEW).

Grundlage bildet § 9 des kant. Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG).

Zu beachten sind die Empfehlungen und Massnahmen des GEP Allschwil.

Massnahmen zum Umgang mit Regenwasser sind der «Richtlinie Retention» des Amts für Umweltschutz und Energie zu entnehmen.

Art 22 Bäume im Strassenraum

- ³ Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind mindestens 10 % der anrechenbaren Grünfläche als Flächen zur Förderung der Biodiversität naturnah, mit einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen.
 - ⁴ Schotterflächen, die keinen ökologischen Nutzen haben bzw. zur Erwärmung der Umgebung beitragen, sind mit Ausnahme eines maximal 50 cm breiten Fassadenschutzes nicht erlaubt.
 - ⁵ Die Gemeinde fördert Massnahmen, die die ökologische und gestalterische Qualität der Siedlung bleibend aufwerten nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien.
- ¹ Die im Zonenplan festgelegten Alleen / Baumreihen sind zu erhalten. Sie sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein Baum entfernt werden müssen, so ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. ~~in Verbindung mit Neubauten auf den betroffenen Baugrundstücken bzw. im Zuge von Strassenbauten zu realisieren. In der Regel sind standortgerechte hochstämmige Bäume in einem Abstand von ca. 12-15 Metern zueinander zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.~~
 - ² ~~Die im Zonenplan bezeichneten Alleen sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat.~~

Vorschrift über die Bepflanzung im Interesse eines harmonischen Strassen- und Ortsbild gemäss § 18 Abs. 4 RBG

Art 23 Bäume im Siedlungsgebiet

¹ In den Wohnzonen ist ein angemessener Baumbestand zu gewährleisten.

² Bäume sind nach Möglichkeit strassenseitig zu pflanzen. Die Gemeinde verzichtet basierend auf EG ZGB §134 auf ein Abstandsrecht gegenüber ihren Strassen. Das Lichtraumprofil muss eingehalten werden.

³ Im Rahmen von:

- Neubauten,
- Ersatzbauten, sowie
- bei Um- oder Erweiterungsbauten, welche zu einer Erhöhung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) von über 10 % führen.

ist das Verhältnis der Kronenfläche zur Grundstücksfläche nachzuweisen. Die Kronenfläche entspricht der mit Bäumen überkronten Fläche.

Für das Pflanzen von Bäumen wird auf die Abstandsregelungen im Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) § 131 verwiesen.

Die Pflicht zum Pflanzen von Bäumen in Art 22, Art 23 und Art 27 Abs. 4 ist nicht kumulativ; derselbe Baum kann die Forderungen aller Artikel erfüllen.

§ 49 IVHB RBV

⁴ Die Bemessung der Kronenfläche in Abhängigkeit der jeweiligen Baumart richtet sich nach der Tabelle im Anhang 1. Es sind die folgenden Werte einzusetzen:

- Grosskronig: 100 m² überkronte Fläche
- Mittelkronig: 60 m² überkronte Fläche
- Kleinkronig: 30 m² überkronte Fläche

Bestehende Bäume können angerechnet werden. In den Strassenraum ragende Kronenflächen dürfen vollumfänglich derjenigen Parzelle angerechnet werden, in der sich der Stamm des Baumes befindet.

⁵ Auf Parzellen mit einer Grundstücksfläche ab 800 m² ist ein Verhältnis der Kronenfläche zur Grundstücksfläche von 15 % nachzuweisen.

⁶ Auf Parzellen mit einer Grundstücksfläche kleiner als 800 m² ist ein tieferes Verhältnis zulässig, wenn ein Verhältnis von 15 % unter Einhaltung von § 131 EG ZGB nicht zu erreichen ist **und dies im Umgebungsplan nachgewiesen wird** oder die zulässige Überbaubarkeit gemäss geltender Überbauungsziffer unverhältnismässig eingeschränkt wird.

⁷ Der Verzicht auf Baumpflanzungen gemäss Abs. 6 ist im Einzelfall zu begründen. Weiter ist darzulegen, welche gleich- oder höherwertigen Massnahmen des ökologischen Ausgleichs ergriffen werden.

Die Ermittlung der Kronenfläche der Baumarten stützt sich auf die Baumliste der Gemeinde Allschwil gemäss Anhang 1 (in Erarbeitung).

Rechenbeispiel:

Für ein Grundstück mit einer Fläche von 1000 m² sind mindestens 150 m² mit Bäumen zu überkronen. Hierfür können z. B.

- 1 grosskroniger und 1 mittelkroniger Baum (= 160 m²)
- oder 2 mittelkronige und 1 kleinkroniger Baum (= 150 m²)

gemäss der Baumliste der Gemeinde Allschwil gepflanzt werden.

Die Gemeinde unterstützt Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf Anfrage bei der nachbarschaftlichen Vereinbarung zum Abweichen von den Abstandsvorschriften von Pflanzen gegenüber der Nachbargrenze gemäss § 130 EG ZGB ff.

Art 24 Förderung Baum-
erhalt

- ¹ Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 120 cm ist bewilligungspflichtig. Ebenso benötigen Eingriffe im Kronen- oder Wurzelbereich solcher Bäume, die sich wie eine Beseitigung auswirken oder eine solche notwendig machen, eine Bewilligung.
- ² Der massgebliche Stammumfang ist jeweils 1.00 m über dem gewachsenen Boden zu messen. Mehrstämmige Bäume fallen unter die Bestimmungen, wenn mindestens ein Stamm einen Umfang von mehr als 120 cm aufweist oder die Summe des Umfangs aller Stämme grösser als 160 cm ist.
- ³ Die Bewilligung wird von der Gemeindeverwaltung erteilt, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:
 - a der Baum zur polizeilich gebotenen Freihaltung des Strassenraums und der Gefahrensicherung entfernt werden muss;
 - b der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
 - c der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zu Gunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss;
 - d der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen unmittelbar gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder
 - e der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.
- ⁴ Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, wird in der Regel eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Ersatzpflanzung ist sachgemäss zu pflegen und darf ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte sie entfernt werden müssen, so ist sie zu ersetzen.

Für die Fälle b-c muss eine ausgewiesene Baumpflegespezialistin oder ein ausgewiesener Baumpflegespezialist (Bund Schweizer Baumpflege) beigezogen werden.

Art 25 Umgebungsplan

¹ Bei Neu- und Ersatzbauten sowie massgeblichen Umbauten ist der Gemeindeverwaltung mit dem Baubewilligungsgesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Der Umgebungsplan ist von der Gemeindeverwaltung, ~~Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung~~, zu bewilligen. Der definitive Umgebungsplan (Ausführungsplan mindestens im Massstab 1:200) ist vor der Fertigstellung einzureichen.

² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

a Nachweis der Einhaltung der erfordernten Grünflächenziffer gemäss zugehöriger Zone.

b Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze, Zufahrten und offenen Parkierungsflächen.

c Begegnungs-, Freizeit- und Ruheplätze, Spielplätze

d Abstellräume für Velos und Mofas etc. und ihre jeweilige Gestaltung.

e Grünflächen, Bepflanzungen sowie Massnahmen zur Förderung der Biodiversität, ~~des ökologischen Gleiches~~, der Versickerung und Retention von Regenwasser, der Verbesserung des Siedlungsklimas sowie der Beschattung.

f Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten. Invasive nicht einheimische Pflanzen sind nicht zulässig.

g Kandelaber

h Kompostierstellen und Flächen zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen

i Aktueller Leitungskataster (nicht älter als sechs Monate).

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

Sollte die erfordernte Grünflächenziffer nicht eingehalten werden können, ist dies im Umgebungsplan gut zu begründen und Massnahmen zur Kompensation vorzuschlagen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Reduktion obliegt dem Gemeinderat (Art 72 ZR)

Massnahmen zum Umgang mit Regenwasser sind der «Richtlinie Retention» des Amtes für Umweltschutz und Energie zu entnehmen.

Die Gemeindeverwaltung führt eine Pflanzenliste der zugelassenen Arten

Art 26 Abgrabungen und
Aufschüttungen

- ¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain vertikal gemessen 1.5 m nicht überschreiten.
- ² In Geländewannen, in steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen oder kanalisationstechnischen Gründen kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten und bei der Baubewilligungsbehörde eine entsprechende Ausnahme beantragen.
- ³ Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbezonnen unterliegen keinen Auflagen.

Art 27 Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von **Abstellplätzen**

- ¹ **Für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze von Personenwagen, Velos und Mofas gilt das Abstellplatzreglement der Gemeinde Allschwil.**
- ² **Zur Erhaltung von Grünflächen, Vorgärten und des Strassenbilds sind oberirdische Abstellplätze zweckmässig anzuordnen.**

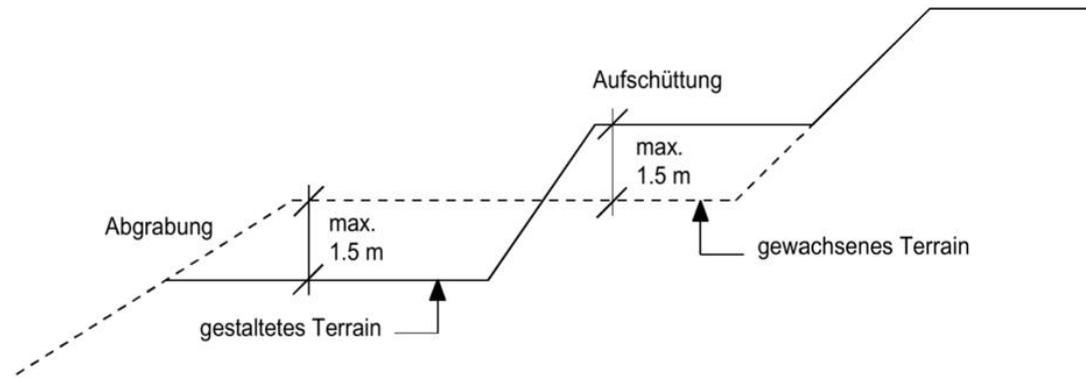
Zur Vermeidung von ästhetisch unbefriedigenden Terrainüberhöhungen (potenzielle nachbarrechtliche Probleme) in flachen Geländen wird eine geringere maximale Aufschüttung festgelegt.

=> Prinzipskizze Abgrabungen und Aufschüttungen untenstehend

Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain.

Prinzipskizzen

Abgrabungen und Aufschüttungen



Art 28 Nebenanlagen ~~bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. Art. 67, 68 und 76 ZR~~

³ Offene Abstellplätze sind ~~nach Möglichkeit grundsätzlich unversiegelt, d.h. sickerfähig~~ und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten. ~~Ab drei Abstellplätzen ist mindestens ein hochstämmiger Baum pro drei Abstellplätze zu pflanzen und sinnvoll anzuordnen.~~

¹ Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mindestens ~~vier~~ Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss Art 59 bis Art 65 und Art 67 ZR sind folgende Anlagen mitzuerstellen und dauernd zu unterhalten:

- a Zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und ausreichender Beschattung.
- b Genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m. hindernisfrei und gut zugänglich.
- c Zweckmässige Kompostierstellen.
- d Zweckmässige Standorte für Wertstoffsammelstellen.
- e Pro Wohneinheit ein Abstellraum (z.B. Reduit) von mindestens 4 m².
- f Ladeinfrastruktur für E-Autos gemäss SIA 2060.

