Teilzonenreglement «Binningerstrasse»

der Einwohnergemeinde Allschwil

Fassung für die kantonale Vorprüfung / Stand Mai 2024

Impressum

Herausgeberin
Gemeinde Allschwil

Exemplar für die kantonale Vorprüfung, Mai 2024

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

Druck
[.....]

Lektorat
Gemeinde Allschwil

Gestaltung
urbanista.ch

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 Teilzonenreglement Binningerstrasse ist an die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Schwarze Schrift = Entwurf
Unterstrichen = aus der kantonalen Gesetzgebung übernommen
Blau = Kopierte Artikel Entwurf ZR Siedlung mit teilweise kleinen Anpassungen auf die Binningerstrasse
Grau hervorgehoben = Textbausteine zum Umgebungsplan: treten in Kraft, sobald die gesetzliche Grundlage hierfür besteht.

Inhalt

Erlass 7

1 Einleitung 8
1.1 Allgemeine Bestimmungen 8
Art 1 Bestandteile, Geltungsbereich 8
Art 2 Zweck und Ziele 8

2 Allgemeine Vorschriften 9
2.1 Allgemeine Bauvorschriften 9
Art 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung 9
Art 4 Ausnützungsziffer 9
Art 5 Siedlungsklimatische Aspekte 11
Art 6 Grünflächenziffer 13
Art 7 Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände 15
2.2 Gestaltung der Bauten 18
Art 8 Vorinformation und Vorabklärungen 18
Art 9 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz) 18
Art 10 Hindernisfreie Bauweise 18
Art 11 Dachformen / Dachgestaltung 18
Art 12 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster 21
Art 13 Attikageschosse auf Flachdächern 24
Art 14 Energieanlagen / Energienutzung 24
Art 15 Artenschutz 26
2.3 Gestaltung der Umgebung 27
Art 16 Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet 27
Art 17 Bäume im Siedlungsgebiet 28
Art 18 Umgebungsplan 31
Art 19 Einfriedungen entlang der Binningerstrasse 32

3 Zonenspezifische Bestimmungen 33
Art 20 Nutzungszonenvorschriften im Überblick 33
3.1 Wohnzonen und Wohn-/Geschäftszonen 34
Art 21 Wohn- und Geschäftszone Letten 34
Art 22 Wohn- und Geschäftszone Langenhag 35
Art 23 Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain 36
Art 24 Wohnzone Stockbrunnenrain 37
3.2 Zentrumszonen 38
Art 25 Zentrumszone Letten 38
Art 26 Zentrumszone Ziegelei 38
Art 27 Zentrumszone Gartenhof 40
3.3 Gewerbezonen 41
Art 28 Gewerbezonen Ziegelei (G-Z15), Letten (G-L20) und Stockbrunnenrain (G-S15 und G-S20) 41
3.4 Zone für öffentliche Werke und Anlagen 42
Art 29 Zone für öffentliche Werke und Anlagen 42
3.5 Grünzone 42
Art 30 Grünzone 42
3.6 Schutzzonen 42
Art 31 Gefahrenzone allgemein 42
Art 32 Gefahrenzone Überschwemmung 43
Art 33 Gefahrenzone Rutschung 44
3.7 Überlagerte Zonen und Festlegungen 44
Art 34 Vorplatzbereiche 44
Art 35 Vorbereiche Lettenweg 45
Art 36 Schutzbepflanzung 45
Art 37 Bäume im Strassenraum 45
3.8 Erschliessung, Mobilität und Durchwegung 46
Art 38 Abstellplätze für Velos und Personenwagen 46
Art 39 Zufahrten, Erschliessung und Anlieferung 46
3.9 Weitere Festlegungen 46
Art 40 Erdgeschossnutzungen 46
Art 41 Schutzobjekte 47

4 Sondernutzungsplanungen 48
4.1 Quartierplanung 48
Art 42 Quartierplanungen 48
Art 43 Zonen mit Quartierplanpflicht 51
Art 44 ZQP-Areal «Ziegelei Ost» 51
Art 45 ZQP-Areal «Stockbrunnenrain Nord» 53
Art 46 ZQP-Areal «Bodenschatz» 54
Art 47 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan 55

5 Schlussbestimmungen 57
Art 48 Beratende Kommission - Bauausschuss 57
Art 49 Vollzugsbehörde 57
Art 50 Delegation 58
Art 51 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen 58
Art 52 Ausnahmen allgemeiner Art 58
Art 53 Inkrafttreten und Genehmigung 58

Erlass

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 sowie auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und die dazugehörende Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Allschwil das nachfolgende Teilzonenreglement Binningerstrasse (nachfolgend TZR genannt). Es bildet zusammen mit dem Teilzonenplan Binningerstrasse die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse.

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

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Bestimmungen

Art 1 Bestandteile, Geltungsbereich

[1] Bestandteile
Die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» bestehen aus

- dem Teilzonenplan «Binningerstrasse»
- und dem Teilzonenreglement «Binningerstrasse».

[2] Geltungsbereich
Die Teilzonenvorschriften gelten innerhalb des im Teilzonenplan bezeichneten Perimeters.

Art 2 Zweck und Ziele

[1] Die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse bezwecken eine abgestimmte und qualitätsvolle zukünftige Entwicklung des Entwicklungsschwerpunktes Binningerstrasse als differenziertes Gewerbegebiet mit Wohnanteil.

Der Masterplan Binningerstrasse mit Gemeinderatsbeschluss vom 03.03.2021 ist wegleitende Grundlage für die Anwendung der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse. Die anzustrebenden Ziele der Entwicklung wurden im Masterplan festgelegt.

Ausserhalb des Perimeters Teilzonenplan Binningerstrasse gelten die Zonenvorschriften Siedlung.

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.

§ 46 Abs. 1 RBV

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

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.

§ 50 Abs. 1 RBV

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.

Nachweis Landabtretung für Einbezug in Nutzungsberechung:

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

Art 4 Ausnützungsziffer

1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.

§ 49 IVHB RBV

[2] Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGHF) werden gerechnet:

a) oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;

b) alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2,30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2,00 m beträgt;

c) Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2,30 m Raumhöhe);

d) Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

[3] Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

a) mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;

b) mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

c) Räume im untersten Vollgeschoss, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Gebäudeflucht, gänzlich in Hanglage maximal 1,20 m und in der Ebene maximal 0,8 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen und die wohnhygienischen Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

Prinzipskizze Bruttogeschossfläche der Hauptbauten untenstehend.

