



Teilzonenvorschriften Binningerstrasse

Informationsveranstaltung zur Mitwirkung
10.06.2024



Begrüssung Christoph Morat

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG

Verkehrsplanung
Raumentwicklung
Beratung
Analysen
Konzepte
mrs

urbanista.ch
bureau für raumentwicklung



Infoveranstaltung Mitwirkung TZV Binnergerstrasse
10.06.2024

- Nicole Nüssli-Kaiser
 - Gemeindepräsidentin
- Christoph Morat
 - Gemeinderat Ressort Siedlungsentwicklung
- Franz Vogt
 - Gemeinderat Ressort Mobilität
- Adrian Landmesser
 - Bereichsleiter Bau - Raumplanung - Umwelt
- Jürgen Johner
 - Abteilungsleiter Entwickeln Planen Bauen

Begleitgremium

Präsidium KBU, Präsidium Bauausschuss,
Vertretende der Fraktionen des Einwohnerrates

- Andreas Bärtsch
 - Präsident Kommission Bau und Umwelt
- Thierry Heimgartner
 - Präsident Bauausschuss
- Basil Wagner
 - SP-Fraktion
- Corinne Probst-Gadola
 - Die Mitte-Fraktion
- Matthias Häuptli
 - EVP/GLP/Grüne-Fraktion
- Nico Jonasch
 - FDP-Fraktion
- Alfred Rellstab
 - SVP-Fraktion
- Roman Klauser
 - AVP-Fraktion

Ziel & Aufgabe

- Begleitung des Gesamtprozesses
- Politische Auseinandersetzung mit fachlichen Vorschlägen
- Gemeinsame Lösungen finden
- Informationsfluss in die Fraktionen sicherstellen
- Botschafter:innen der Revision

Projektleitung

- Lisa Euler (Gesamtprojektleitung)
 - Gruppenleiterin Stadtentwicklung und Raumplanung
- Juergen Johner
 - Abteilungsleiter Entwickeln Planen Bauen

Gemeinde Allschwil

- Marion Zängerle (urbanista.ch)
 - Gesamtprojektleitung externes Planungsteam
- Marion Villinger (urbanista.ch)
 - Projektbearbeitung
- Manuel Basler (STEINMANN)
 - Raumplanung und Baurecht
- Simon Seger (mrs partner)
 - Verkehrsplanung

Externes Planungsteam

Agenda

Einführung

Vorstellung Entwurf TZV Binningerstrasse

Fragen und Ausblick

Apéro

Rückblick Beteiligung

Auftaktveranstaltung Okt. 21

Online-Umfrage

Infoveranstaltung Sept. 22

Online-Konsultation

Infoveranstaltung
Gesamtentwicklung
Binnerstrasse Mai 24

Mitwirkungsveranstaltung Jan. 24

Mitwirkungsphase ZVS SNP

Infoveranstaltung
TZV Binnerstrasse

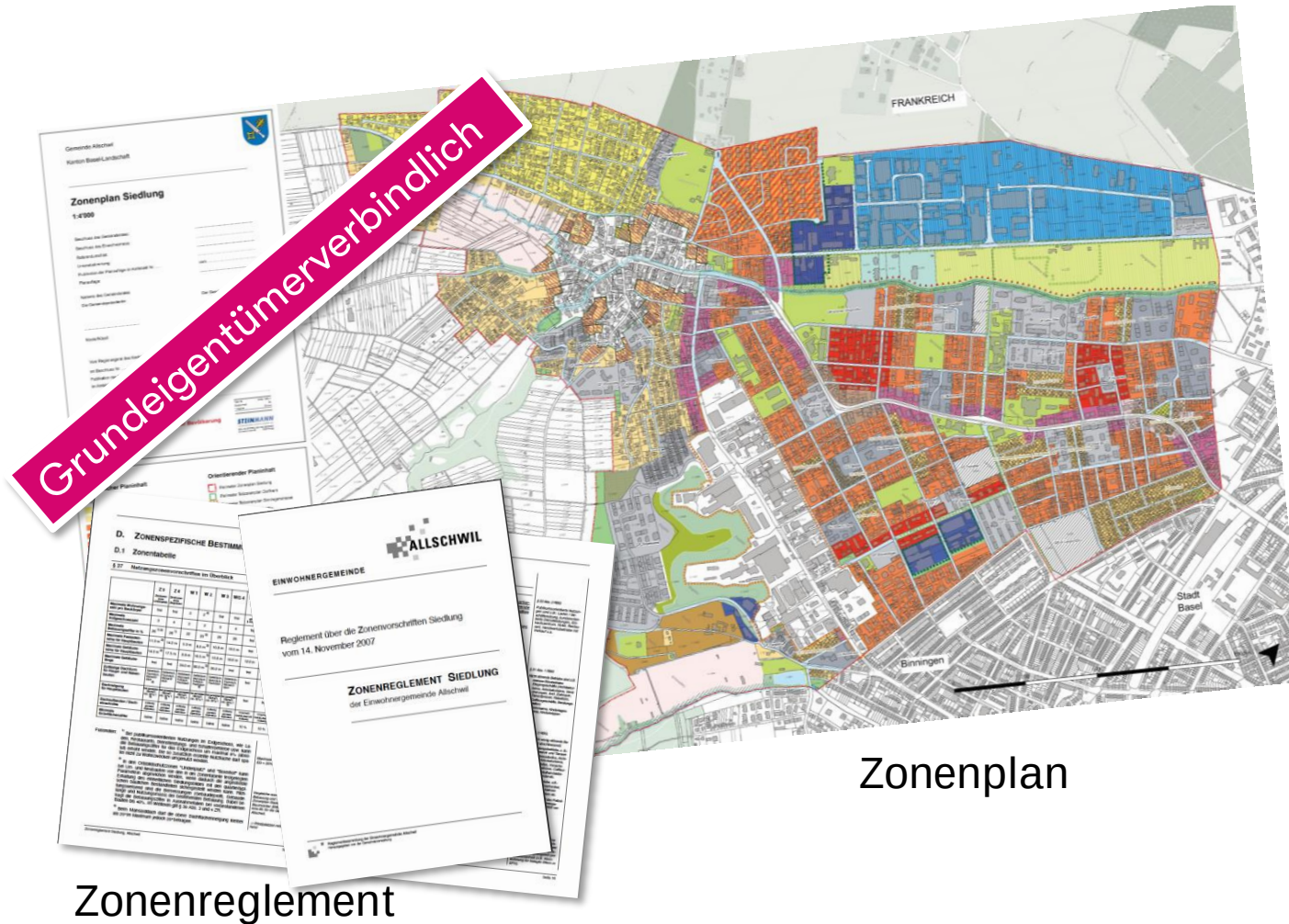
Mitwirkungsphase TZV

Beteiligungsveranstaltung März 22

Was sind Zonenvorschriften?