Die Pflicht zum Pflanzen von Bäumen in Art 22, Art 23 und Art 27 ZR ist nicht kumulativ; derselbe Baum kann die Forderungen aller Artikel erfüllen.

Quartierinterne Wertstoffsammelstellen sind bezüglich Erstellung und Ausgestaltung mit der Gemeindeverwaltung, ~~Hauptabteilung Tiefbau / Umwelt~~, im Rahmen des Baugesuches zu koordinieren.

Für Kinderspielplätze ist z.B. die Richtlinie für Spielräume der Stiftung Pro Juventute zu beachten.

Alterswohnungen brauchen i. d. R. keine Spielflächen.

Bei Kompostier- und Wertstoffsammelstellen ist das Reglement über die Abfallbewirtschaftung der Einwohnergemeinde Allschwil zu konsultieren

Wertstoffsammelstellen dienen der Zwischenlagerung von Material (z. B. Papier oder Karton). Nicht gemeint sind Glas- oder Alusammelstellen.

	<p>² Frei- Begegnungs-, Ruhe- und Spielflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss Art 59 bis Art 65 und Art 67 ZR mind. 20% der anrechenbaren Geschossfläche Gebäudefläche (aGbF) betragen. Spielplätze sind nach anerkannten Richtlinien einzurichten. Bei speziell nachgewiesenen Nutzungen (z. B. für Alterswohnungen) stützt der Gemeinderat entsprechend begründete Ausnahmeanträge bei der Baubewilligungsbehörde zur Reduktion der Spielfläche.</p>	
Art 29 Wertstoffsammelstellen, Quartierkompostieranlagen	<p>¹ Das geordnete Aufstellen Die Errichtung von öffentlichen Wertstoffsammelstellen und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist in allen Zonen ausser Schutzzonen an den hierfür geeigneten Stellen zulässig. Die Gemeinde ist nur für den Unterhalt der Wertstoffsammelstellen zuständig.</p>	Die Gemeindebehörden scheiden die Sammelstellen, im Einvernehmen mit den direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstössern, aus.
Art 30 Gestaltung der Vorzonen an Hauptstrassenzügen	<p>¹ Einfriedungen der Parzellen entlang des Strassenraums von Kantonsstrassen oder Sammelstrassen gemäss Strassennetzplan sind im Interesse der Ortsbildes nicht durchgehend geschlossen zu gestalten. Eine visuelle Durchlässigkeit ist zu gewährleisten. Einfriedungen aus Holz, Stein oder anderen Materialien dürfen eine Höhe von 1.20 m, Einfriedungen in Form von Bepflanzung eine Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Ausnahmen aufgrund Terrainänderungen sind zulässig.</p>	
Art 31 Gestaltung des Siedlungsrandes	<p>¹ Die Siedlungsråder sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild und die Einbettung der Siedlung in die Landschaft qualitativ und unter Rücksichtnahme auf den angrenzenden Landschaftsraum zu gestalten. Die Durchlässigkeit für Flora und Fauna ist zu gewährleisten.</p>	Hilfestellung bietet die Wegleitung «Am Rand» der Kantone Luzern und Thurgau

3 Zonenspezifische Bestimmungen

Art 32 Nutzungszonenvorschriften im Überblick ¹ Der Zonenplan Siedlung scheidet folgende Bauzonen aus:

	alt Z3	alt Z4	alt W1	neu W2a	alt W2	neu W2b	alt W3a	neu W3b	neu W4	alt WG4	alt G12	alt G15	alt G20a	alt G20b
	(Art 33 ZR)	(Art 33 ZR)		(Art 34 ZR)		(Art 34 ZR)	(Art 34 ZR)	(Art 34 ZR)	(Art 34, 35 ZR)	(Art 36 ZR)	(Art 37, 38 ZR)	(Art 37, 38 ZR)		(Art 37, 39 ZR)
	Zentrumszone-Lindenplatz	Zentrumszone-Ziegeleien											<i>Binningerstrasse</i>	<i>Bachgraben</i>
Maximale Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	2	3	2-2)	4	frei	frei	frei	frei	gemäss § 23/5 RBG			
Maximale Vollgeschosszahl (Art 8 Abs. 1 ZR)	3	4	2	2	2	2	3	3	4	4	frei	frei	frei	frei
Maximale Überbauungsziffer in % (Art 4 ZR)	26 29-4)2)	26 29 4)	22	24	23-2)	25	26 29	29	29	26 29	62	62	frei	62
Maximale Fassadenhöhe für Hauptbauten in m (Art 7 Abs. 1 ZR)	11.7-2)	14.7	6-3-m	6.6	8-0-m-2)	8.0 2)	11.0	11.0	14.0	14.0	frei	frei	frei	frei
Maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten in m (Art 7 Abs. 2 ZR)	14.5 2)-	17.5	8-8-m	9.1	10-5-m-2)	10.5 2)	13.8	13.8	16.8	16.8	12.0	15.0	20-0-m	20.0
Maximale Gebäudelänge in m (Art 7 Abs. 6 ZR)	frei	frei	24-0-m	24.0	30-0-m-2)	30.0 2)	35.0	35.0	40.0	frei	frei	frei	frei	frei
Zulässige Dachform für Haupt- und Nebenbauten	Satteldach, Flachdach, Mansarddach	Satteldach, Flachdach, Mansarddach	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach	Satteldach, Walmdach, Flachdach	Satteldach, Walmdach, Flachdach	Satteldach, Flachdach, Mansarddach	Satteldach, Flachdach, Mansarddach	frei	frei	frei	frei			
	2)				2)	2)								
Dachneigung für Hauptbauten	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	bei geneigten Dächern	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	bei geneigten Dächern	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	frei	frei	frei	frei
	3)	3)								3)				
Dachaufbauten / Dacheinschnitte (Art 16 ZR)	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	innerhalb Gebäudeprofil zulässig
Minimale Grünflächenziffer in % (Art 6 ZR)	keine 15	keine 10	keine	keine 45	keine	keine 40	keine 40	keine 40	keine 35	keine 30	10	10	40	15
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LSV)	III	III		II		II	II	II	II	II	III	III		III

Fussnoten:

- ~~1) Von der Überbauungsziffer kann abgewichen werden:~~
- ~~a) Bei publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss wie Läden, Restaurants, Dienstleistungs- und Schalterbetrieben usw. kann die Bebauungsziffer für das Erdgeschoss um maximal 9% (absolut) erhöht werden. Die so zusätzlich erstellte Nutzfläche darf später nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden.~~
- ~~2) In den Ortsbildschutzzonen «Lindenhof» und «Borerhof» kann bei Um- und Neubauten von den in der Zonentabelle festgelegten Parametern abgewichen werden, wenn dadurch die angestrebte Erhaltung des einheitlichen Siedlungsbildes mit den quartiertypischen baulichen Bestandteilen sichergestellt werden kann. Richtungsweisend sind die Bemessungen (Gebäudeprofil, Gebäudelänge und Nutzungsmass) der bestehenden Bebauung. Dabei beträgt die Bebauungsziffer in Ausnahmefällen bei vorbestandene Bauten bis 40%. Im Weiteren gilt Art. 45 und Art. 52ff ZR.~~
- 3) Die Dachneigung für Hauptbauten bei Mansarddächern ist gemäss Art 15 Abs. 3 definiert.

Maximale Bebauungsziffer im EG = 35% absolut.

3.1 Zentrumszonen

Art 33 Zentrumszonen (Z
3, Z 4)

¹ Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. Zugelassen sind wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

² Im Erdgeschoss der Zentrumszonen sind keine neuen auf den Strassenraum der Baslerstrasse sowie den Platzraum des Lindenplatzes (Lindenstrasse und Lindenplatz) orientierte Wohnungen zulässig. Erdgeschosse sind funktional und optisch auf den Strassenraum auszurichten.

³ Weitere zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in Art 32 dieses Reglements festgelegt.

§ 22 Abs. 2 RBG

Beispiele für mässig störende Betriebe (nicht abschliessend):

- Handwerksbetriebe, z. B.: Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär

- Handelsbetriebe

- Kulturelle Einrichtungen

- Musiklokale

- Tankstellen

Publikumsorientierte Nutzungen sind z.B.: Laden / Geschäftsnutzung, kundenorientierte Dienstleistungen, Einkaufszentrum, Hotel, Restaurant, Handwerksbetriebe mit Verkauf u.a.

3.2 Wohnzonen und Wohn-/Geschäftszonen

Art 34 Allgemeine Bestimmungen zu den Wohnzonen (W2a, W2b, W3a, W3b, W4)

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 emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in Art 32 dieses Reglements festgelegt.

Art 35 Wohnzone W4

¹ Die Wohnzone W4 dient der ressourcenschonenden und qualitätsvollen Weiterentwicklung bestehender Wohngebiete.

² Die Umgebung ist qualitativ und mit hoher Aufenthaltsqualität und sozialer Interaktionsmöglichkeit zu gestalten. Ökologische und siedlungsklimatische Aspekte sind bei der Gestaltung zu beachten.

Art 36 Wohn- und Geschäftszone WG 4

¹ Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Büroräumlichkeiten, Schulungsräume, Wohn- und Beschäftigungsheime, Restaurants, Hotels, Handwerksbetriebe etc. sowie ähnliche Betriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

§ 21 Abs. 1 RBG

Nicht störende Betriebe sind z.B.

- kleinere Bürobetriebe
- Etagengeschäfte (Architekturbüros, Advokaturbüros, Versicherungen, Arzt-/Zahnarzt-, Tierarztpraxen, Reisebüro, Coiffeurgeschäfte, Beratungsstellen)
- Wohnheime, Kindertagesheime, Kinderkrippen

§ 21 Abs. 2 RBG.

Beispiele für wenig störende Betriebe (nicht abschliessend):

- Geschäftshäuser
- Läden
- Schulumrichtungen
- Medizinische Einrichtungen

~~2 Bei wenig störenden Betrieben mit massiven Auswirkungen auf die nachbarliche Wohnnutzung (z. B. grosser Publikumsverkehr etc.), kann der Gemeinderat zum Schutze der Wohnnutzung die Betriebs- und Öffnungszeiten in den Nachtstunden beschränken oder andere immissionsmindernde flankierende Massnahmen verordnen.~~

³ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in Art 32 dieses Reglements festgelegt.

Einliegerwohnungen in den Zonen W1 und W2

~~1 Für die Realisierung einer Einliegerwohnung bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.~~

~~2 In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich: (Tabelle)~~

~~3 Die in Absatz 2 festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang zugänglich ist. Die Einliegerwohnung muss unabhängig genutzt und darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.~~

- Fitnessstudios
- Kleine Handwerksbetriebe
- Hotels, Restaurants
- Religiöse Bauten

~~—Dienstleistungsbetriebe, z. B.: Arzt- / Zahnarzt- und Tierarztpraxen, Fitnessstudios, Architektur- und Advokaturbüros, Beratungsstellen, Versicherungen, Reisebüros, Coiffeurgeschäfte, Detailhandelsbetriebe, Autohandel etc.~~

~~—Handwerksbetriebe, z. B.: Elektriker, Feinmechaniker, Sanitärbetriebe, kleinere Werkstätten, Ateliers etc.~~

Im Weiteren wird auf das Polizeireglement der Einwohnergemeinde vom 24. Mai 2000 verwiesen.