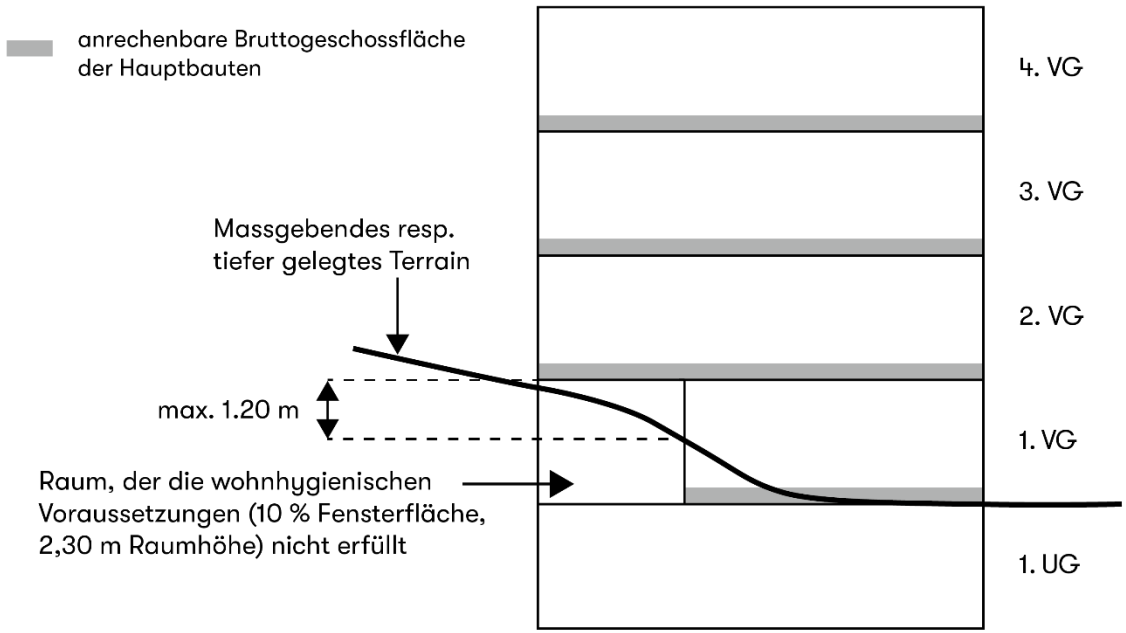
Art 5 Siedlungsklimatische Aspekte

1 Bauten, Anlagen und Umgebungen 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.

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

Prinzipskizzen

Bruttogeschossfläche der Hauptbauten



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.

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).

Abstellplätze mit Rasensteinen gelten nicht als natürliche oder bepflanzte Bodenflächen.

Prinzipskizze Grünflächenziffer untenstehend

[2] In begründeten Fällen können gestützt auf § 7 RBV Ausnahmen von der Grünflächenziffer beantragt werden.

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

[3] Begrünte Flächen über Tiefgaragen mit einer Substratstärke von mindestens 1.0 m dürfen der Grünflächenziffer zu 50 % angerechnet werden.

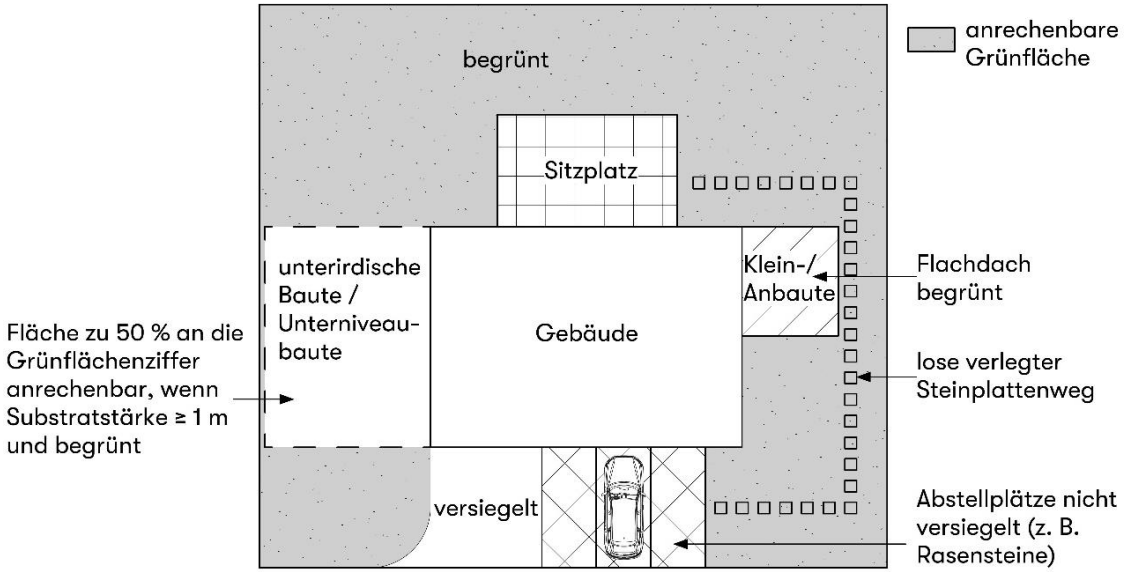
[4] Bei bodengebundenen Fassadenbegrünungen darf die begrünte Fassadenfläche der Grünflächenziffer zu 20 % angerechnet werden, wobei sie nicht mehr als 50 % der erforderten Grünfläche ersetzen darf.

Prinzipskizze Fassadenbegrünung untenstehend.

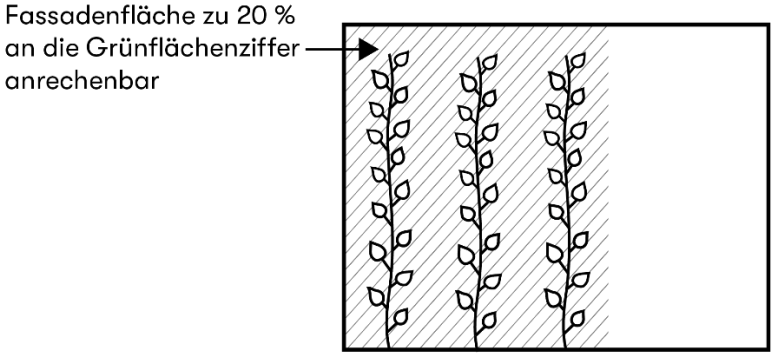
Als Leitfaden für Fassadenbegrünung dient das Merkblatt «Begrünte Fassaden – mehr Lebensqualität in der Stadt!» des TRUZ Trinationales Umweltzentrum: https://www.truz-naturschutz.org/uploads/media/PDF_Begruente_Fassaden.pdf.

Prinzipskizzen

Grünflächenziffer



Fassadenbegrünung



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.

§ 52j IVHB RBV

Prinzipskizzen 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 obenstehend.