Was darf wo gebaut werden?

...und welche weiteren Regeln müssen dabei eingehalten werden



Zonenplan

Zonenreglement



Detailliertere Regelungen...

...für das Gebiet Binningerstrasse



Teilzonenreglement

Teilzonenplan

Bestandteile der öffentlichen Mitwirkung

Verbindliche Bestandteile der Planung

- Teilzonenvorschriften Binningerstrasse
 - Teilzonenplan Binningerstrasse
 - Teilzonenplan Binningerstrasse, Teilplan Naturgefahren
 - Teilzonenreglement Binningerstrasse
- Mutationsplan Baulinien

Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Revision
- Fachgutachten nach § 11 NLG zur Beurteilung von Bäumen und Freiflächen
- Räumliches Entwicklungskonzept REK von 2018
- Masterplan Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse 2021

Zusammenspiel Zonenvorschriften Siedlung und Teilzonenvorschriften Binningerstrasse

Teilzonenreglement «Binningerstrasse»

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.

Spezifische Regelungen für die Teilzonenvorschriften Binningerstrasse

Analog Zonenvorschriften Siedlung, Stand Mitwirkung Januar 2024



Startseite

Mitwirken

Die Zukunft von Allschwil...

www.zukunft-allschwil.ch

Jetzt mitwirken!

Für alle Änderungen, die wir Ihnen jetzt vorstellen...:

Es gilt generell Bestandesgarantie!

d.h.: Wenn Sie an einem Gebäude nichts ändern, müssen Sie die neuen Vorschriften nicht erfüllen!

Die Änderungen gelten für alle Neubauten, Ersatzneubauten oder bei Um- und Erweiterungsbauten, für die eine Baubewilligung erforderlich ist.

Wo kommen wir her?



Das Gebiet Binningerstrasse ist im kantonalen Richtplan seit 2016 als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt festgelegt



Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) von 2018 sieht eine Entwicklung mit differenzierter Nutzung und einer verbesserten Erschliessung vor



Die Testplanung zeigt 2019 Ideen für gesamtheitliche Entwicklung auf, die auf dem Bestand aufbaut.



Masterplanung Binningerstrasse von 2021 konkretisiert die Entwicklungsmöglichkeiten.

Wie entstand der Teilzonenplan?



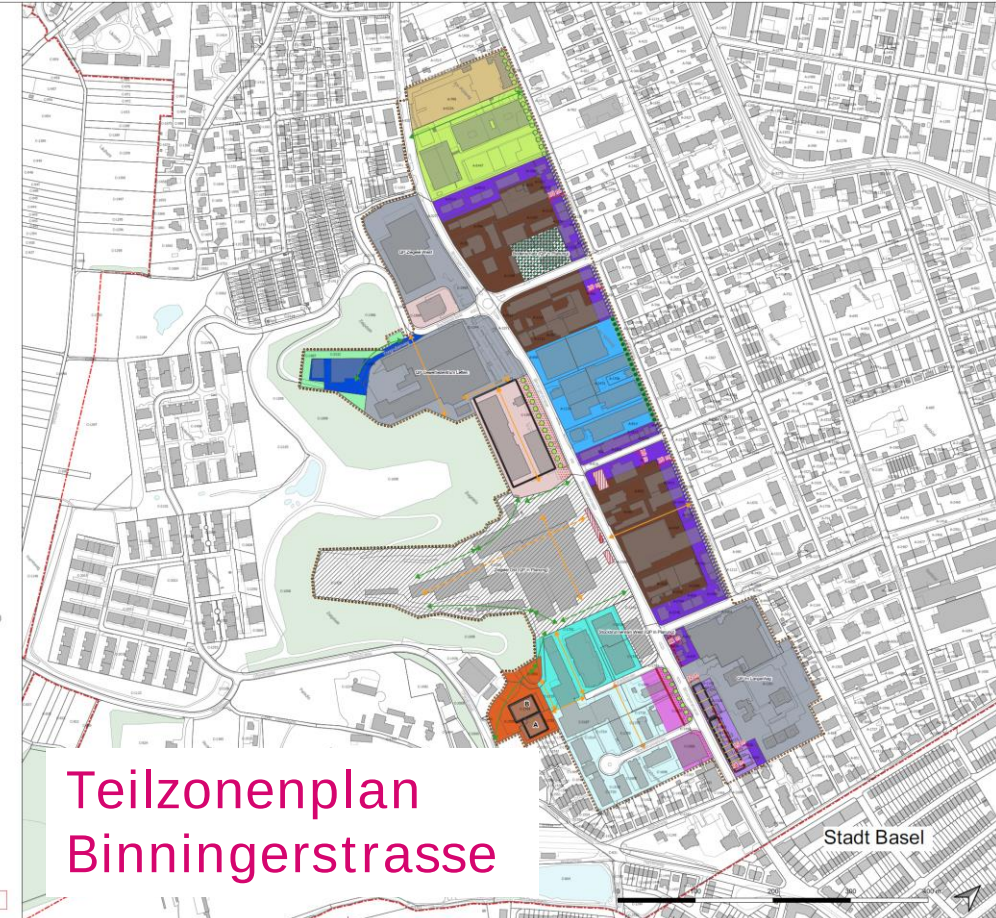
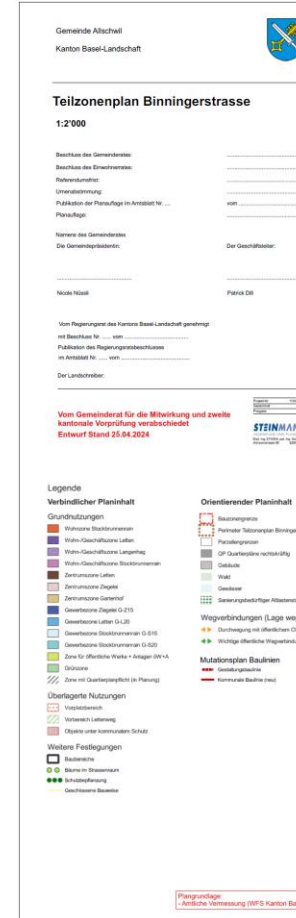
Masterplan mit
Teilplan Bebauung und Nutzung +
Teilplan Freiräume und Durchwegung +
Gewerbestrategie