~~⁴ Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan / Wohnbausanierungen (Art. 26 ZR) ist nicht gestattet.~~

3.3 Gewerbebezonen

Art 37 Allgemeine Bestimmungen zu den Gewerbebezonen (G12, G15, G20)

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

~~² Bei Gewerbebezonen, die direkt oder über eine Strassenparzelle hinweg an Wohn-/ Wohn- und Geschäftszonen oder Zentrumszonen angrenzen, ist eine emissionsarme Anordnung bzw. Gestaltung der Anlieferung und der haustechnischen Anlagen sicherzustellen.~~

³ Grenzt eine Wohnzone bzw. Wohn-/ Geschäftszone direkt an eine Gewerbezone, so darf in letzterer bis auf eine Tiefe von 15.0 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone bzw. Wohn-/ Geschäftszone zulässt.

⁴ Technisch bedingte Aufbauten dürfen, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion, die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 3.0 m überragen. Abluftkamine können aus technischen bzw. lufthygienischen Gründen die maximale Gebäudehöhe um mehr als 3.0 m überragen. Die Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fasadeneinfassung liegen.

§ 23 Abs. 1 RBG

ergänzend zu § 23 Abs. 5 RBG

~~Ergänzung zu § 6 Abs. 5 ZR~~

Art 38 Zulässige Nutzungen Gewerbebezonen G12 und G15

⁵ ~~Neue Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung (StFV) sind in der Gewerbezone G20b zu platzieren.~~

⁶ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in Art 32 ZR dieses Reglements festgelegt.

¹ In den Gewerbebezonen G12 und G15 zugelassen sind namentlich:

a Mässig störendes Gewerbe, d.h. industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports, Handels- und Dienstleistungsbetriebe wie Fachmärkte und Büros sowie Restaurationsbetriebe, Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Fitnesscenter, Squashcenter etc.).

~~b Pro-Betrieb: Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal, sofern die üblichen wohnhygienischen Anforderungen gewährleistet sind und die Belastungsgrenzwerte gemäss eidg. Lärmschutzverordnung eingehalten werden.~~

c Wohnraum gemäss § 23 Abs. 5 RBG.

vgl. StFV (Störfallverordnung)

~~Diese Massnahme soll das Gefahrenpotenzial der Wohnzonen weit möglichst minimieren.~~

Die zulässige Nettoladenfläche von neuen Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs in Gewerbebezonen beträgt 500 m² (§ 51 RBG)

Gemäss § 51 RBG sind neue Verkaufseinheiten in Gewerbebezonen bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m² zulässig.

Ergänzend zu § 23 Abs. 5 RBG

Betrifft Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal.

d Kindertagesstätten oder ähnliche Betreuungseinrichtungen (bewilligungspflichtig), unter Einhaltung der nachfolgenden Kriterien:

- i. Die verkehrstechnische Erschliessung zur Kindertagesstätte im Gewerbegebiet darf keine besonderen Gefahren für die Benutzenden der Kindertagesstätten, wie auch für den Gewerbeverkehr verursachen (Sicherheit der Kinder!).
- ii. Die Aufenthaltsflächen der Kinder im Aussenbereich müssen sich in einem geschützten Umfeld befinden.
- iii. Die Lage der Kindertagesstätte sollte sich möglichst in einem Randbereich der Gewerbezone befinden.

Kindertagesstätten können generell nicht in einem Umfeld bewilligt werden, wo sich Immissionen angrenzender Gewerbebetriebe negativ auf die Gesundheit und Sicherheit der Kinder auswirken könnten. Umgekehrt dürfen aber auch Gewerbebetriebe durch den lebhaften Betrieb einer Kindertagesstätte insbesondere im Hinblick auf Lärmimmissionen keine negativen Einflüsse erfahren.

² ~~Nicht zugelassen sind:~~

~~a Neue Verkaufseinheiten des täglichen und periodischen Bedarfs (food, non food), ausser im Rahmen eines Quartierplanes.~~

~~Ausnahmen dazu sind:~~

~~— Angemessene Erweiterung bestehender Verkaufseinheiten im Sinne von § 23 Abs. 2 RBV.~~

Vgl. Merkblatt Bauinspektorat:
Bewilligungspflicht von Kindertagesstätten
(KITA's) vom 26.08.2013

§ 23 Abs. 2 RBV regelt die Erweiterung von
Verkaufseinheiten ohne QP-Verfahren.

Beschränkung von publikumsintensiven
Nutzungen:

Die kommunale Raum- und Zonenordnung lässt
in diesem Quartier keine publikums- und
verkehrsintensiven Nutzungen zu (vgl. auch
Verkehrsstudie Gewerbegebiet Bachgraben).

Art 39 Zulässige Nutzungen Gewerbezone G20

¹ In der Gewerbezone G20 zugelassen sind:

a **Arbeitsplatz- oder wertschöpfungsintensive** industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Forschung, des Handels sowie Dienstleistungsbetriebe (z.B. Hochtechnologiebetriebe wie Life Sciences, Medizintechnik, IT, Pharma, Elektronik, Feinmechanik u.a.m.)

b dem Arbeitsplatzgebiet dienende Kindertagesstätten unter Einhaltung der nachfolgenden Kriterien:

- i. Die verkehrstechnische Erschliessung zur Kindertagesstätte im Gewerbegebiet darf keine besonderen Gefahren für die Benutzenden der Kindertagesstätten, wie auch für den Gewerbeverkehr verursachen (Sicherheit der Kinder!).
- ii. Die Aufenthaltsflächen der Kinder im Aussenbereich müssen sich in einem geschützten Umfeld befinden.
- iii. Die Lage der Kindertagesstätte sollte sich möglichst in einem Randbereich der Gewerbezone befinden.
- iv. Kindertagesstätten können generell nicht in einem Umfeld bewilligt werden, wo sich Immissionen angrenzender Gewerbebetriebe negativ auf die Gesundheit und Sicherheit der Kinder auswirken könnten. Umgekehrt dürfen aber auch Gewerbebetriebe durch den lebhaften Betrieb einer Kindertagesstätte insbesondere im Hinblick auf Lärmimmissionen keine negativen Einflüsse erfahren.

c dem Arbeitsplatzgebiet dienende ~~Sozialstrukturen wie Kinderhorte etc.,~~ Restaurationsbetriebe, Sport- und Freizeitanlagen ~~mit lokalem Einzugsgebiet (z.B. Fitnesscenter etc.).~~

d Wohnraum gemäss § 23 Abs. 5 RBG.

UVP-Pflicht:

Infrastruktur-Anlagen für Gewerbe sind allenfalls UVP-pflichtig (z.B. Parkieranlagen über ~~300~~ 500 MFZ u.a.m.). Vgl. UVPV vom 19. Oktober 1988.

Vgl. Merkblatt Bauinspektorat: Bewilligungspflicht von Kindertagesstätten (KITA's) vom 26.08.2013

² Nicht zugelassen sind:

a Reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (Logistik, Distribution, Zwischenlager/Lager u.ä.)

~~b Neue Verkaufseinheiten des täglichen und periodischen Bedarfs (food, non food) im Rahmen von Quartierplänen.~~

~~c Publikums Verkehrsintensive Sport- und Freizeitanlagen mit regionalem Einzugsgebiet (z.B. Erlebnispark, Multiplexkino, Sportzentrum, Golf etc.). Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Quartierplänen.)~~

d Offene Lagerplätze.

³ Erdgeschosse sind mit einer Geschosshöhe von mindestens 4 m zu realisieren.

Beschränkung von güterverkehrs- und publikumsintensiven Nutzungen:

Die kommunale Raum- und Zonenordnung lässt in diesem Quartier keine publikums- und verkehrsintensiven Nutzungen zu (vgl. auch Verkehrsstudie Gewerbegebiet Bachgraben Allschwil der Verkehrsingenieure Rudolf Keller & Partner, April 2007).

3.4 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Art 40 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Zusätzlich sind in beschränktem Umfang 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.

§ 24 RBG

- ³ Im Zonenplan sind der Nutzungszweck und die öffentliche Aufgabe einer bestimmten Zone für öffentliche Werke und Anlagen definiert.
- ⁴ Im Rahmen der zulässigen anderen Nutzungen nach Absatz 1 sind Energiezentralen für Wärmeverbunde die zur Erreichung der Ziele der Energiestrategie 2050 des Bundes dienen zulässig.
- ⁵ Mindestens 15% der Grundstücksfläche ist als möglichst zusammenhängender, mit standortheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Für Bodenbefestigungen sind grundsätzlich sickerfähige Materialien bzw. Beläge zu verwenden (kein Hartbelag). Naturnaher Dachbegrünungen und Wege etc. ohne Hartbelag können zur Hälfte angerechnet werden.
- ⁶ Die Gebäudehöhe der öW+A-Zonen Hegenheimermattweg darf eine max. Höhe von 8.0 m nicht überschreiten.
- ⁷ Südöstlich des Hegenheimermattwegs müssen Restaurationsbetriebe für die Öffentlichkeit nutzbar sein.
- ⁸ ~~Verhältnis zu Wohnbauten~~
Grenzt eine Wohnzone bzw. Wohn-/ Geschäftszone direkt an eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen, so darf in letzterer bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone bzw. Wohn-/ Geschäftszone zulässt

Als naturnahe Grünräume gelten: Mager- und Blumenwiesen, magere, extensiv genutzte Scherrasen (keine Düngung), Brachland- und Ruderalflächen, Gehölze und Hecken, Kies- und Steinanlagen sowie Weiher und Tümpel. Die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen ist sicherzustellen. Geschlossene Mauerzüge und engmaschige bzw. bodenabschliessende Einfriedungen sind zu vermeiden.

Messweise siehe Art 7 Abs. 2 ZR (Ermittlung des Gebäudeprofils)

- ⁹ Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.
In Abweichung davon sind die Gebiete mit nachfolgenden Zonenzwecken der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet:
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen Hegenheimermattweg
 - ÖWA Feuerwehr, Gemeindeverwaltung, Post
 - Werkhof

3.5 Zone für Sport und Freizeitanlagen

Art 41 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

- ¹ Zonen für Sport- und Freizeitanlagen umfassen Gebiete, in denen insbesondere private Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit errichtet werden dürfen. Insbesondere zulässig sind Sportplätze, Klubhäuser, Garderoben und Versammlungsräume etc. **Energiezentralen für Wärmeverbunde die zur Erreichung der Ziele der Energiestrategie 2050 des Bundes dienen sind zulässig.**
- ² Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage. Die für die genannten Zwecke erforderlichen Anlagen sowie die Gestaltung der Freiflächen und der Einfriedungen werden unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen durch die Gemeindebehörden festgelegt.
- ³ Maximale Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe darf eine max. Höhe von 8.0 m nicht überschreiten.