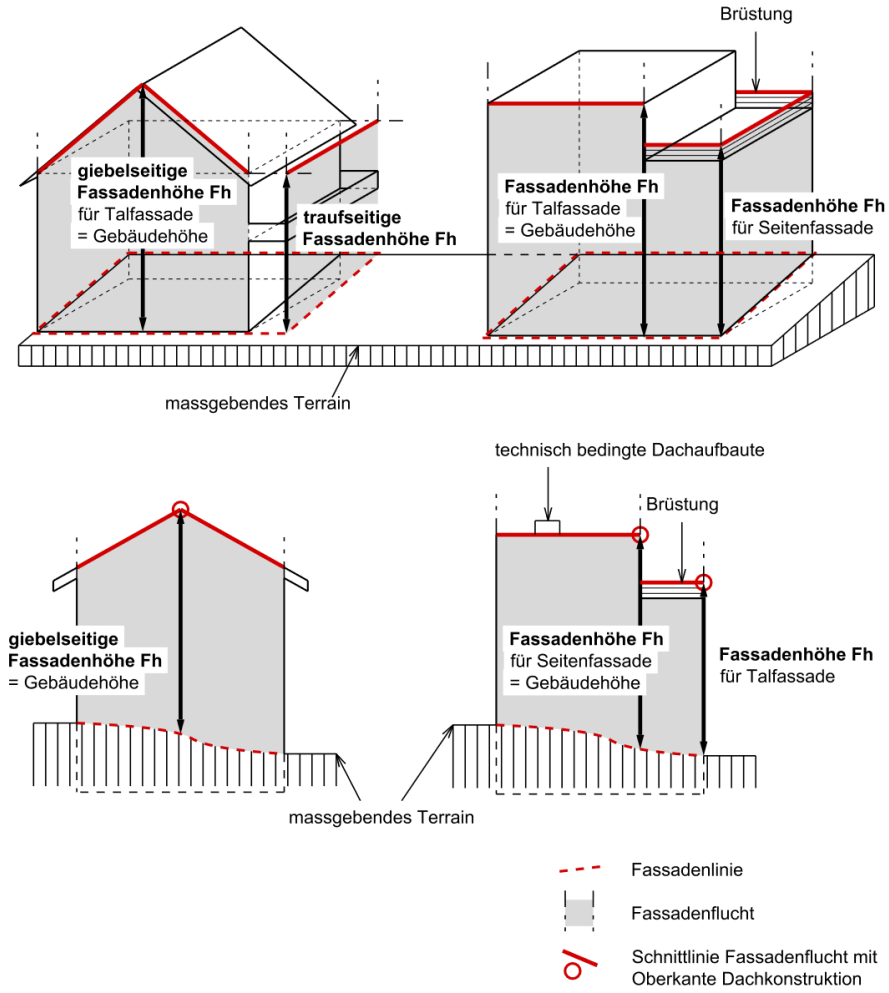
[3] Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Versatzhöhe darf maximal 2.0 m betragen.

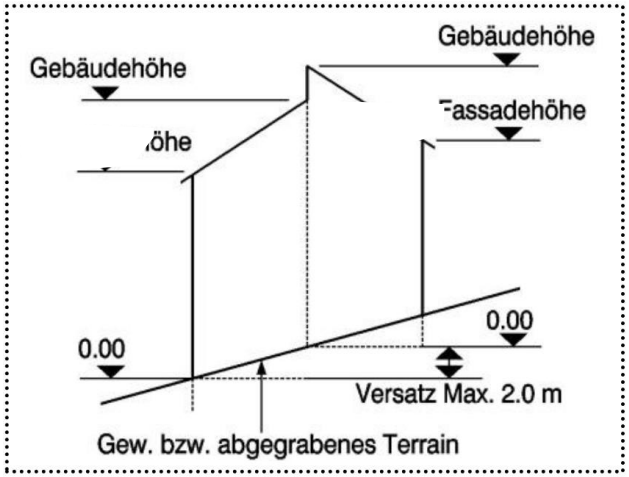
Prinzipskizze Versetzte Geschosse untenstehend

Prinzipskizzen

Fassadenhöhe und Gebäudehöhe



Versetzte Geschosse



2.2 Gestaltung der Bauten

Art 8 Vorinformation und Vorabklärungen

1 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 Gemeinde mittels Vorgesprächs und bei Bedarf kostenpflichtiger einfacher Anfrage oder Vorentscheid gemäss § 90 und § 91 RBV vorabzuklären.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen, Planungskosten und Zeit einzusparen.

2 Der Gemeinderat behält sich im Sinne von Art 9 TZR (Allgemeine Einpassung) ein Mitspracherecht vor, sofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne, etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

Bei ordentlichen Baugesuchen sind kolorierte Fassadenpläne und ein Farb- und Materialkonzept zu Handen des Bauinspektorats sowie Materialmuster zuhanden der Gemeinde Allschwil einzureichen.Die Behörde bestimmt die Art der Visualisierung aufgrund der Wichtigkeit des Objektes und dessen Umgebung.

Art 9 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.

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.

Art 10 Hindernisfreie Bauweise

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

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

Art 11 Dachformen / Dachgestaltung

1 Die Farbe der Bedachung soll derjenigen der Umgebung bzw. dem Ortsbild angepasst werden. Die Bedachungsmaterialien und Farben sind vor der Bauausführung der Gemeinde vorzulegen.

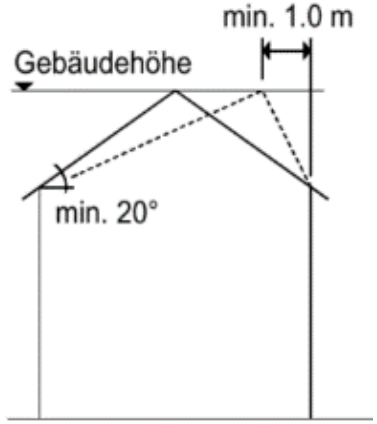
Prinzipskizze Firstanordnung untenstehend

[2] 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.

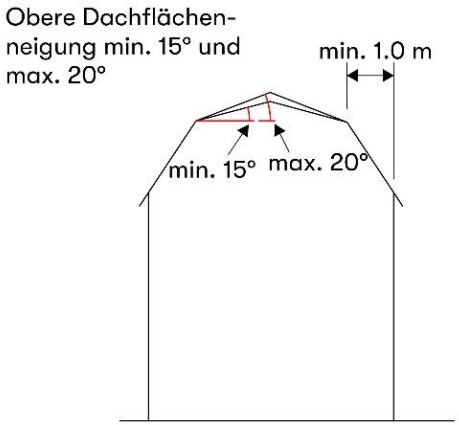
[3] Der First bei geneigten Dächern muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

Prinzipskizzen

Firstanordnung



Geneigte Dächer



Mansarddach

4 Flachdächer von mehr als 15 m² müssen im Sinne des ökologischen Ausgleiches und zur Speicherung von Niederschlägen 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.

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 Amts für Umweltschutz und Energie zu entnehmen.

5 Bei Flachdächern mit einer Fläche unter 300 m² dürfen max. 75 % der Fläche als Dachterrasse genutzt werden.

6 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 werden. 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.

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

7 Dächer auf Attikageschossen dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.

8 Die Dachbegrünung hat eine Mindestsubstratstärke von 15 cm aufzuweisen. Davon kann abgewichen werden, wenn die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Normerfüllt werden.

Substratstärken über 15 cm sind für eine intensive Dachbegrünung notwendig.

Erhöhte Anforderungen gemäss SIA 312.

Art 12 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

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.

Prinzipskizze Dachaufbauten nach IVHB untenstehend.

Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die

[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 0.4m 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.