Inputs aus Beteiligung und
Grundeigentümerkonsultation



Regelungen der
Kantonalen Gesetzgebung



Teilzonenplan
Binningerstrasse

Was wir gewinnen:

- Attraktiver Gewerbestandort ergänzt mit Wohnnutzung
- Aufwertung des Gebiets und gute Gewerbestandorte an der Binningerstrasse
- Mehr Grünräume, Bäume und Aufenthaltsqualität im Gebiet
- Mehr Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmende
- Bessere Durchwegungen für Fuss- und Veloverkehr
- Bessere Anbindung an die angrenzenden Grünräume und Wohnquartiere

→ Ein Generationenprojekt und eine Entwicklung die Allschwil verdient!



Agenda

Einführung

Vorstellung Entwurf TZV Binningerstrasse

Fragen und Ausblick

Apéro

Agenda

Einführung

Vorstellung Entwurf TZV Binningerstrasse

Fragen und Ausblick

Apéro

Zonierung und Nutzungsmischung

Allgemeine Bauvorschriften

Gestaltung der Umgebung

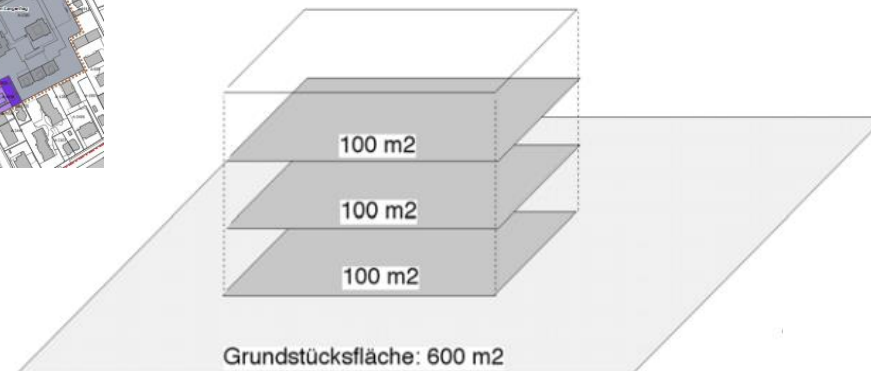
Weitere Aspekte

Teilzonenplan legt Nutzungsart und Nutzungsmass fest



Nutzungsart

	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 Stockbrunnenrain	Wohnzone Stockbrunnenrain	Zentrumszone Letten	Zentrumszone Ziegelei	Zentrumszone Gartenhof	Gewerbezone Ziegelei G-Z15	Gewerbezone Letten G-L20	Gewerbezone Stockbrunnenrain G-S15	Gewerbezone Stockbrunnenrain 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 Ausnutzungsziffer (Art 4 TZR)	1.5	siehe Art 22 Abs. 4 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. 4 TZR	14.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten in m (Art 8 Abs. 2 TZR)	20	siehe Art 22 Abs. 4 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. 10 TZR	Einschränkungen gemäss Art 23 Abs. 4 TZR	-	70 ¹⁾ Einschränkungen gemäss Art 25 Abs. 4 TZR	70 ¹⁾ Einschränkungen gemäss Art 25 Abs. 5 TZR	-	-	-	-	-	-
Minimale Grünflächenziffer in % (Art 7 TZR)	20	15	20	40	15	15	20	15	15	15	15	-

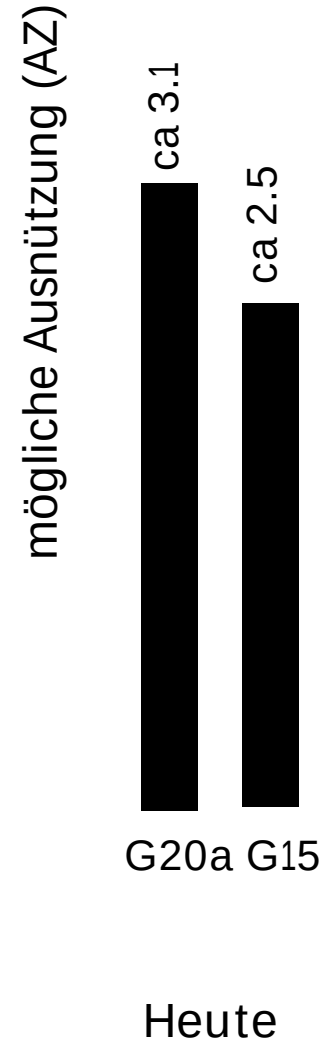


Nutzungsmass:
Die Ausnutzungsziffer (AZ) legt das Verhältnis zwischen Grundstücksfläche (GF) und erlaubter Bruttogeschossfläche (BGF) fest. $AZ = BGF/GF$

Eine Entwicklung die zur Binningerstrasse passt

An der Binningerstrasse kann in der bestehenden G20a sehr viel Nutzung mit vielen tausend Arbeitsplätzen realisiert werden
(Analog G20 Bachgraben)