§ 26 RBG

Messweise siehe Art 7 Abs. 2 ZR (Ermittlung des Gebäudeprofils)

- ⁴ Die Bepflanzung hat mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen. Für Bodenbefestigungen sind grundsätzlich **sickerfähigen** Materialien bzw. Beläge zu verwenden.
- ⁵ Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist der Lärm- Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

~~3.6 — Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition~~

~~Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1f RBG~~

- ¹ ~~Die Nutzungszone Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG umfasst ist eine Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in der denen eine Nutzung erst später zugelassen wird.~~
- ² ~~Bis zur definitiven Zonenzuweisung bleibt die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschweren oder verhindern könnte sowie eine spätere Zonenzuteilung präjudizieren würde.~~
- ³ ~~Die spätere Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f darf nur aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse sowie Eignungsvoraussetzungen im Rahmen einer Zonenplanmutation erfolgen.~~

§ 19 RBG

3.7 Weitere Grundzonen

Art 42 Spezialzone für Familiengärten

- ¹ Die Spezialzone ist für das Anlegen von Familiengärten bestimmt.
- ² Pro 250 m² Gartenfläche darf ein Gerätehäuschen ohne Unterkellerung bis zu 12 m² Grundfläche erstellt werden. Die max. Gebäudehöhe beträgt 3.0 m.
- ³ In einem zusammenhängenden Areal von mindestens 7'000 m² ist zusätzlich ein Materialhütte bis max. 24.0 m² Grundfläche zulässig. Die max. Gebäudehöhe beträgt 4.0 m.
- ⁴ Die Spezialzone für Familiengärten ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet

§ 28 RBG

Art 43 Bauernhofzone

- ¹ Die Bauernhofzone dient der nutzungsplanerischen Sicherung von landwirtschaftlichen Betriebszentren mit ihrer betriebsnotwendigen Umgebung innerhalb des Siedlungsgebietes.
- ² Gestattet sind die landwirtschaftliche Bodennutzung und die dazu notwendigen Betriebsbauten, Anlagen und Einrichtungen. Zuerwerbsnutzungen sind erlaubt, wenn sie mit den zulässigen Nutzungsarten der angrenzenden Zonen verträglich sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (Art. 16 ff. RPG).
- ³ ~~Wohnraum ist zulässig für den Bewirtschafter und seine Familie sowie Personen mit ihren Angehörigen, die hauptberuflich im Betrieb arbeiten sowie für die abtretende Generation. Die Wohnbauten haben sich bezüglich Gestaltung in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.~~
Die Zulässigkeit von Wohnraum richtet sich nach Art. 16 ff. RPG.

§ 28 RBG

⁴ Landwirtschaftliche Betriebsbauten, Anlagen und Einrichtungen sind so auszuführen, zu betreiben und zu unterhalten, dass wenig Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

⁵ Die Bauernhofzone ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

3.8 Schutzzonen und Schutzobjekte

Art 44 Geschützte
Objekte (ausserhalb
Dorfkern)

¹ Den geschützten Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.

² Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Dies gilt auch für die dazugehörige Umgebung. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

³ Sämtliche baulichen Massnahmen, inklusive Sanierungen, sind Bewilligungspflichtig.

Die im Zonenplan mit schwarzen Punkten bezeichneten Bauten unterstehen dem kantonalen Schutz. Bauliche Massnahmen und Renovationen innen und aussen sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Die zuständige Leitbehörde ist abhängig von der Eingriffstiefe des Bauvorhabens.

Art 45 Ortsbildschutzzonen

- ~~4 Bei der im Zonenplan Siedlung mit schwarzen Punkten markierten Bauten handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.~~
- 5 Die öffentliche Hand leistet nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien Beiträge an die Mehrkosten für fachgerechte Sanierungen.
- 1 Die Ortsbildschutzzonen bezwecken den Schutz von historisch gewachsenen oder einheitlich geplanten Siedlungen, Quartieren und Ensembles.
- 2 Die für die Ortsbildschutzzone charakteristischen Gebäude und Freiräume sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- 3 Sämtliche nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen sowie alle Sanierungen sind bewilligungspflichtig.
- 4 Bauliche Massnahmen haben sich dem historischen Baubestand unterzuordnen und können aus diesem Grund gemäss Art 72 ZR von den Zonenparametern der Grundnutzungszone abweichen.
- 5 Besondere Aufmerksamkeit gilt dem Schutz der strassenseitigen Fassaden und Vorgärten. Eingriffe haben sich an den Bestandesbauten mit originalen Elementen zu orientieren.
- 6 Bei Um- und Ersatzbauten sind folgende Merkmale der charakteristischen historischen Gebäude und Freiraumstrukturen richtungsweisend: Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachgestaltung, Farb- und Materialwahl, Umgebungsgestaltung.

Vgl. Richtlinien betr. Gemeindebeiträge an Bauten nach Bauinventar bzw. Ortsbildschutz.

§ 16 RBV

Der Charakter der einzelnen Ortsbildschutzzonen wird im begleitenden Planungsbericht erläutert.

Die zuständige Leitbehörde ist abhängig von der Eingriffstiefe des Bauvorhabens.

- ⁷ Kleinbauten wie Velounterstände oder Gartenhäuser sowie Wärmepumpen sind zulässig, sofern sie sich hinsichtlich Situierung und Gestaltung gut einfügen. Sie sind wenn möglich innerhalb der Gebäude (Keller, Estrich, Klein- und Anbauten) unterzubringen. Ist die Integration in ein Gebäude nachgewiesenermassen nicht möglich, so sind Wärmepumpen nahe an weniger einsehbaren Fassaden anzuordnen und farblich einzupassen. Auf Wärmepumpen im Vorgartenbereich ist nach Möglichkeit zu verzichten.
- ⁸ Die öffentliche Hand leistet nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien Beiträge an die Mehrkosten für fachgerechte Sanierungen.
- ⁹ Bei Bauabsicht wird die Kontaktaufnahme mit der Gemeindeverwaltung zu Planungsbeginn empfohlen, um das Projekt in Abstimmung mit den zuständigen Stellen zu entwickeln

Ortsbildschutzzone "Lindenplatz"

- ¹ ~~Die Ensemble Wirkung der Gebäudezeilen ist zu erhalten. Sie gelten als wichtiges Zeugnis der Stadtentwicklung und der ortsbaulichen Struktur um den Lindenplatz.~~
- ² ~~Bei Umbauten und Neubauten sind die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungweisend. Die baulichen Massnahmen haben sich dem Ensemble unterzuordnen und können aus diesem Grund von den Zonenparametern der Grundnutzungszone abweichen.~~

Es wird auf Art 12 ZR (Vorinformation und Vorabklärung) verwiesen.

Ortsbildschutzzone
"Borerhof"

- ~~3 Der Lindenplatz ist als öffentlicher Grün- und Erholungsraum parkartig zu gestalten, zu erhalten und dauernd vor Überbauung freizuhalten, mit Ausnahme von notwendigen Infrastrukturbauten des öffentlichen Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie der Erholungsnutzung. Eine Durchmischung von zugänglichen Flächen und naturnahen Flächen ist anzustreben. Die Gehbereiche sind grundsätzlich mit unversiegelten Materialien zu befestigen. Die bestehenden Bäume (Hochstämme) sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.~~
- ~~1 Die bauliche Gesamtanlage im Gebiet Borerhof, nach dem Ideal der 'Gartenstadt' anfangs der 1920er Jahre des letzten Jahrhunderts konzipiert, ist als zweigeschossige Zeilenbebauung mit variablen Wohnhaustypen zu erhalten und wo nötig zeitgemäss baulich weiterzuentwickeln.~~
- ~~2 Bei Umbauten und Neubauten sind die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungweisend. Alle baulichen Massnahmen haben sich dem Bauungskonzept und der Massstäblichkeit des Quartiers unterzuordnen. Zur Einhaltung dieser Zielsetzung kann deshalb, wenn nötig, von den Zonenparametern der Grundnutzungszone abgewichen werden.~~
- ~~3 Eingeschossige An- und Nebenbauten haben sich in Form, Ausstattung, Materialisierung und Farbgebung dem Hauptbau unterzuordnen.~~
- ~~4 Die Aussenräume sind als zusammenhängende Garten- und Freiraumstrukturen zu erhalten und zu pflegen. Die bauliche Entwicklung des Quartiers hat auf diese Zielsetzung Rücksicht zu nehmen.~~

Problematisch sind insbesondere farblich auffällige Parabolantennen in exponierter Lage. Siehe auch § 17 ZR.

Vergleiche Richtlinien betr. Gemeindebeiträge an Bauten nach Bauinventar bzw. Ortsbildschutz.

Art 46 Schonzo-
nen Orts-
bild

- ~~⁵ Aussenantennenanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich nach Standort, Grösse und Erscheinung unauffällig in das Quartierbild einfügen.~~
- ~~⁶ Die öffentliche Hand leistet nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien Beiträge an die Mehrkosten für fachgerechte Sanierungen.~~
- ¹ Die Schonzo-
nen Ortsbild bezwecken die Schonung von Teilen von historisch gewachsenen oder einheitlich geplanten Siedlungen, Quartieren und Ensembles.
- ² Neubauten oder Umbauten im Sinne einer zeitgemässen Weiterentwicklung sind zulässig, sofern sie sich am historischen Baubestand und den Freiraumstrukturen der angrenzenden Ortsbildschutzzone orientieren. Dies betrifft unter anderem die Situierung, Fassadenfluchten, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachform und Umgebungsgestaltung.
- ³ Bei der Beurteilung der Baugesuche nach Art 13 ZR (Allgemeine Einpassung) wird besonderer Wert auf die Abstimmung mit den angrenzenden Ortsbildschutzzonen gelegt.
- ⁴ Kleinbauten wie Velounterstände oder Gartenhäuser sowie Wärmepumpen sind zulässig, sofern sie sich hinsichtlich Situierung und Gestaltung gut einfügen. Auf Wärmepumpen im Vorgartenbereich ist nach Möglichkeit zu verzichten.
- ⁵ Aussenantennenanlagen sind nur ausnahmsweise und an der strassenabgewandten Gebäudeseite zulässig, wenn sie sich nach Standort, Grösse und Erscheinung unauffällig in das Ortsbild einfügen.

§ 17 RBV

Schonzo-
nen Ortsbild sind über Bereiche von schützenswerten Ortsbildern gelegt in denen der Gebäudebestand stark verändert wurde und/oder ansich nicht schützenswert ist.

Die zuständige Leitbehörde ist abhängig von der Eingriffstiefe des Bauvorhabens.

⁶ Zur Einhaltung der unter Absatz 2 genannten Vorgaben kann, wenn nötig, gemäss Art 72 ZR von den Zonenparametern der Grundnutzungszone abgewichen werden.

⁷ Bei Bauabsicht wird die Kontaktaufnahme mit der Gemeindeverwaltung zu Planungsbeginn empfohlen, um das Projekt in Abstimmung mit den zuständigen Stellen zu entwickeln.

Art 47 Schonzone Ortskern

¹ Die Schonzone Ortskern bezweckt die qualitätsvolle Einbettung des historischen Ortskerns in das übrige Siedlungsgebiet.

² Bei der Beurteilung der Baugesuche nach Art 13 ZR (Allgemeine Einpassung) wird besonderer Wert auf die Abstimmung mit der angrenzenden Schutzzone Dorfkern gelegt.