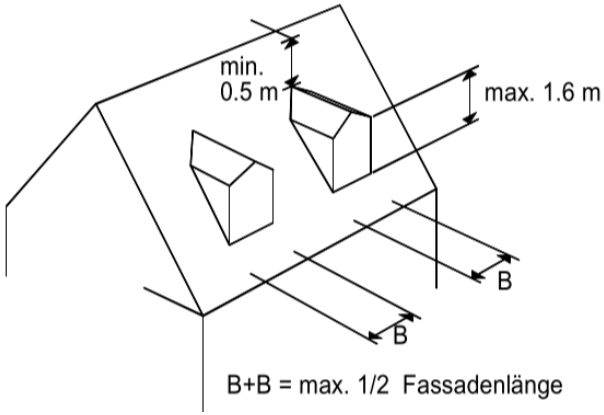
[4] Dachflächenfenster dürfen keine Blendwirkung erzeugen. Sie haben sich in einem passenden Verhältnis zur Dachfläche einzufügen.

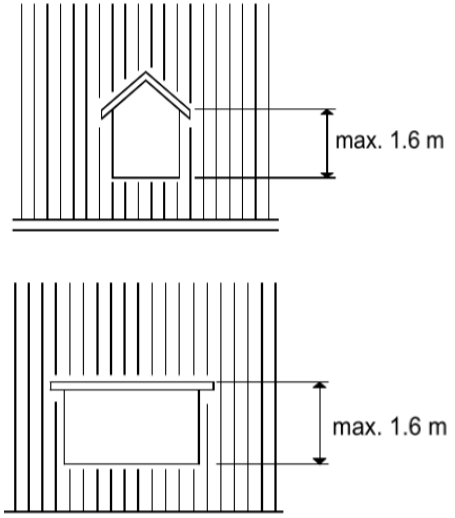
Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagendokument zur Nutzungsplanung Siedlung («Grundlagen über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern») hilfreich. Erhältlich beim kantonalen Amt für Raumplanung, Liestal.

Prinzipskizzen

Dachaufbauten

Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten





Art 13 Attikageschosse auf Flachdächern

[1] Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.

[2] 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.

[3] 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.

Prinzipskizze Attikageschosse auf Flachdächern untenstehend

[4] Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12.0 m^2 überdacht oder mit einer Pergola ausgestattet werden.

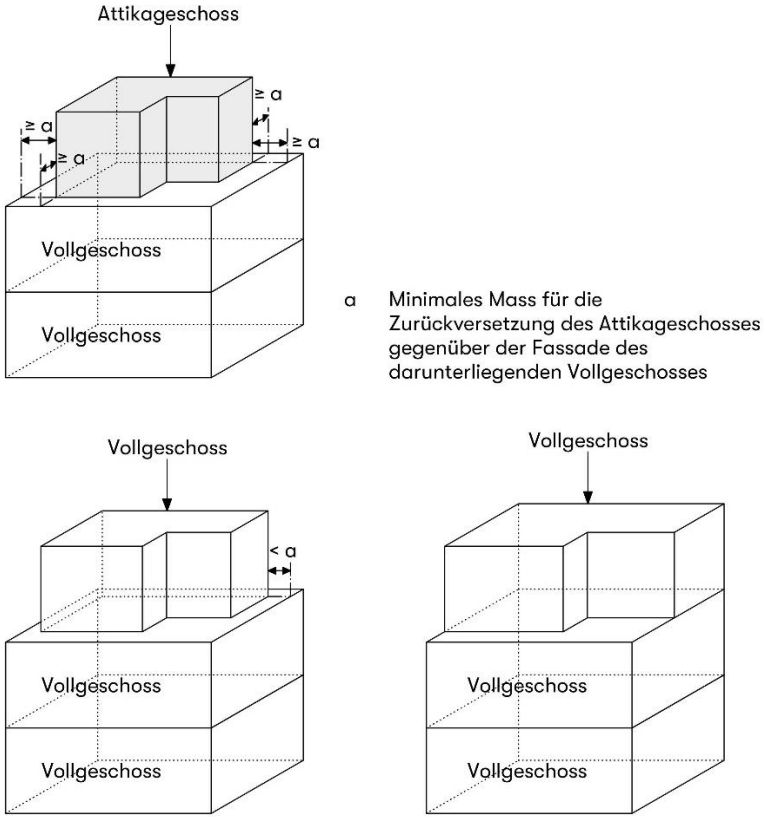
Art 14 Energieanlagen / Energienutzung

[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.

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

Prinzipskizzen

Attikageschosse auf Flachdächern



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

Art 15 Artenschutz

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.

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

Im Perimeter des Teilzonenplans Binningerstrasse 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.

2.3 Gestaltung der Umgebung

Art 16 Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet

1 Die Umgebung von Wohn- und Gewerbebauten innerhalb des Siedlungsgebietes der Teilzonenvorschriften 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.

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).

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

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

Zu beachten sind die Empfehlungen und Massnahmen des GEP Allschwil.

Die Gemeindeverwaltung führt eine Pflanzenliste der zugelassenen Arten

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

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

4 Die Gemeinde fördert Massnahmen, die die ökologische und gestalterische Qualität der Siedlung bleibend aufwerten nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien.

Art 17 Bäume im Siedlungsgebiet

1 In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Geschäftszonen ist ein angemessener Baumbestand zu gewährleisten.

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 17, Art 37 und Art 38 Abs. 3 ist nicht kumulativ; derselbe Baum kann die Forderungen aller Artikel erfüllen.

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.

Bäume können auf unterkellertem Terrain gepflanzt werden, wenn ihr Wachstum dadurch nicht wesentlich eingeschränkt wird.

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

§ 49 IVHB RBV

Ist das Verhältnis der Kronenfläche zur Grundstücksfläche nachzuweisen. Die Kronenfläche entspricht der mit Bäumen überkronten Flächen.

[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 folgendes Verhältnis der Kronenfläche zur Grundstücksfläche nachzuweisen:

- in Wohnzonen: 15 %
- in Wohn- und Geschäftszonen: 10 %

[6] Auf Parzellen mit einer Grundstücksfläche kleiner als 800 m² ist ein tieferes Verhältnis zulässig, wenn ein Verhältnis nach Abs. 5 unter Einhaltung von § 131 EG ZGB nicht zu erreichen ist und dies im Umgebungsplan nachgewiesen wird oder die zulässige Überbaubarkeit gemäss geltender Ausnützungsziffer 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).