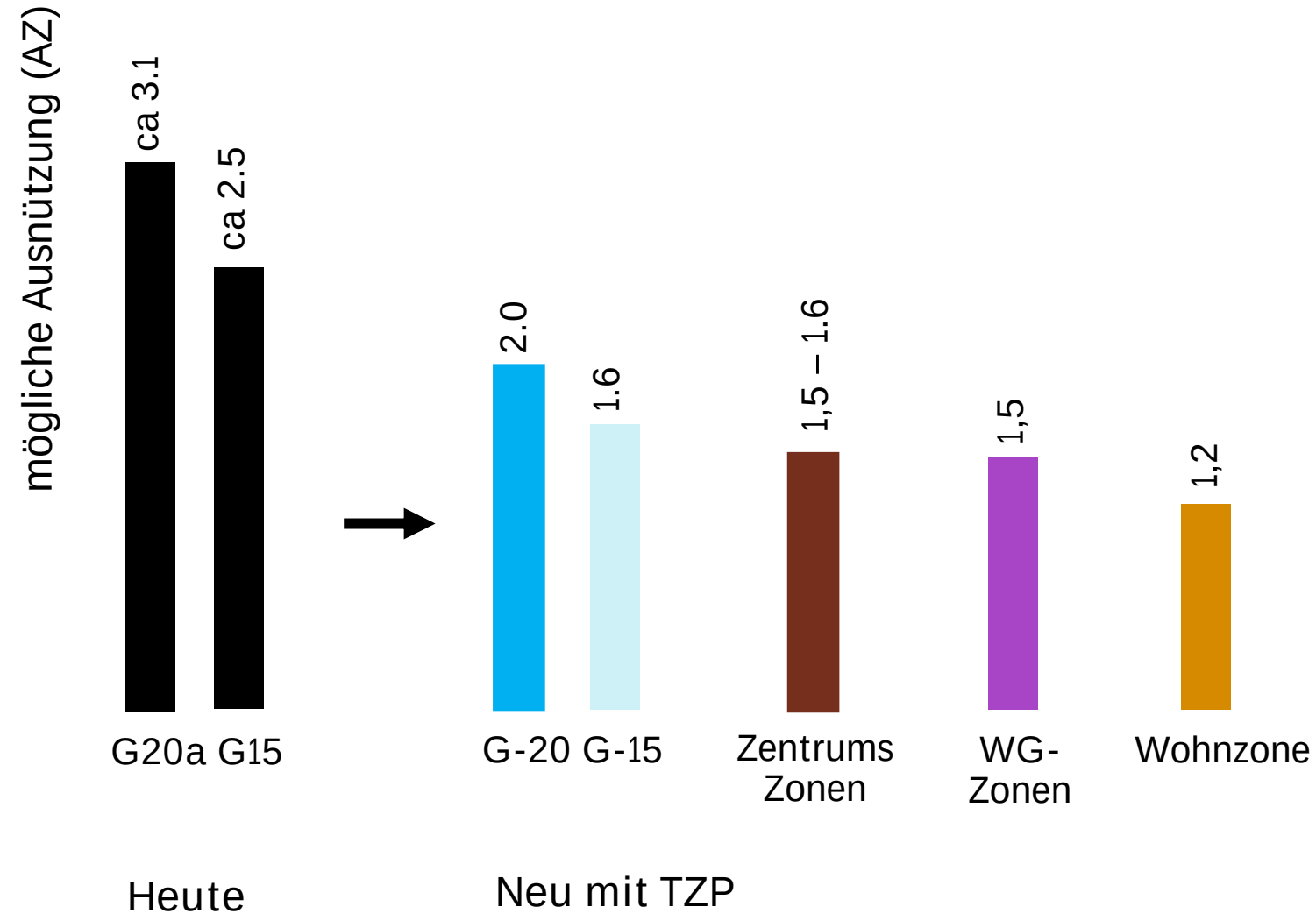
> Diese hohe Ausnützung ist nicht erwünscht und verkehrlich nicht verträglich.



Eine Entwicklung die zur Binningerstrasse passt

Neu ist weniger Dichte möglich.

> Dies entspricht den Bedürfnissen vieler KMUs und ermöglicht anteilig auch Wohnnutzung.



Eine Entwicklung die zur Binningerstrasse passt

Beispiele Bestand

(Durchschnitt ganzes Gebiet ca. AZ 0.9)



Kleingewerbe Binningerstr 131 AZ 0.7
TZP: Zentrumszone Letten



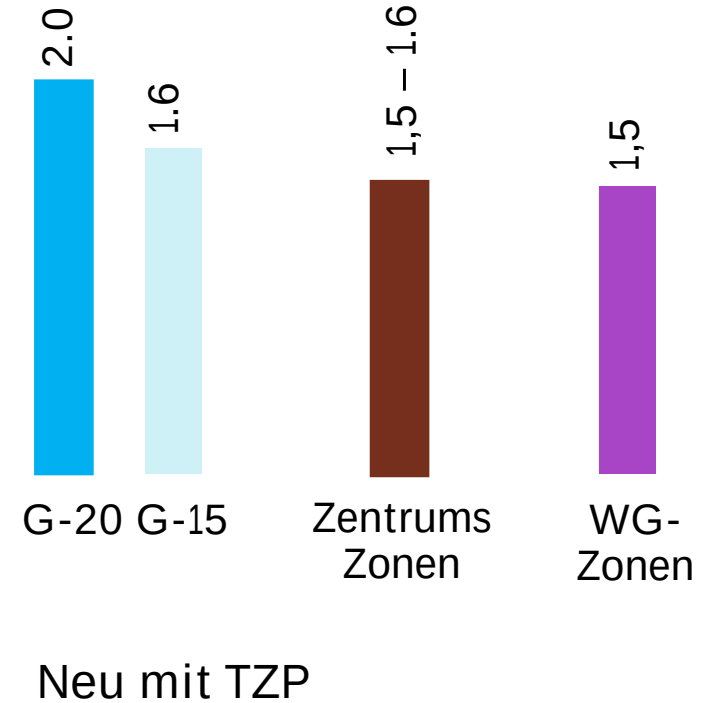
Bijoutil ca. AZ 0.6
TZP: Zentrumszone/WG-Zone Letten