³ Dies betrifft die Situierung und Ausrichtung der Baukörper die Kubatur, die Dachform und die Umgebungsgestaltung.

⁴ In Anlehnung an den historischen Ortskern sind als Dachform nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Wird eine Dachneigung zwischen 45° und 55° gewählt, kann die maximale Gebäudehöhe bis zu 12 m betragen.

⁵ Bei Bauabsicht wird die Kontaktaufnahme mit der Gemeindeverwaltung zu Planungsbeginn empfohlen, um das Projekt in Abstimmung mit den zuständigen Stellen zu entwickeln.

Der Beizug von Fachpersonen für die Beurteilung ist in der Verordnung Bauausschuss geregelt.

Art 48 Schonzone Ortseingang

¹ Die Schonzone Ortseingang dient der Schonung des Ortsbilds mit dem charakteristischen Wirtsgarten. Der Freiraum ist in seiner Grösse und seinem Charakter zu erhalten

Art 49 Schonzone Paradies

¹ Die Schonzone Paradies dient der Schonung des Landschaftsbilds. Sie bezweckt eine qualitätsvolle Einbettung der Bauten in die umliegende Kulturlandschaft. Besondere Sorgfalt gilt der Gestaltung des Siedlungsrandes.

Art 50 Grünzone

¹ Die Grünzone ist im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten. Sie dient der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich, dem Siedlungsklima und dem Biotopverbund.

² Terrainveränderungen und Erdwälle im Rahmen der Vorschriften gemäss Art 26 ZR (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (§ 62 RBV).

³ Auf Grünzonen dürfen Fusswege, Parzellenzufahrten und Zugänge sowie Parkierungsflächen gelegt werden, sofern sie unversiegelt oder mit **sickerfähigen** Belägen und Materialien befestigt werden. Mindestens zwei Drittel der Grünfläche muss jedoch bepflanzt oder naturnah ausgestaltet sein. Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit standortheimischen Arten auszuführen.

~~⁴ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Überbauungsziffer) darf der innerhalb der Grünzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.~~

Art 51 Naturschutzzonen

¹ Der Zweck der Naturschutzzone und der Naturschutz Einzelobjekte richtet sich nach der Raumplanungs- und Baugesetzgebung sowie der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung des Kantons Basel-Landschaft. ~~Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung der schutzwürdigen Gebiete. Es darf nichts unternommen werden, was die Lebensräume für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt.~~

Die Grünzonen bilden eine Art Puffer- bzw. Übergangs- oder Abstandszone zwischen Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsarten bzw. Immissionseinwirkungen.

Bestehende versiegelte Grünflächen können weiter bestehen (Besitzstandsgarantie).

§ 62 RBV: Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern.

Für die Berechnung der baulichen Nutzung darf der innerhalb der Grünzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden (vgl. Art 3 ZR)

§ 10 RBV; NLG

~~² Durch regelmässigen, fachgerechten Unterhalt sorgt die Gemeinde dafür, dass die Naturschutzzonen in ihrem Wert erhalten bleiben.~~

³ Für die geschützten Naturschutzzonen gilt:

- Ihr Bestand, ihr Wert und ihre Wirkung dürfen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.
- Es dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die den Zielsetzungen des Naturschutzes widersprechen.
- Hunde sind an der Leine zu führen.
- Das Aussetzen von Tieren ist untersagt.
- Das Entfachen von Feuer ist untersagt.
- Nicht zulässig sind Bauten, Anlagen, Bodenbefestigungen, Terrainveränderungen, Lagerplätze, Materialablagerungen sowie standortfremde Bepflanzungen.
- Das Pflügen, Düngen und Ausbringen von Bioziden ist verboten.
- Vorbehalten sind allfällige individuelle vertragliche Bewirtschaftungsvereinbarungen im Rahmen des Vertragsnaturschutzes.

~~⁴ Bestockungen und Bepflanzungen sind mit standortheimischen Arten auszuführen.~~

§ 13 NLG

⁵ ~~Area~~ Naturschutzzone «Geologisches Denkmal»

Die Naturschutzzone «Geologisches Denkmal» ist ein Relikt der ehemaligen Ziegeleigrube. Die Schutzziele sind

- die Erhaltung der geologisch bedeutenden Aufschlüsse als erdgeschichtliches Anschauungsobjekt / Zeugnis (vgl. Geologisches Inventar Kt. BL),
- die Förderung der Amphibien und deren Laichgewässer,
- die Förderung vielfältiger und wertvoller Lebensräume für Amphibien, Reptilien und andere Kleintiere und Vögel
- und Förderung als Amphibien-Laichgebiet von nationaler Bedeutung

Schutz- und Pflegemassnahmen:

Das Schutzgebiet ist mittels schutzzielorientierter Pflege- und Unterhaltmassnahmen dauerhaft zu pflegen. Durch zielgerichtete Eingriffe sind offene Kiesflächen zu erhalten sowie der Verbuschung und der Ausbreitung von Neophyten entgegenzuwirken. Die bestockten Flächen sind periodisch auszulichten und die Weiherbiotope durch periodische Entfernung der Vegetation vor Verlandung zu bewahren.

~~Die geologisch interessanten Schichten des Grubenareals sind in einem Reservat ausgeschieden und sind als "geologisches Denkmal" unter Schutz gestellt. Gleichzeitig soll das Gebiet als Lebensraum für Amphibien und andere Kleintiere und seltene Pflanzen dienen.~~

⁶ ~~Area~~ Naturschutzzone «Sporn»:

Die Naturschutzzone «Sporn» hat eine zentrale Bedeutung für den Schutz der Amphibien. Die Schutzziele sind die Erhaltung:

- und Förderung der Amphibien und deren Laichgewässer
- und Förderung vielfältiger Lebensräume für Amphibien, Reptilien und andere Kleintiere und Vögel
- und Förderung von Strukturelementen wie Hecken /Gehölze, Ast- und Steinhaufen etc. zur Vernetzung und Anbindung des Sporns an die angrenzende Landschaftszone und nahegelegene Schutzobjekte
- und Förderung als Amphibien-Laichgebiete von nationaler Bedeutung

Schutz- und Pflegemassnahmen:

Das Schutzgebiet ist mittels schutzzielorientierter Pflege- und Unterhaltmassnahmen dauerhaft zu pflegen. Durch zielgerichtete Eingriffe sind offene Kiesflächen zu erhalten sowie der Verbuschung und der Ausbreitung von Neophyten entgegenzuwirken. Die Weiherbiotope sind durch periodische Entfernung der Vegetation offen zu halten und vor Verlandung zu bewahren.

~~Das Natur- und Erholungsgebiet hat der Öffentlichkeit als Grüngürtel zur Verfügung zu stehen. Es sind folgende Nutzungen und Gestaltungselemente zulässig: Naturschutzgebiet, Biotop mit Kies- und Lehmplatz, Magerwiesen, Spazierweganlagen, Ruheplätze oder Aussichtspunkte und Regenunterstände mit Materialraum für den Unterhaltsdienst.~~

⁷ Naturschutzzone «Holee»:

Die Naturschutzzone «Holee» prägt als Hecke/Gehölz zu einem wesentlichen Teil den Übergang von der Siedlung zur Landschaft und sind als ökologische Vernetzungs- und Rückzugselemente für Pflanzen und Tiere bedeutend. Die Schutzziele sind die Erhaltung

- und Aufwertung als Landschaftsprägendes Element
- und Aufwertung als ökologisch wertvoller Lebensraum
- und Förderung einheimischer Tier- und Pflanzenarten (Reptilien und andere Kleintiere sowie Vögel)

Schutz- und Pflegemassnahmen:

Das Hecken und Feldgehölze sind mittels schutzzielorientierter Pflege- und Unterhaltsmassnahmen dauerhaft zu pflegen. Die Bestände sind periodisch und abschnittsweise durch zielgerichtete Eingriffe auszulichten. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten und einheimischen Baum- und Straucharten zu fördern, wobei auf langsam wachsende Arten bei der Pflege Rücksicht zu nehmen ist.

Uferschutzzone

~~¹ Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.~~

~~² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Vorbehalten bleiben die im öffentlichen Interesse liegenden Festlegungen und Massnahmen im Strassennetzplan. Insbesondere ist der Unterhalt von sorgfältig in die Uferlandschaft eingepassten Uferwegen zulässig (Unterhalt Ufer, Naherholung). Die bestehende standortheimische Uferbestockung ist geschützt.~~

Die Pflege von Hecken und Feldgehölzen durch die öffentliche Hand ist mittels Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.

Für die Realisierung und den Unterhalt von Wegen im Bereich von Uferschutzzone

gemäss Strassennetzplan müssen die baulichen Massnahmen angemessen auf die Ziele des Uferschutzes abgestimmt werden.

Sicherung der Artenvielfalt: Insbesondere soll aktiv kontrolliert und verhindert werden, dass Problempflanzen (Neophyten) wie z.B. der Japanische Staudenknöterich aufkommen.

- ~~3 Die offenen Bachläufe sind in ihrer Natürlichkeit zu erhalten oder zu verbessern, ihre Uferpartien sind in ihrem Bestand und Umfang zu erhalten. Gestattet sind Reinigung, Unterhalt des Bachlaufs und die Pflege der Ufergehölze (z.B. Auslichten) sowie der begleitenden Vegetation (z.B. Mähen) zugunsten einer hohen Artenvielfalt.~~
- ~~4 Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.~~
- ~~5 In der Regel erlässt die Gemeindeverwaltung in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Plegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.~~
- ~~6 Jegliche Art von Abfallentsorgung ist untersagt.~~

Randbedingung für Pflegeplan-Bachgraben:

–Fördern von Pappel- und Weidenarten und Entfernen florenfremder Baumarten (z.B. Robinien) mit dem langfristigen Ziel einen Altholzbestand aufzubauen, der zu zwei Dritteln aus Weichhölzern besteht.

–Keine Baumchirurgie, welche die Mulmvorkommen der alten Bäume beeinträchtigen könnte.

–Kopfschnitt von Bäumen gegebenfalls möglichst hoch ansetzen, um lange dicke Stämme zu fördern.

z.B. Siedlungsabfälle, Schnittgut, Hundekot, Littering allgemein u.a.m.

Art 52 Gewässerraum

- ~~1 Der Gewässerraum entspricht einer überlagernden Schutzzone. Sie 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.~~

Art 53 Gefahrenzonen
allgemein

- ³ Für die Werterhaltung der Ufer gilt:
 - a Die Ufervegetation ist zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu durchforsten;
 - b beeinträchtigte Uferpartien sind zu renaturieren;
 - c ökologisch und wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltsmassnahmen sowie Massnahmen zur Freilegung eingedolter Gewässerabschnitte sind grundsätzlich ingenieurbologisch auszuführen.
 - ⁴ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (**Überbauungsziffer**) darf der innerhalb des Gewässerraums liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.
 - ⁵ Jegliche Art von Abfallentsorgung **und Ablagerung von Grüngut** ist untersagt.
- 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 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.
 - ³ Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

Art 3 ZR

Die Art 53 - Art 55 orientieren sich an der kantonalen Musterbestimmung gemäss Arbeitshilfe «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» von Juni 2011.