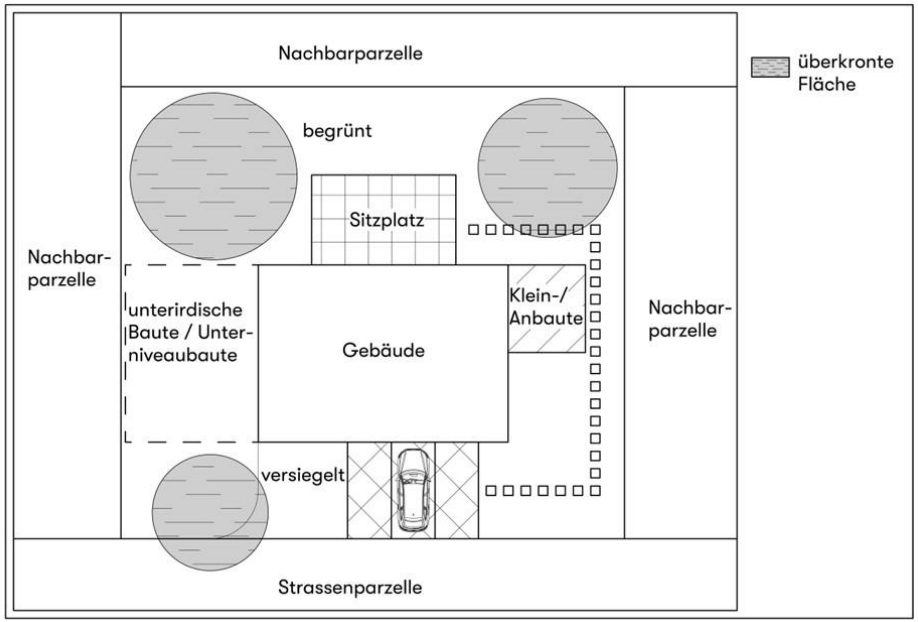
Rechenbeispiel:

Für ein Grundstück in der Wohn- und Geschäftszone mit einer Fläche von 1000 m² sind mindestens 100 m² mit Bäumen zu überkronen. Hierfür können z. B.
- 1 grosskroniger (= 100 m²)
- oder 2 mittelkronige Bäume (= 120 m²)
gemäss der Baumliste der Gemeinde Allschwil gepflanzt werden.

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

Prinzipskizzen

Überkronte Fläche



Art 18 Umgebungsplan

1 Bei Neu- und Ersatzbauten sowie massgeblichen Umbauten ist der Gemeindeverwaltung mit dem Baubewilligungsgesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Der Umgebungsplan ist von der Gemeindeverwaltung 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 erforderten 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, 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 erforderte 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 48 TZR)

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

Die Gemeindeverwaltung führt eine Pflanzenliste der zugelassenen Arten

Art 19	Einfriedungen entlang der Binningerstrasse	[1] Einfriedungen dürfen die Höhe von 0.6 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten.

3 Zonenspezifische Bestimmungen

Art 20 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

1 Der Teilzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

	WG-L	WG-LH	WG-S	W-S	Z-L	Z-Z	Z-G	G-Z15	G-L20	G-S15	G-S20	öW+A
	Wohn- und Geschäftszone Letten	*Wohn- und Geschäftszone Langenhag*	*Wohn- und Geschäftszone Stock-brunnenrain*	*Wohnzone Stock-brunnenrain*	*Zentrumszone Letten*	*Zentrumszone Ziegelei*	*Zentrumszone Gartenhof*	Gewerbezone Ziegelei G-Z15	*Gewerbezone Letten G-L20*	*Gewerbezone Stock-brunnenrain G-S15*	*Gewerbezone Stock-brunnenrain G-S20*	*Zone für öffentliche Werke und Anlagen*
	(Art 21 TZR)	(Art 22 TZR)	(Art 23 TZR)	(Art 24 TZR)	(Art 25 TZR)	(Art 26 TZR)	(Art 27 TZR)	(Art 28 TZR)	(Art 28 TZR)	(Art 28 TZR)	(Art 28 TZR)	(Art 29 TZR)
Maximale Ausnützungsziffer (Art 4 TZR)	1.5	- siehe Art 22 Abs. 3 TZR	1.5	1.2	1.5	1.6	1.5	1.6	2.0	1.6	2.0	-
Maximale Fassadenhöhe für Hauptbauten in m (Art 8 Abs. 1 TZR)	17.2	siehe Art 22 Abs. 3 TZR	14.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten in m (Art 8 Abs. 2 TZR)	20	siehe Art 22 Abs. 3 TZR	17	- siehe Art 24 Abs. 5 TZR	20	20	- siehe Art 27 Abs. 2 TZR	15	20	15	20	-
Lärmempfindlichkeitsstufe ES	III	III	III	II	III	III	III	III	III	III	III	II
Mindestanteil Gewerbe in %	- Einschränkungen gemäss Art 21 Abs. 3 TZR	- Einschränkungen gemäss Art 22 Abs. 8 TZR	- Einschränkungen gemäss Art 23 Abs. 3 TZR	-	70 [1)] Einschränkungen gemäss Art 25 Abs. 4 TZR	70 [1)] Einschränkungen gemäss Art 26 Abs. 5 TZR	-	-	-	-	-	-
Minimale Grünflächenziffer in % (Art 7 TZR)	20	15	20	40	15	15	20	15	15	15	15	-

Messweisen ohne Vorgabe sind mit einem Gedankenstrich "-" gekennzeichnet.

Fussnoten:

1) Die Mindestanteile Gewerbe in den Zentrumszonen beziehen sich auf die Ausnützung und sind pro Parzelle anzustreben.

3.1 Wohnzonen und Wohn-/Geschäftszonen

Art 21 Wohn- und Geschäftszone Letten

[1] Die Wohn- und Geschäftszone Letten dient der Weiterentwicklung der Bereiche entlang des Lettenwegs, der Lilienstrasse, der Spitzwalstrasse sowie der Grenze zur Schule Gartenhof mit bestehendem hohen Wohnanteil in ein hochwertiges Gebiet mit Wohn- bzw. Gewerbenutzungen.

[2] Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. Als mässig störende Betriebe gelten insbesondere publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Handelsbetriebe sowie Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen inkl. dazugehörigem Verkauf.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt Lärmempfindlichkeitsstufen Kanton Basel-Landschaft:

- Handwerksbetriebe (z.B Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)
- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen

Die mässig störenden Betriebe müssen mit der Wohnnutzung vereinbar sein.

[3] Im Erdgeschoss sind keine neuen auf den Strassenraum der Spitzwaldstrasse sowie der Binningerstrasse orientierte Wohnungen zulässig. Es gilt Art 40 TZR.

Art 22 Wohn- und Geschäftszone Langenhag

[1] Die Wohn- und Geschäftszone Langenhag dient der Weiterentwicklung der nutzungsdurchmischten Bebauung entlang der Binningerstrasse.

[2] Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. Als mässig störende Betriebe gelten insbesondere publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Handelsbetriebe sowie Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen inkl. dazugehörigem Verkauf.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt Lärmempfindlichkeitsstufen Kanton Basel-Landschaft:

- Handwerksbetriebe (z.B Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)
- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen

Die mässig störenden Betriebe müssen mit der Wohnnutzung vereinbar sein.

[3] Bauten sind nur innerhalb der im Teilzonenplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Innerhalb der Baubereiche ist nachfolgendes maximales Gebäudeprofil zulässig:

- Gebäudehöhe: 17.0 m
- Fassadenhöhe: 14.2 m
- Überbauungsziffer Baubereiche: 100 %

Bauteile nach § 53 Abs. 2 RBV dürfen die Baulinie überragen.