Stäubli Campus ca. AZ 1.3
TZP: G15



Gerber Vogt AG ca. AZ 1.4
TZP: G20



Differenzierte Zonierung und Nutzungsmischung

Teilzonenreglement Kap. 3: Zonenspezifische Bestimmungen

-  Wohn-/Geschäftszone Letten
-  Wohn-/Geschäftszone Langenhag
-  Wohn-/Geschäftszone Stockbrunnenrain
-  Zentrumszone Letten
-  Zentrumszone Ziegelei
-  Zentrumszone Gartenhof
-  Gewerbezone Ziegelei G-Z15
-  Gewerbezone Letten G-L20
-  Gewerbezone Stockbrunnenrain G-S15
-  Gewerbezone Stockbrunnenrain G-S20
-  Wohnzone Stockbrunnenrain
-  Zone für öffentliche Werke + Anlagen öW+A
-  Grünzone
-  Zone mit Quartierplanpflicht (in Planung)

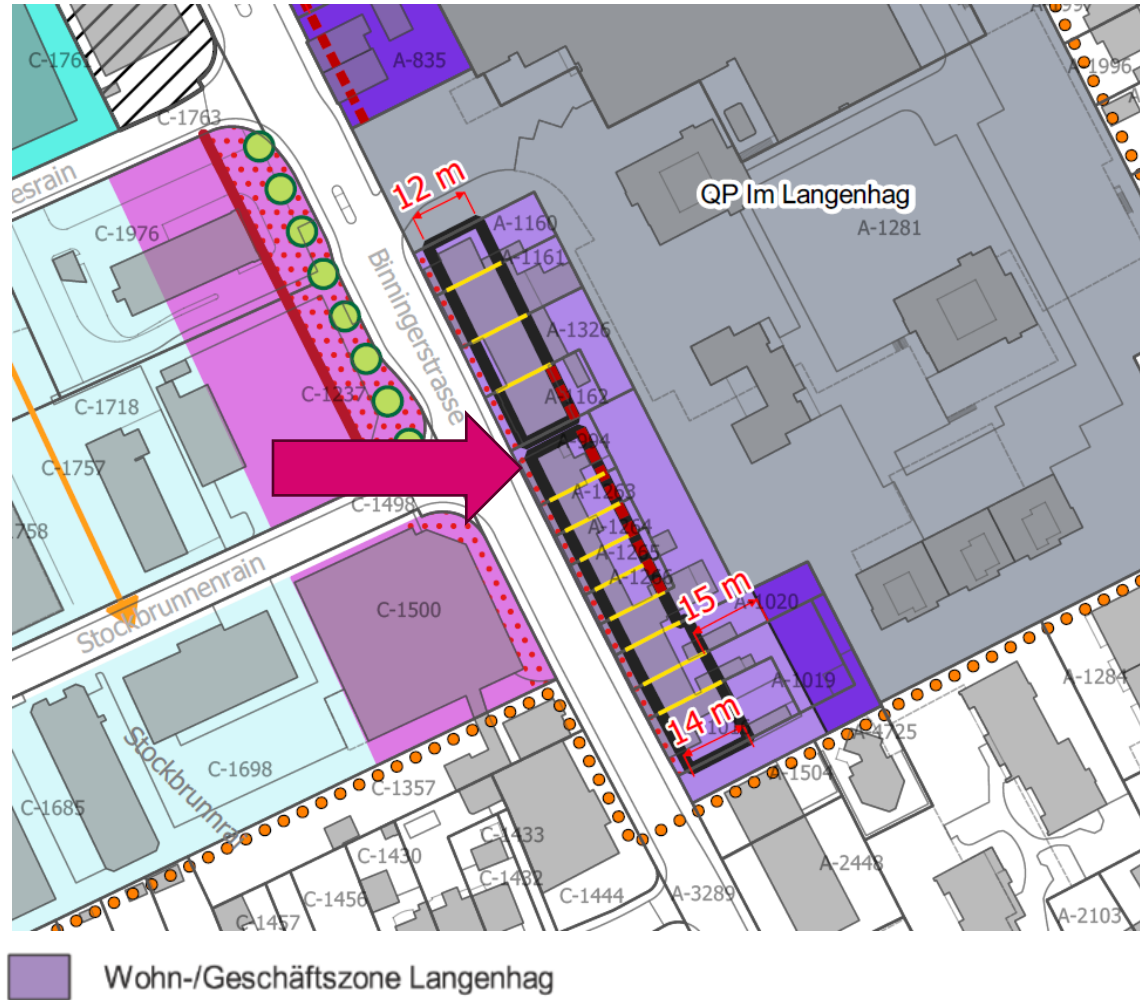


Art. 21 Wohn- und Geschäftszone Letten



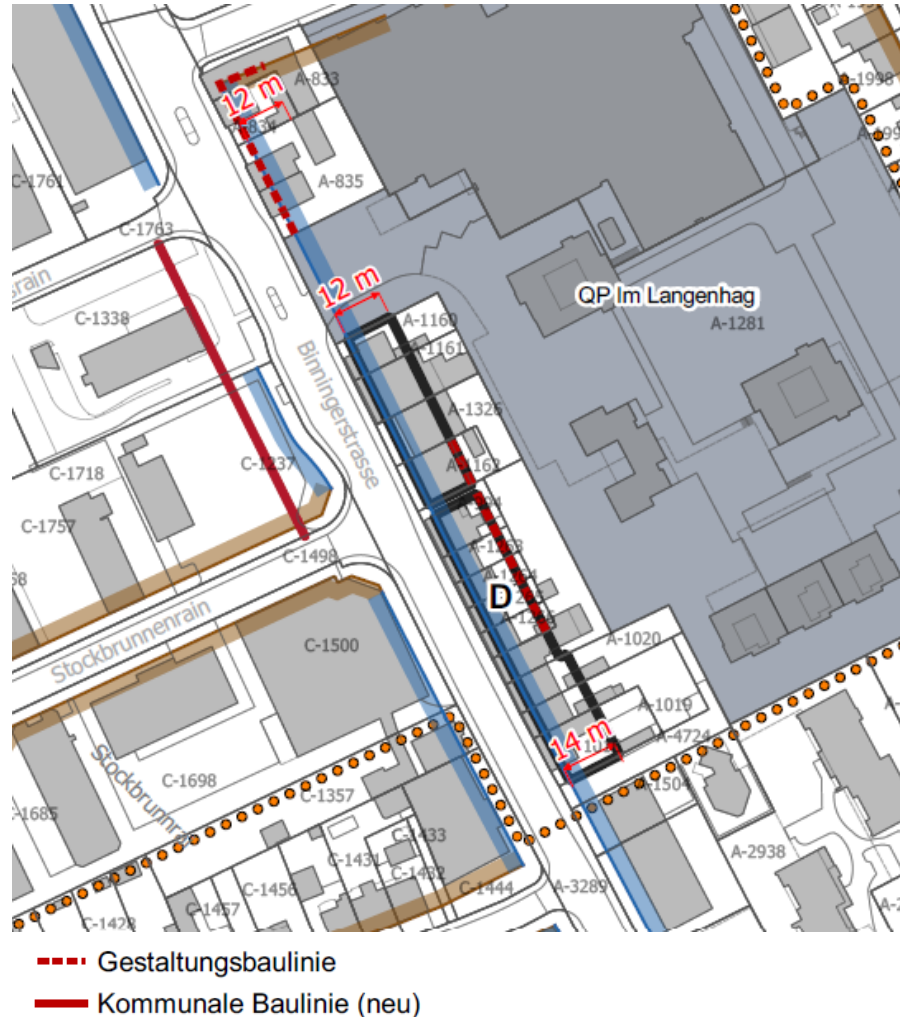
- Heute bereits viel Wohnbauten ohne Entwicklungsmöglichkeiten
- In Zukunft: hochwertiges Gebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung
- Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe
- Im EG keine neuen auf den Strassenraum der Binninger- und Spitzwaldstrasse ausgerichtete Wohnnutzung
- Nutzungszonenvorschriften WG-L
 - Max. Ausnützungsziffer 1.5
 - Max. Fassadenhöhe 17.2 m
 - Max. Gebäudehöhe 20.0 m

Art. 22 Wohn- und Geschäftszone Langenhag



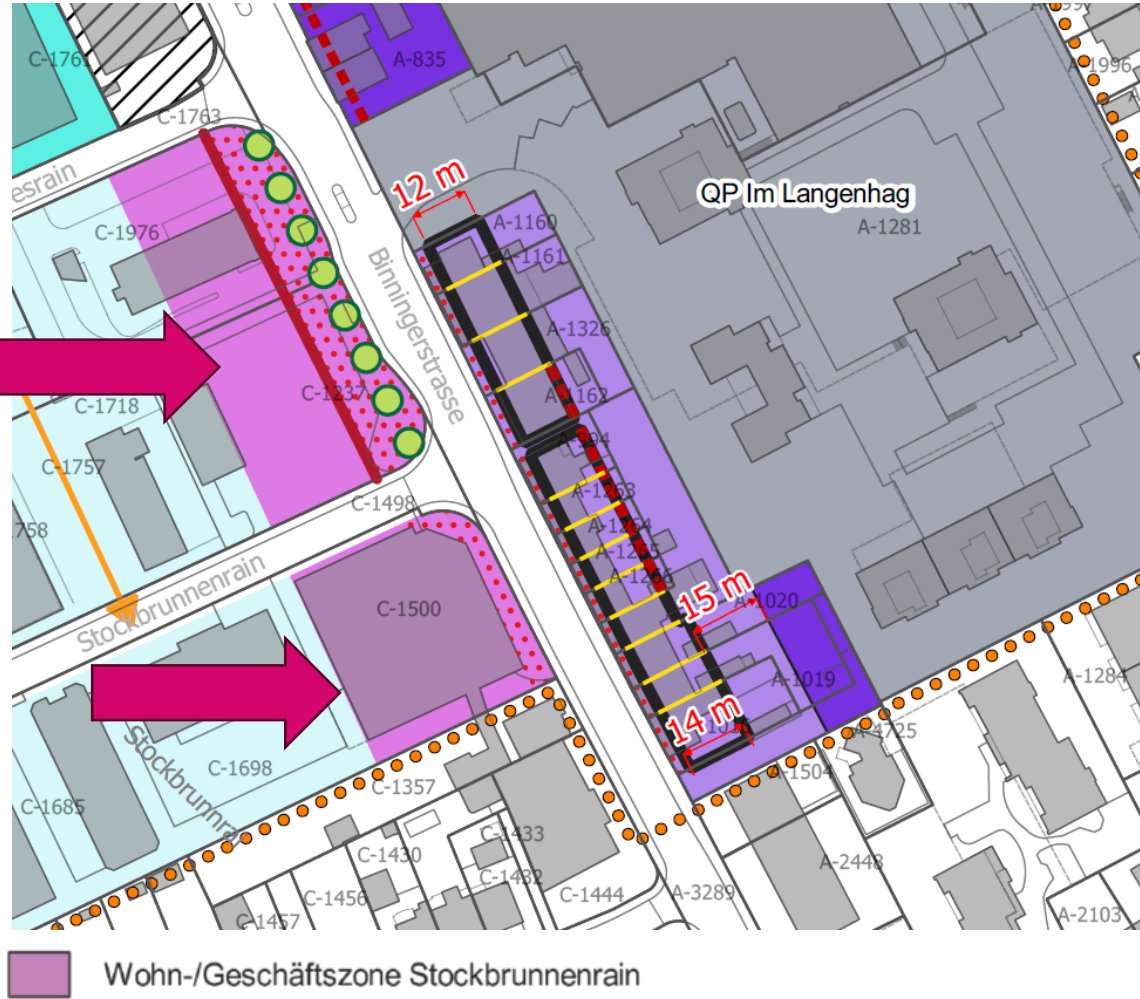
- Gemischte Wohn- und Gewerbenutzung als Auftakt zur Binnigerstrasse in geschlossener Bauweise lässt Entwicklung auf kleinen Parzellen zu.
- Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe
- Im EG keine neuen auf den Strassenraum der Binnigerstrasse ausgerichtete Wohnnutzung
- Lage der Bebauung über Baubereiche bestimmt
- Ausrichtung der Gebäude auf den öffentlichen Strassenraum
- Nutzungszonenvorschriften WG-LH
 - Max. Fassadenhöhe 14.2 m
 - Max. Gebäudehöhe 17.0 m
 - Überbauungsziffer Baubereiche 100 %