	<p>⁴ 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.</p>	
Art 54 Gefahrenzone Überschwemmung	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>³ Gebäudeteile, welche unterhalb der Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Gebäudehüllen unterhalb der Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.</p>	Die Schutzhöhe setzt sich aus der maximalen Fliesstiefe und einem Freibord zusammen.
Art 55 Gefahrenzone Rutschung	<p>¹ Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch spontane Rutschereignisse mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.</p> <p>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.</p>	

Art 56 Hecken und Feldgehölze

³ Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln, um die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten. Die Festlegung der Schutzmassnahmen bildet Bestandteil des erforderlichen Baugesuchs.

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Hecken und Gehölze prägen zu einem wesentlichen Teil das Siedlungsbild und ~~haben~~ sind als ökologische Vernetzungs- und Rückzugselemente für ~~die~~ Pflanzen- und ~~Tierwelt~~ Tiere eine ~~besondere Bedeutung~~ bedeutend. Die Schutzziele sind die Erhaltung

- und Aufwertung als Landschaftsprägendes Element
- und Aufwertung als ökologisch wertvoller Lebensraum
- und Förderung einheimischer Tier- und Pflanzenarten

² Schutz- und Pflegemassnahmen:
Die Hecken und Feldgehölze sind mittels schutzzielorientierter Pflege- und Unterhaltsmassnahmen dauerhaft zu pflegen. Die Bestände sind periodisch und abschnittsweise durch zielgerichtete Eingriffe auszulichten und wo notwendig zu ergänzen. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten und einheimischen Baum- und Straucharten zu fördern, wobei auf langsam wachsende Arten bei der Pflege Rücksicht zu nehmen ist. Abgegangene oder entfernte Bäume sind zu ersetzen.

³ ~~Die ausgeschiedenen Objekte sind in ihrem Bestand durch die öffentliche Hand zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen.~~

⁴ ~~Die Pflege (auslichten, zurückschneiden bzw. auf den Stock setzen) soll periodisch, jedoch mindestens alle 3–5 Jahre abschnittsweise erfolgen. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern, indem langsam wachsende Arten seltener geschnitten werden.~~

~~Für detaillierte Pflegeanleitungen und Massnahmen wird auf die "Ergänzenden Richtlinien für Waldränder, Hecken, Feld- und Ufergehölze" vom Januar 1989 des Amtes für Raumplanung BL verwiesen.~~

Die Pflege von Hecken und Feldgehölzen durch die öffentliche Hand ist mittels Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.

~~⁵ Für neue bewilligungspflichtige Hauptbauten Gebäude ist ein angemessener Abstand zu den Schutzobjekten einzuhalten, im Minimum 4 m. Bei eingeschossigen Nebenbauten Klein- und Anbauten gemäss Art. 4 Abs. 2 lit. e ZR beträgt der einzuhaltende Abstand im Minimum 2 m.~~

Art 57 Schutzbepflanzung | ¹ Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen ist an den im Plan angegebenen Grenzen eine Schutzbepflanzung anzulegen. **Dies ist im Umgebungsplan darzustellen.** ~~Hierzu ist ein bewilligungspflichtiger Umgebungsplan bzw. Baugesuchsplan mindestens im Massstab 1:200 erforderlich.~~

² In der Regel besteht sie aus einer dichten, mindestens 2 m breiten Randbepflanzung (in Gewerbezone gegenüber von angrenzenden Wohnzonen mind. 4 m) aus standortgerechten, standortheimischen Bäumen und Sträuchern. Die Schutzbepflanzung ist im Sinne von Art 57 ZR zu pflegen und dauernd zu erhalten.

~~³ Der Gemeinderat erteilt die nötigen Weisungen an die Projektierenden und ist auch Bewilligungsinstanz, wenn Schutzbepflanzungen unterbrochen werden sollen für Ein- und Ausfahrten, Zugänge und ähnliches. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten können Ausnahmen von der Bestimmung beantragt werden.~~

Art 58 Aussichtsschutz | ¹ Für den im Zonenplan eingetragenen Aussichtsschutz gelten folgende Bestimmungen:

~~² Aussichtsschutz «Winzerweg»
Die freie Sicht auf die Rheinebene darf nicht durch Bauten, Anlagen und hohe Bepflanzung behindert werden.~~

Die Schutzbepflanzung dient in der Regel als optischer Immissionsschutz (z.B. optische Abgrenzung der Gewerbezone gegenüber einer angrenzenden Wohnzone).

³ Aussichtsschutz «Bachgraben»

Bauten, Anlagen und Einfriedungen wie Mauern, Hecken, Bretterzäune usw. sind soweit zulässig, dass immer wieder freie Sichtfelder zwischen Bachgraben und Hegenheimermattweg erhalten bleiben. Durchblicke müssen in einem angemessenen räumlichen Rhythmus auf der gesamten Länge des Aussichtsschutzbereiches möglich sein.

4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen

4.1 Quartierplanung

- Art 59 Quartierplanungen | ¹ Die Aufstellung von Quartierplänen gemäss § 37 ff. RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf geeigneten Arealen möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. ~~Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Die Erstellung von Quartierplänen kann durch Einwohnerratsbeschluss verlangt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.~~
- ² Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Vorschriften enthalten. Abweichungen sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat möglich.
- ³ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird. ~~Ein allfälliger vom Gemeinderat gewährter Nutzungsbonus von max. 10% (relativ) der Grundnutzung kann nur bewilligt werden, wenn die unter Abs. 4 aufgeführten Kriterien und Randbedingungen beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird.~~

§ 37 ff. RBG

Die Mindestfläche eines Quartierplanes soll in der Regel ca. 3'000 m² nicht unterschreiten.

- 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 hohe Qualität der Bauten, Wohnräume und Aussenräume
 - d Aufenthaltsräume (innen und aussen) für den gesellschaftlichen Austausch der Bevölkerung
 - e Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild,
 - f Beitrag zur siedlungsklimatischen Verbesserung und Umsetzung von siedlungsklimatischen Aspekten (Schatten, Entsiegelung, Luftzirkulation, Sickerfähigkeit etc.)
 - g Mobilitätskonzept mit Aussagen zu:
 - v. nutzergerechte Verkehrs- und Fusswegerschliessung und gute Durchwegung,
 - vi. Anbindung an den öffentlichen Verkehr,
 - vii. optimierte Parkierungsanordnung,
 - viii. Anzahl Parkplätze für Autos und Anzahl und Art der Veloabstellplätze
 - ix. Monitoring und Controlling der vorgesehenen Massnahmen
 - h Minimierung der Lärmimmissionen,
 - i bei nachgewiesenem kommunalem Bedarf notwendiger Wohnraum für Alterswohnungen,

Die nebenstehenden Kriterien sollen eine wohngyienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

Privatrechtliche Vereinbarungen werden im Quartierplan-Vertrag geregelt.

Mögliche Inhalte eines QP-Vertrages:

- Öffentliche Geh- und Fahrrechte,
- Durchleitungsrechte
- Grenz- und Näherbaurechte
- Landabtretungen, Neuordnung Grundeigentum u.a.
- Erstellung, Finanzierung der QP-Infrastruktur (Strassen, Wege, Plätze, Parkplätze, Beleuchtung, Kindergärten, Ver- und Entsorgungswerke (Wasser, Abwasser, Energie etc.))
- Unterhalt von öffentlich zugänglichen Flächen und Objekten
- Spezielle Nutzungsverteilungen
- Etappierungen, Vollzug etc.
- u.a.m.

Die Fachkommission für Arealüberbauung prüft die wohngyienische, architektonische und städtebauliche sowie erschliessungsmässige Qualität von Quartierplanungen (im Sinne von § 37 RBG).

- j bei nachgewiesenem kommunalem Bedarf bezahlbarer oder genossenschaftlicher Wohnraum,
- k effiziente, klimaneutrale Energienutzung (Minimierung des Energiebedarfs, Nutzung von erneuerbaren Energien und Verzicht auf neue fossile Wärmeerzeuger, Anschluss an das Fernwärmenetz, Eigenstromproduktion, etc.),
- l zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.),
- m Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich, unter spezieller Berücksichtigung von Biotopverbundachsen,
- n Bei Flachdächern: Begrünung und/oder Nutzung für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, falls sie nicht als zugängliche Terrassen genutzt werden
- o Hochwertige und sickerfähige Gestaltung von oberirdischen Abstellplätzen für Autos und Velos
- p E-Ladeinfrastruktur gemäss SIA Merkblatt 2060
- q Zweckmässige Etappierung.

⁵ Richtprojekte als Grundlage für die Ausarbeitung von Quartierplänen sind durch ein mit der Gemeinde abgestimmtes qualitätssicherndes Verfahren zu erarbeiten. Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie dem Einwohnerrat vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.

Art 60 Vereinfachtes
Quartierplanverfahren

- ⁶ Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes.
- 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 bis 47 RBG zu beachten.
- ² Die Aufstellung von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf geeigneten Arealen möglich. Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen.

§ 42 RBG

Die Mindestfläche eines Quartierplanes mit vereinfachtem Verfahren soll in der Regel ca. 3'000 m² nicht unterschreiten.

Die Aufstellung von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren kann unter anderem zur Anwendung gelangen, wenn bereits realisierte Wohnüberbauungen nachverdichtet oder saniert werden.

- ³ Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze:
- a Art der Nutzung gemäss Grundzone.
 - b Nutzungsmass gemäss Grundzone. Ein allfälliger Nutzungsbonus von max. 10% (relativ) der Grundnutzung ~~wird~~ kann gewährt werden, wenn die unter Art. 67 Abs. 4 ZR aufgeführten Kriterien und Randbedingungen beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt ist.
 - c Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie in das nachbarliche Siedlungsbild passen. Der Gemeinderat kann gegenüber der Grundzone die Erhöhung des Gebäudeprofils um max. ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten.
 - d Die Nebenanlagen und deren Qualität sind gemäss Art 28 des Zonenreglements zu errichten.
 - e Verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan. Anbindung zweckmässiger Fusswegverbindungen an das Fusswegnetz der Gemeinde.
 - f Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen und Verfahrensschritte (mit Ausnahme der Beschlussfassung) wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (Art 59 ZR).

4.2 Quartierplanpflicht

Art 61 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 - 47 RBG.
- ² In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Arealen dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtsverbindlicher Quartierplan-Vorschriften erteilt werden. Bei der Ausarbeitung dieser Vorschriften hat der Gemeinderat ein Mitspracherecht.
- ³ Die im Zonenplan bezeichneten Areale müssen unter Beachtung der Allgemeinen Vorschriften sowie insbesondere der Kriterien unter Art 59 Abs. 4 ZR mindestens **die Inhalte gemäss Art 62 ff. erfüllen.**

Verkaufseinheiten mit mehr als 1000 m² Nettoladenfläche sind quartierplanpflichtig und sind unter Berücksichtigung der kantonalen und kommunalen Raumordnung in allen Bauzonenarten zugelassen (§ 51 Abs. 2 RBG)

Art 62 QP-Areal «Parkallee»

- ¹ Art der Nutzung: Wohnnutzung. Randbebauung mit Wohn-/Geschäftsnutzung entlang Parkallee, urbane ortsbauliche Bebauungsstruktur.
- ² **Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung von siedlungsklimatischen Aspekten. Die Unterbauung der Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.**
- ³ **Besonders** gute Qualität der Aussenräume unter Einbezug der Baumreihe entlang Parkallee. **Hochwertige Begrünung und Bepflanzung insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen innerhalb der Siedlung. Schaffung von Treffpunkten mit öffentlichem Charakter und hoher Aufenthaltsqualität.**
- ⁴ Zweckmässige öffentliche Fussgängerverbindung durch das Areal und Anbindung an das Fusswegnetz der Gemeinde.