[4] In der Wohn- und Geschäftszone Langenhag wird eine strassenbegleitende, mehrheitlich geschlossene Bebauung angestrebt. Die Lage der hauptsächlichen Bebauung wird mittels Baubereichen gesteuert.

[5] Die Gebäude sind in ihrem architektonischen Ausdruck und mit ihrem Eingangsbereich auf den öffentlichen Strassenraum auszurichten.

[6] Es gilt die geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 lit. A RBG. Das gegenseitige Grenzbaurecht gilt für die in Art 20 festgelegten Nutzungsmasse.

[7] Klein- und Anbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

[8] Im Erdgeschoss sind keine neuen auf den Strassenraum der Binningerstrasse orientierte Wohnungen zulässig. Es gilt Art 40 TZR.

Art 23 Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain

[1] Die Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain dient der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets in ein Gebiet mit zentrumsorientierter Mischnutzung.

[2] Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. Als mässig störende Betriebe gelten insbesondere publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Handelsbetriebe und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt Lärmempfindlichkeitsstufen BL:

- Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)
- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen

Die mässig störenden Betriebe müssen mit der Wohnnutzung vereinbar sein.

[3] Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind bei Neubauten keine Wohnungen zulässig. Es gilt Art 40 TZR.

Art 24 Wohnzone Stockbrunnenrain

[1] Die Wohnzone Stockbrunnenrain dient der Schaffung einer hochwertigen Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zum Waldgebiet Sporn sowie der Vernetzung des Gebiets Binningerstrasse mit den anliegenden Naherholungsgebieten.

[2] Zugelassen sind Wohnnutzung sowie nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

Beispiele für nicht störende Betriebe gemäss Merkblatt Lärmempfindlichkeitsstufen BL:

- kleine Dienstleistungsbetriebe (z. B. Advokaturbüros, Arztpraxen, Coiffeurgeschäfte, Reisebüros, Versicherungsagenturen)
- Quartierläden
- Kinderkrippen, Kindertagesstätten
- Niederflursammelstellen (Glas, Metall)

[3] Bauten sind nur innerhalb der im Teilzonenplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Klein- und Anbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Bauteile nach § 53 Abs. 2 RBV dürfen die Baulinie überragen.

[4] Bestehende Bauten sind nach Möglichkeit in Teilen zu erhalten und der Wohnnutzung zuzuführen.

[5] Im Baubereich A sind maximal 3 Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss zulässig. Im Baubereich B sind maximal 9 Vollgeschosse zulässig. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.

[6] Mindestens 10 % der anrechenbaren Grünfläche sind als Flächen zur Förderung der Biodiversität naturnah anzulegen.

Naturnahe Flächengestaltung z. B. durch Wildhecken, Gehölze, Blumenwiese

3.2 Zentrumszonen

Art 25 Zentrumszone Letten

[1] Die Zentrumszone Letten dient der Weiterentwicklung der Bereiche zwischen der Binningerstrasse und dem Lettenweg in ein Gebiet mit hohem Gewerbeanteil und ergänzenden Wohnfunktionen.

[2] Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt Lärmempfindlichkeitsstufen BL:

- Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)
- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen

Die mässig störenden Betriebe müssen mit der Wohnnutzung vereinbar sein.

[3] Es gilt der in Art 20 definierte Mindestanteil Gewerbe.

[4] Im Erdgeschoss sind keine neuen auf den Strassenraum der Binningerstrasse oder Fabrikstrasse orientierte Wohnungen zulässig. Es gilt Art 40 TZR.

Art 26 Zentrumszone Ziegelei

[1] Die Zentrumszone Ziegelei dient der Weiterentwicklung des ehemaligen Gewerbegebiets Binningerstrasse mit ergänzenden Zentrumsfunktionen unter der Berücksichtigung der historischen Identität und Industriekultur der ehemaligen Ziegelei.

[2] Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt Lärmempfindlichkeitsstufen BL:

- Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)
- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen

[3] Bauten sind im östlichen Teilgebiet der Zentrumszone Ziegelei nur innerhalb der im Teilzonenplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Klein- und Anbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Bauteile nach § 53 Abs. 2 RBV dürfen die Baulinie überragen.

[4] Es gilt der in Art 20 definierte Mindestanteil Gewerbe.

[5] Im Erdgeschoss sind keine neuen auf den Strassenraum der Binningerstrasse orientierte Wohnungen zulässig. Es gilt Art 40 TZR.

[6] Bei baulichen Entwicklungen ist besonders auf die Einpassung in die bestehenden historischen Strukturen und Ziegeleibauten zu achten.

Die bauliche Entwicklung soll im Sinne einer Fortschreibung der Industriegeschichte mit ihren wesentlichen Merkmalen erfolgen. Wesentliche Merkmale der Industriegeschichte sind z. B.:

a. die Materialität (Ziegel, Backstein, Klinker)

b. die historischen, orthogonalen Baustrukturen

c. räumliche Dichte durch relativ enge Gebäudestellungen

Art 27 Zentrumszone Gartenhof

[1] Die Zentrumszone Gartenhof dient der Entwicklung eines Gebiets mit Mischnutzung, welches neben der Tramschlaufe auch Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe oder öffentliche Nutzungen aufnimmt.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt Lärmempfindlichkeitsstufen BL:

- Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)
- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen

[2] Es sind maximal 9 Vollgeschosse zulässig.

[3] Es ist eine mindestens 1'700 m^2 grosse zusammenhängende, für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Grün- oder Freifläche anzulegen und zu unterhalten.

3.3 Gewerbezonen

Art 28 Gewerbezonen Ziegelei (G-Z15), Letten (G-L20) und Stockbrunnenrain (G-S15 und G-S20)

1 Die Gewerbezonen Ziegelei G-Z15, Letten G-L20 und Stockbrunnenrain G-S15 und G-S20 dienen der Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete zwischen der Binningerstrasse und des Lettenwegs sowie am Tongrubenweg, Paradiesrain und Stockbrunnenrain.

2 Zugelassen sind namentlich:

a mässig störende Betriebe, 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 Wohnraum gemäss § 23 Abs. 5 RBG.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt Lärmempfindlichkeitsstufen BL:

- Gewerbebetriebe (z. B. Werkstätten, Druckereien, Schlossereien, Zimmereibetriebe)
- Logistikbetriebe
- Autogewerbe, Autowaschanlage
- Einkaufszentren
- Werkhöfe von Baugeschäften
- Wertstoffsammelstellen

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

3 Nicht zugelassen sind:

a Reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports

b Verkehrsintensive Sport- und Freizeitanlagen mit regionalem Einzugsgebiet.

c Offene Lagerplätze.

3.4 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Art 29 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

1 Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen dient der Nutzung als Schule resp. Schulareal.

3.5 Grünzone

Art 30 Grünzone

1 Die Grünzone am Tongrubenweg dient der Einbettung in die Landschaft.

3.6 Schutzzonen

Art 31 Gefahrenzone allgemein

1 Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen orientieren sich an der kantonalen Musterbestimmung gemäss Arbeitshilfe «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» von Juni 2011.