EXKURS: Geschlossene Bauweise



- Strassenbegleitende, mehrheitlich geschlossene Bebauung angestrebt
- Lage der Bebauung über Baubereiche
- Ausrichtung der Gebäude auf den öffentlichen Strassenraum
- Durchgang in der Verlängerung zum Stockbrunnenrain wie heute bestehend
- Freihalten der rückwärtigen Bereiche
- Parallel zum Teilzonenplan: Anpassung des Bau- und Strassenlinienplans
- Festlegung einer Gestaltungsbaulinie im rückwärtigen Bereich
- Einzelgespräche mit betroffenen Grundeigentümerschaften gerne möglich

Art. 23 Wohn- u. Geschäftszone Stockbrunnenrain



- Weiterentwicklung der ersten Bautiefe des bestehenden Gewerbegebiets in ein Gebiet mit zentrumsorientierter Mischnutzung
- Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe
- Im EG und 1. OG keine Wohnnutzung zulässig
- Nutzungszonenvorschriften WG-S
 - Max. Ausnützungsziffer 1.5
 - Max. Fassadenhöhe 14.2 m
 - Max. Gebäudehöhe 17.0 m

Art. 25 Zentrumszone Letten



 Zentrumszone Letten

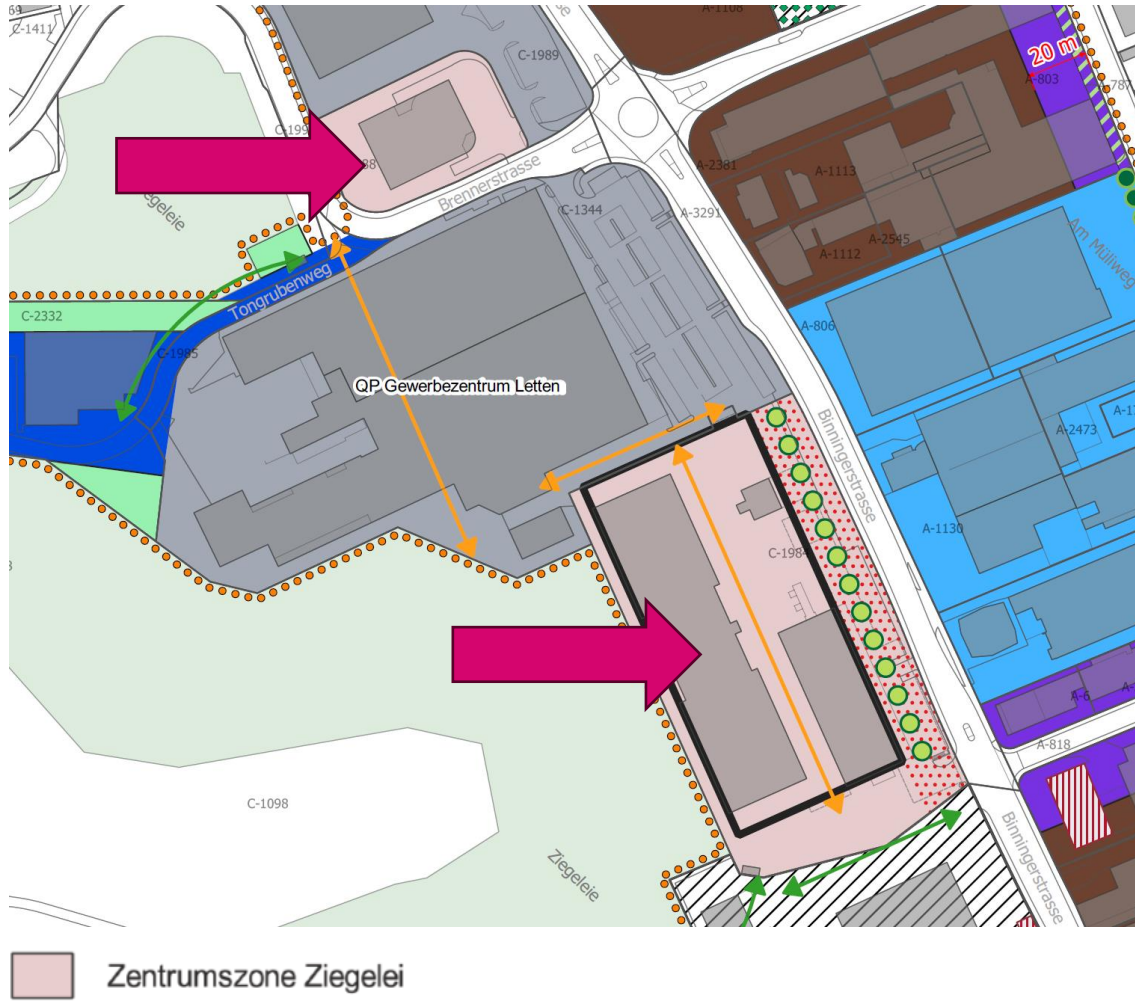


- Weiterentwicklung in Gebiet mit hohem Gewerbeanteil und ergänzenden Wohnfunktionen
- Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe
- Im EG keine neuen auf den Strassenraum der Binningerstrasse sowie Fabrikstrasse ausgerichtete Wohnnutzung
- Nutzungszonenvorschriften Z-L
 - Max. Ausnützungsziffer 1.5
 - Max. Fassadenhöhe -
 - Max. Gebäudehöhe 20.0 m
 - Mindestanteil Gewerbe 70 %