Wenig störende Betriebe im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG entlang Parkallee zulässig.

- ⁵ Zweckmässige Anbindung an die Veloachse Parkallee und Feinerschliessung in die Überbauung.
- ⁶ Garagierung und Parkierung möglichst peripher zum Schutz der Wohnnutzung vor Lärmimmission; Hauptzufahrt von der Parkallee her.
- ⁷ Im Übrigen gelten die Voraussetzungen und Kriterien gemäss Art 59 ZR (Quartierplanverfahren).

Art 63 QP-Areal «Spitzwald»

- ¹ Art der Nutzung: Wohnnutzung, ~~optional Sicherung des Fortbestandes der bestehenden Gewerbebetriebe~~ Einbezug der Bestandsbaute entlang der Spitzwaldstrasse in qualitätssicherndem Verfahren zu prüfen.
- ² ~~Nutzungsmass: Als Richtlinie gilt die W3-Zone.~~
- ³ ~~Gestaltungsgrundsätze: Max. 4 Vollgeschosse + Dachgeschoss. Gute Etappierbarkeit der Bebauung und der zugeordneten Aussenräume in Beachtung der bestehenden Baustrukturen (etappierte Umnutzung).~~
- ⁴ ~~Garagierung und Parkierung peripher; Hauptzufahrt von der Spitzwaldstrasse her.~~
- ⁵ ~~Festlegen Verfahren für Detailplanung und Ausführung (Vollzug).~~
- ⁶ ~~Im Übrigen gelten die Voraussetzungen und Kriterien gemäss § 23 ZR (Quartierplanverfahren)~~

Art 64 QP-Areal «Im Langen Loh»

- ¹ Art der Nutzung: Wohnnutzung. Randbebauung mit Wohn-/Geschäftsnutzung entlang Parkallee. Wohnbebauung im Nahbereich Borerhof in Beachtung der angrenzenden Ortsbildschutzzone.

- ² Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung von siedlungsklimatischen Aspekten.
- ³ Besonders gute Qualität der Aussenräume unter Einbezug der Baumreihe entlang Parkallee. Hochwertige Begrünung und Bepflanzung insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen innerhalb der Siedlung. Auf dem Areal ist ein quartierbezogener Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität und einem Spielplatz zu realisieren. Hierfür sind mindestens 4'500 m² als zusammenhängende Fläche vorzusehen.
- ⁴ Zweckmässige öffentliche Fussgängerverbindung durch das Areal und Anbindung an das Fusswegnetz der Gemeinde.
- ⁵ Zweckmässige Anbindung an die Veloachse Parkallee und Feinerschliessung in die Überbauung.
- ⁶ Im Übrigen gelten die Voraussetzungen und Kriterien gemäss Art 59 ZR (Quartierplanverfahren).

~~QP Areal «Winzerweg»~~

- ¹ ~~Art der Nutzung: Wohnnutzung~~
- ² ~~Nutzungsmass: Max. 2-geschossige lockere Bauweise, eingepasst in das Landschaftsbild. Als Richtlinie gelten die Zonenvorschriften der W2-Zone.~~
- ³ ~~Gestaltung der Aussenräume: Aussenraumkonzept unter Einbezug der parkartigen Naturelemente bzw. der bestehenden Parkanlage.~~
- ⁴ ~~Erschliessung: Verkehrsanbindung an Winzerweg.~~

~~⁵ Für bauliche Erneuerungen bzw. Ergänzungsbauten im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung ist die Ausarbeitung eines Quartierplanes nicht zwingend notwendig. Für entsprechende Bauprojekte kommt der zonenrechtliche Rahmen der W2-Zone zur Anwendung.~~

~~⁶ Das vereinfachte Quartierplan-Verfahren kann in Absprache mit dem Gemeinderat angewendet werden, wenn von den Zonenkriterien der W2-Zone nicht oder nur geringfügig abgewichen wird.~~

~~⁷ Im Übrigen gelten die Voraussetzungen und Kriterien gemäss § 23 ZR (Quartierplanverfahren).~~

Art 65 QP-Areal «Schlappenmatten III»

¹ Art der Nutzung: Wohnnutzung.

² Nutzungsmass: Als Richtlinie gilt die W3-Zone.

³ Bebauungs- und Aussenraumkonzept im Dialog mit der bestehenden nachbarlichen Bebauung bzw. Aussenraumnutzung und -gestaltung entwickeln.

⁴ Aussenraumgestaltung unter Einbezug der geplanten Baumreihe entlang Parkallee.

⁵ Festlegung öffentliche Fusswegverbindung Baselmattweg – Bachgrabenpromenade.

~~⁶ Bis zur Realisierung sind eingeschossige, kleinere Bauten mit provisorischem Charakter zur Verwendung für das Jugendwerk und ähnliche Nutzungszwecke gestattet.~~

- ⁷ ~~Das vereinfachte Quartierplan-Verfahren kann in Absprache mit dem Gemeinderat angewendet werden, wenn von den Zonenkriterien der W3-Zone nicht oder nur geringfügig abgewichen wird.~~
- ⁸ Im Übrigen gelten die Voraussetzungen und Kriterien gemäss Art 59 ZR (Quartierplanverfahren).

4.3 Bestehende Gesamtüberbauungen

Art 66 Zonen mit Quartierplanpflicht – Bestehende Gesamtüberbauungen (GU)

- ¹ Vorbestandene Gesamtüberbauungen
Die Areale der Gesamtüberbauungen umfassen Bauzonen, welche vor dem Inkrafttreten des heute gültigen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz rechtskräftig überbaut wurden.

- ² Zonenkonformität
Die Zonenkonformität der Gesamtüberbauungen wird sichergestellt durch die Definition der Geschossigkeit der einzelnen Baukörper im Zonenplan, durch die Umschreibung der Nutzungsarten der einzelnen GUs in Absatz 3 sowie durch das tatsächlich realisierte bauliche Nutzungsmass, gestützt auf Baubewilligungen.

- ³ ~~Zulässige Nutzungsarten in den einzelnen GUs sind:~~

Die Gesamtüberbauungen entstanden zwischen 1960 und 1971 und basieren auf der Rechtsgrundlage des vorletzten kantonalen Baugesetzes, welches von 1941 bis 1968 gültig war, sowie dem dazumal gültigen Zonenreglement der Gemeinde Allschwil.

Bauliches Nutzungsmass Stand 1. Juli 2006 = zulässiges Nutzungsmass der einzelnen GUs.

GU Birkenzenter: Wohn / Geschäftsnutzung auf Parz. A 1118 gem. § 21 Abs. 2 RBG, übrige Gebäude > Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.	Rechtskräftig mit RRB-Nr. 1247 vom 10.05.1960.
GU Pöpstler: Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.	Rechtskräftig mit RRB-Nr. 608 vom 07.03.1961.
GU Kimmo AG: Zwei Ladengebäude > WG Nutzung gem. § 21 Abs. 2 RBG, Kindergarten sowie zwei Hochhäuser mit Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.	Rechtskräftig mit RRB von 1963.
GU Basler Leben: Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.	Rechtskräftig mit RRB von 1964.
GU Bettenacker: Auf Parz. A 693 WG Nutzung im EG (Laden) gem. § 21 Abs. 2 RBG, übrige Geschosse so wie übrige Gebäude > Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.	Rechtskräftig mit RRB-Nr. 311 vom 28.01.1964 und Änderung mit RRB-Nr. 2242 vom 27.10.1981.
GU Lindenstrasse / Ulmenstrasse: Auf Parz. A 519 WG Nutzung im EG (Ladencenter) gem. § 21 Abs. 2 RBG, übrige Geschosse sowie übrige Gebäude auf Parz. A 520 > Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.	Rechtskräftig mit RRB von 1966.
GU Lettenweg: Auf Parz. A 874 WG Nutzung im EG (Läden) gem. § 21 Abs. 2 RBG, übrige Geschosse sowie übrige Gebäude > Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.	RRB-Nr. 164 vom 16.01.1968.
GU Lindenpark: Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG und ein Kindergarten.	Rechtskräftig mit RRB-Nr. 165 vom 16.01.1968.
GU Metzgersmatten: Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG und zwei Kindergärten	Rechtskräftig mit RRB vom 12.03.1968.

~~GU Spitzgarten: Wohn-/Geschäftsnutzung gem. § 21 Abs. 2 RBG im nordöstlichen Gebäude entlang der Baslerstrasse, übrige Gebäude → Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.~~

~~GU Schlappenmatten I: Wohn-/Geschäftsnutzung gem. § 21 Abs. 2 RBG im Sockelgeschoss des Gebäudes Grabenmattweg Nr. 61, übrige Geschosse sowie übrige Gebäude → Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG mit Ausnahme der zwei Kindergärten im Gebäude Grabenmattweg Nr. 63~~

- ⁴ Sanierung bestehender Gesamtüberbauungen
Die bauliche oder energetische Sanierung bestehender Gesamtüberbauungen bedarf der Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes. Das Verfahren und das allfällige Erteilen von notwendigen Ausnahmen richtet sich nach Art 67 ZR (Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan).
- ⁵ Quartierplanpflicht
Für grössere bauliche Sanierungen der Bebauung und des Aussenraumes oder für bauliche Nachverdichtungen etc. ~~ist das Quartierplanverfahren anzuwenden~~ gilt eine Quartierplanpflicht.
- ⁶ Bestehende Dienstbarkeiten und vertragliche Vereinbarungen
Allfällige vertragliche Regelungen und Grundbucheinträge wie Grundlasten, Dienstbarkeiten etc. bleiben grundsätzlich bestehen, sofern Sanierungsmassnahmen nicht eine Anpassung erfordern. Anpassungen dürfen nur soweit vorgenommen werden, als dadurch der Grundsatz der befriedigenden Gesamtwirkung und Funktionalität der GU nicht beeinträchtigt wird.

Rechtskräftig mit RRB-Nr. 2624 vom 23.09.1969.

Rechtskräftig mit RRB-Nr. 1001 vom 23.03.1971.

Energetische Sanierungsmassnahmen sind z.B. die Nachisolierung der Gebäudehüllen, Fenstersanierung, Balkonverglasungen etc.

Siehe Art 59 bzw. Art 60 ZR

4.4 Ausnahmeüberbauung

Art 67 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan / Ausnahmen bei Wohnbausanierung best. Überbauungen

- ¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, bei **Ausnahmeüberbauungen** nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohn- **und Umgebungs**qualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist. Es sind die Qualitätskriterien gemäss Art 59 Abs. 4 ZR (Quartierpläne) 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. Dem Gemeinderat steht dabei ein Mitspracherecht zu.
- ³ Der Gesamtplan ist mit allen Festlegungen vor der Baugesucheingabe vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Diese Festlegungen der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan werden somit integrierender Bestandteil der Baueingabe bzw. der nachfolgenden Baubewilligung.
- ⁴ Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m². **Bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, welche mehrere Parzellen unterschiedlicher Grundeigentümerschaften betreffen, beträgt die Mindestfläche 1'500 m².** Es sind für die einzelnen Zonen folgende Maximalmasse bzw. Formen in Abweichung zur Grundzone zugelassen:

§ 50 RBG Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan.