[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.

[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.

Art 32 Gefahrenzone Überschwemmung

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

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

[3] Gebäudeteile, welche unterhalb der Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der Schutzhöhe sind 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.

Die Schutzhöhe setzt sich aus der maximalen Fliesstiefe und einem Freibord zusammen.

Art 33 Gefahrenzone Rutschung

[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.

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

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

3.7 Überlagerte Zonen und Festlegungen

Art 34 Vorplatzbereiche

[1] Die Vorplatzbereiche bilden strassenbegleitende Freiräume im Übergang zwischen dem öffentlichen Raum und den Gebäuden. Sie sind in Abstimmung mit dem angrenzenden öffentlichen Raum und der Nutzungsart des Gebäudes als Vorplatz oder Grünfläche zu gestalten.

[2] Die Nutzung in Verbindung mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen (z. B. Ladenauslage, Sitzplätze für Restaurants) ist zulässig. Zugelassen sind ausserdem Erschliessungsflächen für Anlieferungen und Zufahrten. Die Nutzung als Abstellfläche für Motorfahrzeuge oder als Lagerfläche von Gütern ist nicht zulässig.

Bei Umsetzung des kantonalen Strassenprojekts Neugestaltung Binningerstrasse mit Tram gemäss BGK Stand 2021 wird die entsprechende Funktion unter anderem vom zentralen Grünraum übernommen.

	[3] Bauten sind, mit Ausnahme von überdachten Abstellflächen für Velos in Leichtbauweise, nicht zulässig.	
Art 35 Vorbereiche Lettenweg	[1] Die Vorbereiche Lettenweg dienen der Begrünung entlang des Lettenwegs. Sie sind in Abstimmung mit der Bebauung zweckentsprechend zu gestalten.	Zweckentsprechend sind z. B.: Grünflächen, Vorgärten, Erschliessungsflächen, etc.
	[2] Zugelassen sind Grün- und Erschliessungsflächen.	
	[3] Bauten sind, mit Ausnahme von überdachten Abstellflächen für Velos in Leichtbauweise, nicht zulässig.	
Art 36 Schutzbepflanzung	[1] Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen ist an den im Plan angegebenen Grenzen eine Schutzbepflanzung anzulegen. Dies ist im Umgebungsplan darzustellen.	Die Schutzbepflanzung dient als optischer Immissionsschutz.
	[2] In der Regel besteht sie aus einer mindestens 4 m breiten Randbepflanzung aus standortgerechten, standortheimischen Bäumen und Sträuchern. Die Schutzbepflanzung ist zu pflegen und dauernd zu erhalten.	
	[3] Unterbrüche der Schutzbepflanzung für Grundstückserschliessungen sind zulässig.	
Art 37 Bäume im Strassenraum	[1] Die im Teilzonenplan 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.	

3.8 Erschliessung, Mobilität und Durchwegung

Art 38 Abstellplätze für Velos und Personenwagen

[1] Für die Wohn- und Gewerbenutzungen wird die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder, Velos und Mofas im Abstellplatzreglement der Gemeinde Allschwil festgelegt.

[2] Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten.

[3] Bei Sammelparkplätzen von über 10 Abstellplätzen sind pro 10 Abstellplätze in sinnvoller Anordnung ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Geeignete Baumarten sind auf der Baumliste der Gemeinde Allschwil aufgeführt (in Erarbeitung)

Art 39 Zufahrten, Erschliessung und Anlieferung

[1] Die Anlieferungen zu den Gewerbenutzungen sind so anzuordnen und auszugestalten, dass sie wenig Lärmemissionen verursachen und mit den umliegenden Wohnnutzungen möglichst verträglich sind. Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung lärmreduzierende Massnahmen (z. B. Einhausung, Anordnung) bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

[2] Bei Gewerbeerschliessungen am Lettenweg ist auf den Wohncharakter der Strasse Rücksicht zu nehmen.

3.9 Weitere Festlegungen

Art 40 Erdgeschossnutzungen

[1] Erdgeschosse sind, sofern gewerbliche Nutzung vorgeschrieben oder die Wohnnutzung nicht zulässig ist, funktional und optisch auf den Strassenraum auszurichten und mit einer Geschosshöhe von mindestens 4.00 m zu realisieren.

Art 41 Schutzobjekte

[1] Die im Teilzonenplan Binningerstrasse dargestellten Gebäude unter kommunalem Schutz sind zu erhalten. Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

[2] Die öffentliche Hand leistet nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien Beiträge an die Mehrkosten für fachgerechte Sanierungen.

4 Sondernutzungsplanungen

4.1 Quartierplanung

Art 42 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.

[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.

§ 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 hohe Qualität der Bauten, Wohnräume und Aussenräume

c Aufenthaltsräume (innen und aussen) für den gesellschaftlichen Austausch der Bevölkerung

d Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild,

e Beitrag zur siedlungsklimatischen Verbesserung und Umsetzung von siedlungsklimatischen Aspekten (Schatten, Entsiegelung, Luftzirkulation, Sickerfähigkeit etc.)

f Bei Wohnnutzung: Autoarmes Wohnen

g Mobilitätskonzept mit Aussagen zu:

i. nutzergerechte Verkehrs- und Fusswegerschliessung und gute Durchwegung,

ii. Anbindung an den öffentlichen Verkehr,

iii. optimierte Parkierungsanordnung,

iv. Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Anzahl und Art der Veloabstellplätze

v. Prüfung und verbindliche Umsetzung von Mobilitätsmassnahmen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs

vi. Monitoring und Controlling der vorgesehenen Massnahmen

h Minimierung der Lärmimmissionen,

Die nebenstehenden Kriterien sollen eine wohnhygienisch, 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 wohnhygienische, architektonische und städtebauliche sowie erschliessungsmässige Qualität von Quartierplanungen (im Sinne von § 37 RBG).

i bei nachgewiesenem kommunalem Bedarf notwendiger Wohnraum für Alterswohnungen,

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 Personenwagen 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.

6 Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes

Art 43 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.

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)

2 In den im Teilzonenplan Binningerstrasse bezeichneten Arealen dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtsverbindlicher Quartierplan-Vorschriften erteilt werden. Bei der Ausarbeitung dieser Vorschriften hat der Gemeinderat ein Mitspracherecht.

3 Die im Teilzonenplan Binningerstrasse bezeichneten Areale müssen unter Beachtung der Allgemeinen Vorschriften sowie insbesondere der Kriterien unter Art 42 Abs. 1 TZR mindestens die Inhalte gemäss Art 44 TZR erfüllen.

Art 44 ZQP-Areal «Ziegelei Ost»

1 Art der Nutzung: Wohn- und Gewerbenutzung

2 Nutzungsmass: Als Richtlinie für das Nutzungsmass gilt die Zentrumszone Ziegelei mit einer Ausnützungsziffer von 1.6. In Abweichung dazu gilt ein Mindestanteil Gewerbe von 30 %.

[3] Der Anteil Gewerbe soll entlang der Binningerstrasse grundsätzlich höher liegen und zu der Abbaulandschaft hin abnehmen. Als Nutzungsstruktur ist anzustreben:

a. Verkauf an der Binningerstrasse

b. Produzierendes Gewerbe, davon Anteil Flächen für Ateliers und Kleingewerbe

c. Büros und Dienstleistungen

d. Gastronomie / Hotellerie

e. Kulturnutzungen

[4] Die Realisierung des Wohnanteils ist im QP zu etappieren.

[5] Es ist ein bedarfsgerechter Anteil von Flächen für kleinstrukturiertes Gewerbe bereitzustellen.

[6] Bei zukünftigen baulichen Entwicklungen ist die Industriegeschichte mit ihren wesentlichen Merkmalen weiterzuschreiben bzw. mit Neubauten zu ergänzen. Zu den wegweisenden Merkmalen zählen beispielsweise

a die Materialität (Ziegel, Backstein, Klinker),

b die historische, orthogonalen Baustrukturen,

c die zu erhaltende Abbaulandschaft,

d oder räumliche Dichte durch relativ enge Gebäudestellungen

[7] Ein Anteil identitätsstiftender, renovierten Ziegeleihallen und Bauten ist zu erhalten. Umbauten und Aufstockungen sind möglich.

[8] Durch die Realisierung eines Hochhauses in der ersten Bautiefe soll Raum für einen öffentlichen Park im hinteren Teil der Parzelle sowie öffentliche Vorplatzbereiche zur Binningerstrasse hin ermöglicht werden.

[9] Es ist ein öffentlicher Grünraum mit Spielplatz im rückwertigen Arealteil sowie ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen.

[10] Im öffentlichen Grünraum und entlang der Binningerstrasse ist eine hochwertige Begrünung und Bepflanzung insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen zu realisieren.

[11] Die Freiflächen im Übergang zu den östlich und westlich angrenzenden Bauten und Anlagen sind als multifunktionale Fläche für die Erschliessung der Areale und Gewerbenutzung, Umschlag sowie als Aufenthaltsraums vorzusehen.

[12] Wohnnutzung im EG mit Ausrichtung auf die Binningerstrasse ist nicht zulässig.

[13] Es ist autoarmes oder autofreies Wohnen vorzusehen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes zu erbringen.

Art 45 ZQP-Areal «Stockbrunnenrain Nord»

[1] Art der Nutzung: Gewerbenutzung sowie Wohn- und Geschäftsnutzung,

[2] Nutzungsmass: Ausnützungsziffer von ca. 2.2 mit Hochhaus in der ersten Bautiefe

[3] Als Nutzungsstruktur ist anzustreben:

- Verkauf / Gastronomie/ Geschäftsnutzungen und Dienstleistungen mit Öffentlichkeitscharakter im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss an der Binningerstrasse.
- Produzierendes Gewerbe in der zweiten Bautiefe. Wohnnutzung an der Binningerstrasse ab dem zweiten Obergeschoss möglich.

[4] Öffentlicher Freiraum mit Baumbestand zur Binningerstrasse hin orientiert.

[5] Es ist autoarmes oder autofreies Wohnen vorzusehen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes zu erbringen. Die Erschliessung hat vom Paradiesrain aus zu erfolgen.

Art 46 ZQP-Areal «Bodenschatz»

[1] Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzungen, angelehnt an die Wohn- und Geschäftszone Letten.

[2] Nutzungsmass: Ausnützungsziffer ca. 1.8 bis ca. 20 m Gebäudehöhe

[3] Als Nutzungsstruktur ist anzustreben: Wohnnutzung, sowie orientiert zur Fabrikstrasse: Flexibel nutzbare Flächen für Verkauf / Gastronomie / Geschäftsnutzungen. Im Erdgeschoss sind keine neuen auf den Strassenraum der Fabrikstrasse orientierte Wohnnutzungen zulässig.

[4] Öffentlich zugänglicher Vorbereich mit Baumbestand zur Fabrikstrasse hin.

[5] Hochwertige Freiräume für die Wohnnutzung im hinteren Teil der Parzelle.

6 Es ist autoarmes oder autofreies Wohnen vorzusehen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes zu erbringen. Die Erschliessung hat von der Fabrikstrasse zu erfolgen.

7 Mit der Realisierung des Quartierplans ist die Sanierung des Altlastenstandorts vorzusehen.

Art 47 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

§ 50 RBG Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan.

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 Umgebungsqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist. Es sind die Qualitätskriterien gemäss Art 42 Abs. 1 Teilzonenvorschriften Binningerstrasse (Quartierpläne) sinngemäss zu beachten und umzusetzen.

2 In einem verbindlichen Gesamtplan wird die Nutzungsanordnung, 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 m^2. Bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, welche mehrere Parzellen unterschiedlicher Grundeigentümerschaften betreffen, beträgt die Mindestfläche 1'500 m^2.

5 In Abweichung zu den Nutzungsvorschriften in den Wohn- und Geschäftszonen, Zentrumszonen sowie Gewerbezonen können die folgenden Parameter um maximal 10 % (relativ) erhöht werden:

- Max. Fassadenhöhe für Hauptbauten
- Max. Gebäudehöhe für Hauptbauten

In Abweichung zu den Nutzungsvorschriften in den Wohnzonen und Gewerbezonen können folgende Parameter um maximal 10 % (relativ) erhöht werden:

- Max. Ausnützungsziffer

6 Innerhalb der Zentrumszone Letten kann der Gemeinderat im Bewilligungsverfahren eine Abweichung von den in Art 20 festgelegten Nutzungsanteilen zulassen, wenn

a. die Umlagerung der Nutzungsanteile insgesamt zu einer städtebaulich besseren und siedlungsverträglicheren Gesamtlösung führt, und
b. die Umlagerung der Nutzungsanteile innerhalb der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan nicht zu einer Überschreitung der Ausnützungsziffer von 1.5 führt

Nutzungstransfers von nicht ausgeschöpften Wohn- oder Gewerbeanteilen bereits übernutzter Parzellen sind zulässig. Die umgelagerten Nutzungsanteile sind als Nutzungsbeschränkung (Dienstbarkeit) im Grundbuch einzutragen

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

5 Schlussbestimmungen

Art 48 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:

Architektur

a Landschaftsarchitektur

b Raumplanung

c Weitere Baufachleute

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

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.

Art 49 Vollzugsbehörde

1 Der Gemeinderat ist im Rahmen seiner Zuständigkeiten für die Anwendung und den Vollzug der Teilzonenvorschriften Binningerstrasse 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 Teilzonenvorschriften Binningerstrasse anfallenden Vollzugsaufgaben.

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

4 Zuwiderhandlungen gegen die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse 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 Rechtsmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

Art 50 Delegation

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

Art 51 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.

§ 109, 110 RBG

Art 52 Ausnahmen allgemeiner Art

1 Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL.

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

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

Art 53 Inkrafttreten und Genehmigung

1 Die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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*