Mit diesem einfachen aber wirkungsvollen und attraktiven Planungsinstrument wird, im Sinne der Zielsetzungen Zonenvorschriften-Revision, die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.

	alt	neu	alt	neu	alt	neu	alt	neu	alt	neu
Zonenkriterien	Zone W-2	Zone W2b	Zone W-3	Zone W3a	-	Zone W4	-	Zone WG4	-	G12, G15, G20
Max. Wohnungszahl pro Baukörper	5	6	frei	frei	-	frei	-	frei	-	gemäss § 23/5 RBG
Max. Überbauungsziffer	max. 25%	max. 27%	max. 28%	max. 30%	-	max. 30%	-	max. 30%	-	max. 67%
Zulässige Dachform für Gebäude	Frei, einheitlich gestaltet	Frei, einheitlich gestaltet	Frei, einheitlich gestaltet	Frei, einheitlich gestaltet	-	Frei, einheitlich gestaltet	-	Frei, einheitlich gestaltet	-	Frei, einheitlich gestaltet

- ~~5 Kleinere Abweichungen zu den übrigen Zonenparametern gemäss Art 32 ZR (Zonentabelle) können bewilligt werden, wenn damit keine zusätzliche Mehrnutzung verbunden ist und die Abweichung zu einer gesamthaft besseren resp. zweckmässigen Gestaltung führt.~~
- ~~6 Ausnahmen bei Wohnbausanierung bestehender Überbauungen bezwecken die Erneuerung bestehender Bausubstanz, die Verbesserung des Raumangebotes von Wohneinheiten, die Erhöhung der Wohnqualität sowie die Reduktion des Energieverbrauchs und den haushälterischen Umgang mit weiteren Ressourcen (Bauland, Wohnumfeld etc.).~~
- ~~a Für die bauliche Sanierung kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften, gestützt auf ein Gesamtkonzept, gewähren. In diesem sind die gesteigerten Qualitäten der Bauten sowie der Aussenraumgestaltung mittels Nachweisen aufzuzeigen. Bei grösseren erforderlichen Abweichungen zu den Zonenvorschriften sowie bei erforderlicher Festlegung von neuen Baulinien wird vom Gemeinderat die Ausarbeitung eines Quartierplanes im vereinfachten Verfahren (Art 60 ZR) oder allenfalls im ordentlichen Verfahren (Art 59 ZR) verlangt.~~
- ~~b Auf Parzellen, welche in das Wohnbau Sanierungskonzept miteinbezogen sind, gilt das Näherbaurecht für die im Konzept festgelegten An- bzw. Ergänzungsbauten als erteilt, sofern die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer diesem schriftlich zustimmen. Mit der Baubewilligungserteilung sind die Näherbaurechte grundbuchrechtlich zu sichern.~~

z.B. Baulinien für vertikale, beheizte Ergänzungsschichten an bestehende Bauten gebaut

vgl. auch § 94 RBG

Gegenüber von Parzellen, welche nicht vom Wohnbau-Sanierungskonzept betroffen sind, gelten die gesetzlichen Grenzabstände.

Die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen prüft städtebauliche, architektonische, wohngyienische, und erschliessungsmässige Aspekte.

⁷ In der Wohnzone W3b (Grabenring) beträgt die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan 800 m². Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren Abweichungen von den allgemeinen Zonenvorschriften gemäss nachfolgender Tabelle zulassen, wenn:

- a Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements bestehende Bauten ganz oder teilweise erhalten werden und der bauliche Eingriff nicht zu einer Reduktion der Anzahl Wohneinheiten führt
- b Eine hohe Wohnqualität und Wohnhygiene sichergestellt wird durch zusammenhängende Grünflächen mit attraktiver Gestaltung für den Aufenthalt und nachbarschaftlichen Austausch, naturnahe Gestaltung bzw. Bepflanzung und zweckmässige Erholungseinrichtungen im Aussenraum
- c Ökologische Ausgleichsmassnahmen sichergestellt sind
- d Umgebungsflächen nicht massgeblich zu Gunsten von zusätzlichen oberirdischen Parkierungsflächen reduziert werden.

Bei Aufstockungen kann dabei von der in der Grundnutzung zulässigen Vollgeschosszahl innerhalb der zulässigen Gebäude- und Fassadenhöhen abgewichen werden.

	neu
Zonenkriterien	Zone W3b
Max. Fassadenhöhe für Hauptbauten	max. 13.5 m
Max. Gebäudehöhe für Hauptbauten	max. 16.3 m
Max. Überbauungsziffer	max. 31%
Zulässige Dachform für Gebäude	Frei, einheitlich gestaltet

Von der Vollgeschosszahl kann innerhalb der zulässigen Masse nach Art 8 ZR abgewichen werden.

Bei Abweichungen ist der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültige Minergie-P-Eco-Standard zu realisieren und zu zertifizieren. Gleichwertige Label können auf Antrag genehmigt werden. Werden keine zusätzlichen Wohneinheiten realisiert, kann anstelle einer Zertifizierung eine Expertise durch ein unabhängiges Fachbüro eingeholt werden.

⁸ Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

5 Vollzugsbestimmungen

Art 68 Beratende Kommission - Bauausschuss

¹ Zur Beurteilung und Prüfung von Baugesuchen **und in Belangen der Raumplanung, des Bauwesens sowie der Siedlungsökologie** setzt der Gemeinderat den Bauausschuss als vorberatendes Organ ein. **Dieser setzt sich mehrheitlich aus unabhängigen Vertretenden der folgenden Disziplinen zusammen:**

- a Architektur
- b Landschaftsarchitektur
- c Raumplanung**
- d Weitere Baufachleute

² Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen des Bauausschusses.

³ ~~Der Gemeinderat kann den Bauausschuss mit weiteren Aufgaben betreuen.~~

Art 69 Vollzugsbehörde

¹ **Der Gemeinderat ist im Rahmen seiner Zuständigkeiten für die Anwendung und den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung verantwortlich.**

² **Er sorgt für eine angemessene Überwachung der Reglementbestimmungen und erhebt bei vorschriftswidrigen Vorhaben Einsprache.**

³ **Er sorgt für die verwaltungsinterne Koordination der im Zusammenhang mit den Zonenvorschriften Siedlung anfallenden Vollzugsaufgaben.**

Die Prüfung der Baugesuche durch eine Kommission stellt eine Beurteilungspraxis mit einer guten Kontinuität dar. Nötig sind in der Regel auch noch zu erarbeitende Beurteilungshilfen, Entscheidungsrichtlinien u. ä.

Das Baubewilligungswesen untersteht mit wenigen Ausnahmen dem Kanton. Die Ausnahmen sind in der kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzgebung abschliessend geregelt.

⁴ Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung werden – soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden – wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz bestraft. Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

⁵ In allen Fällen bleibt die Rechtmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

Art 70 Delegation

¹ ~~Der Gemeinderat kann zum Vollzug des Reglements die Verwaltung, geeignete Kommissionen oder geeignete Dritte beiziehen und ihnen Befugnisse übertragen.~~

Art 71 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

¹ Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 sowie des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Art 72 Ausnahmen allgemeiner Art

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

§ 109, 110 RBG

Die Erteilung der Ausnahme erfolgt durch die Baubewilligungsbehörde. Sie erfordert eine entsprechende Begründung.

Sockelgeschoss bei bestehenden Bauten im ebenen Gelände:

~~² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL. In Ergänzung dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften gewähren:~~

~~In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat nach Anhörung des Bauausschusses in Ergänzung zu den in § 7 RBV genannten Bedingungen der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie folgt beantragen:~~

- ~~- von Fassaden- und Gebäudehöhen in steilen Hanglagen~~
- ~~- von der Überbauungsziffer bei Wohnbausanierungen von bestehenden Überbauungen gestützt auf Art 67 ZR.~~
- ~~- von den Dachformen und Bedachungsmaterialien, wenn sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen, oder wenn damit nachweisbar Energie eingespart werden kann.~~
- ~~- von sämtlichen Zonenperimetern bei Um- und Ersatzbauten in den ausgewiesenen Ortsbildschutzzonen respektive Um-, Ersatz- und Neubauten in den ausgewiesenen Schonzonen Ortsbild gemäss Art 45 und Art 46. Dabei beträgt die Überbauungsziffer in Ausnahmefällen bei vorbestandene Bauten bis 45 %.~~
- ~~- von der Überbauungsziffer, wenn die zusätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks zur Umsetzung von Energiezentralen oder -speicher für Nah- und Fernwärmeverbänden beiträgt.~~
- ~~- von der zu überkronenden Fläche, wenn die zulässige Überbaubarkeit gemäss geltender Überbauungsziffer unverhältnismässig eingeschränkt wird und von der Grundeigentümerschaft gleich- oder höherwertige Massnahmen des ökologischen Ausgleichs ergriffen werden.~~

Bei einer Aufstockung einer bestehenden Baute im ebenen bzw. flachen Gelände, deren bestehendes Sockelgeschoss mehr als 1.0 m in Erscheinung tritt (= Vollgeschoss gem. Art 8 ZR), kann auf Antrag eine Ausnahme von der max. Vollgeschosszahl gemäss Art 32 ZR gewährt werden. Voraussetzung ist in jedem Fall die Einhaltung des zulässigen Gebäudeprofils der entsprechenden Bauzone. Das Ausnahmeverfahren richtet sich nach Art 72 ZR.

³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

6 Schlussbestimmungen

Art 73 Aufhebung früherer Beschlüsse

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

a Zonenvorschriften Siedlung, ~~RRB Nr. 1421 vom 21.10.2008~~

~~b Teilzonenpläne:~~

~~– Bachgraben, RRB Nr. 441 vom 13.02.1968~~

~~– Rosenberg, RRB Nr. 338 vom 26.01.1971~~

~~– Gewerbe, RRB Nr. 3840 vom 22.11.1974~~

~~– Siedlung Ziegeleien, RRB Nr. 1910 vom 12.08.1986~~

~~c Parz. C 2001 (alt), Entlassung aus den QP-Vorschriften Ziegeleiareal und Aufnahme in die neuen Zonenvorschriften Siedlung (Bauernhofzone).~~

Art 74 Inkrafttreten, Anpassung

¹ Die vom Einwohnerrat beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Spätestens nach 15 Jahren sind die Vorschriften gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

³ Dieses Reglement ist vom Einwohnerrat am xxx beschlossen worden.

Das Übergangsrecht für die Anwendung dieser Zonenvorschriften ist in § 125 RBG (anwendbares Recht) definiert

Der Planungshorizont der Zonenvorschriften beträgt gestützt auf Art. 15 RPG ca. 15 Jahre.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Die Gemeindepräsidentin: *Nicole Nüssli*

Der Geschäftsleiter: *Patrick Dill*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr.
xxxx vom...

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

Die Landschreiberin: *Elisabeth Heer Dietrich*