Abweichende Nutzungsanordnung durch Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

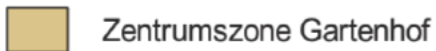
- Zentrumszone Letten: Über Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan von den parzellenweise vorgeschriebenen Mindestgewerbeanteilen abweichen
- Gesamtplanung kann zu städtebaulich oder nutzungstechnisch besseren Anordnungen führen
 - z.B. reine Wohnnutzung gegen Lettenweg, reine Gewerbenutzung gegen Binningerstrasse
- Verlagerung der Nutzungsanteile sind als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen

Art. 26 Zentrumszone Ziegelei



- Ergänzende Zentrumsfunktionen, Berücksichtigung der historischen Identität >> Einpassung in bestehende Strukturen
- Wohnnutzungen & mässig störende Betriebe
- Bauten im östlichen Teilgebiet nur innerhalb der Baubereiche; Klein- und Anbauten auch ausserhalb
- Im EG keine neuen auf den Strassenraum der Binnigerstrasse ausgerichtete Wohnnutzung
- Nutzungszonenvorschriften Z-Z
 - Max. Ausnutzungsziffer 1.6
 - Max. Fassadenhöhe -
 - Max. Gebäudehöhe 20.0 m
 - Mindestanteil Gewerbe 70 %

urbanista.ch
bureau für raumentwicklung



- Entwicklung Mischnutzung mit Tramschlaufe, Wohnnutzung sowie mässig störenden Betrieben oder öffentlichen Nutzungen
- Schaffung und Unterhalt einer mind. 1'700 m² grossen zusammenhängenden, für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Grün- oder Freifläche
- Nutzungszonenvorschriften Z-L
 - Max. Ausnützungsziffer 1.5
 - Max. Fassadenhöhe -
 - Max. 9 Vollgeschosse

urbanista.ch
bureau für raumentwicklung



urbanista.ch
bureau für raumentwicklung



- 37

urbanista.ch
bureau für raumentwicklung

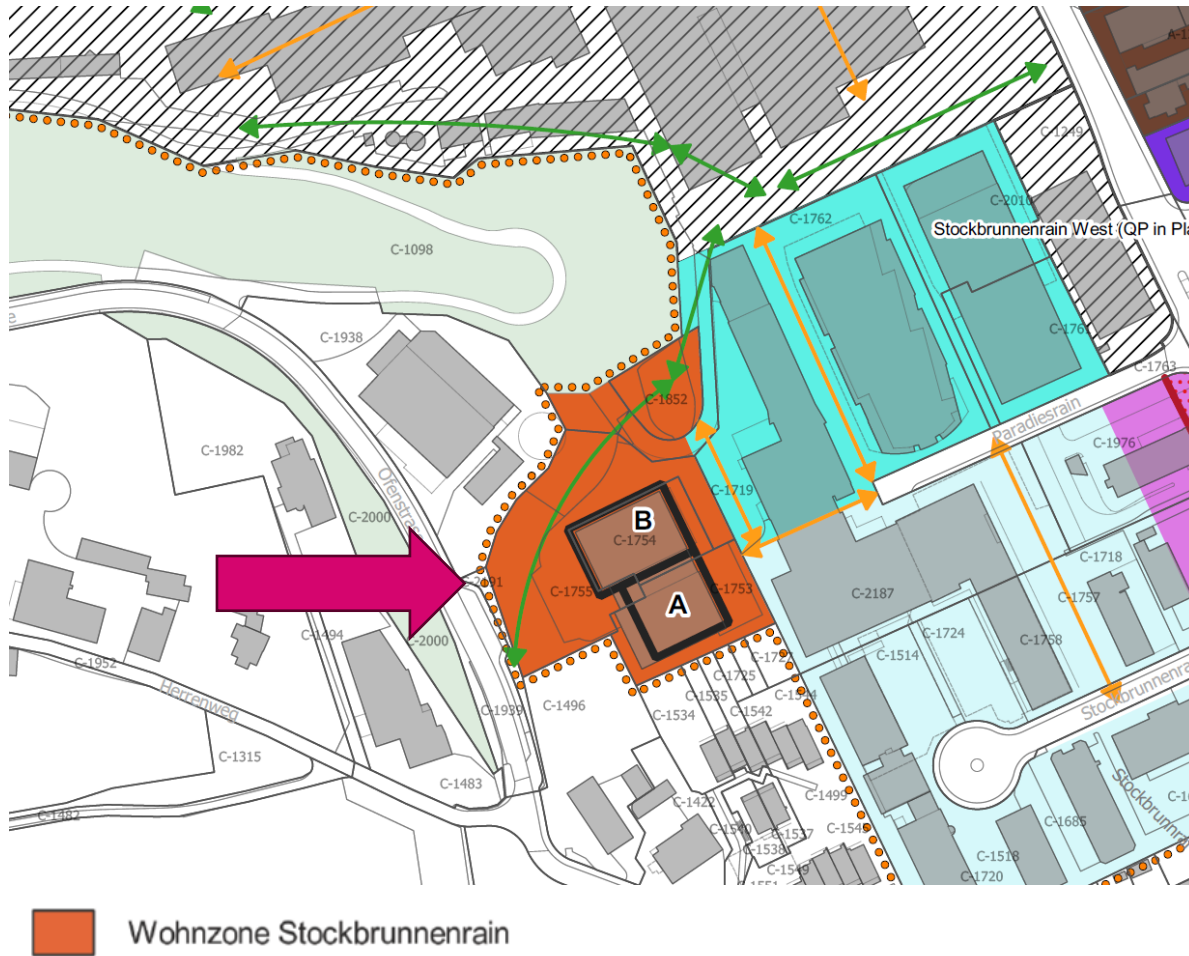


- 38

urbanista.ch
bureau für raumentwicklung

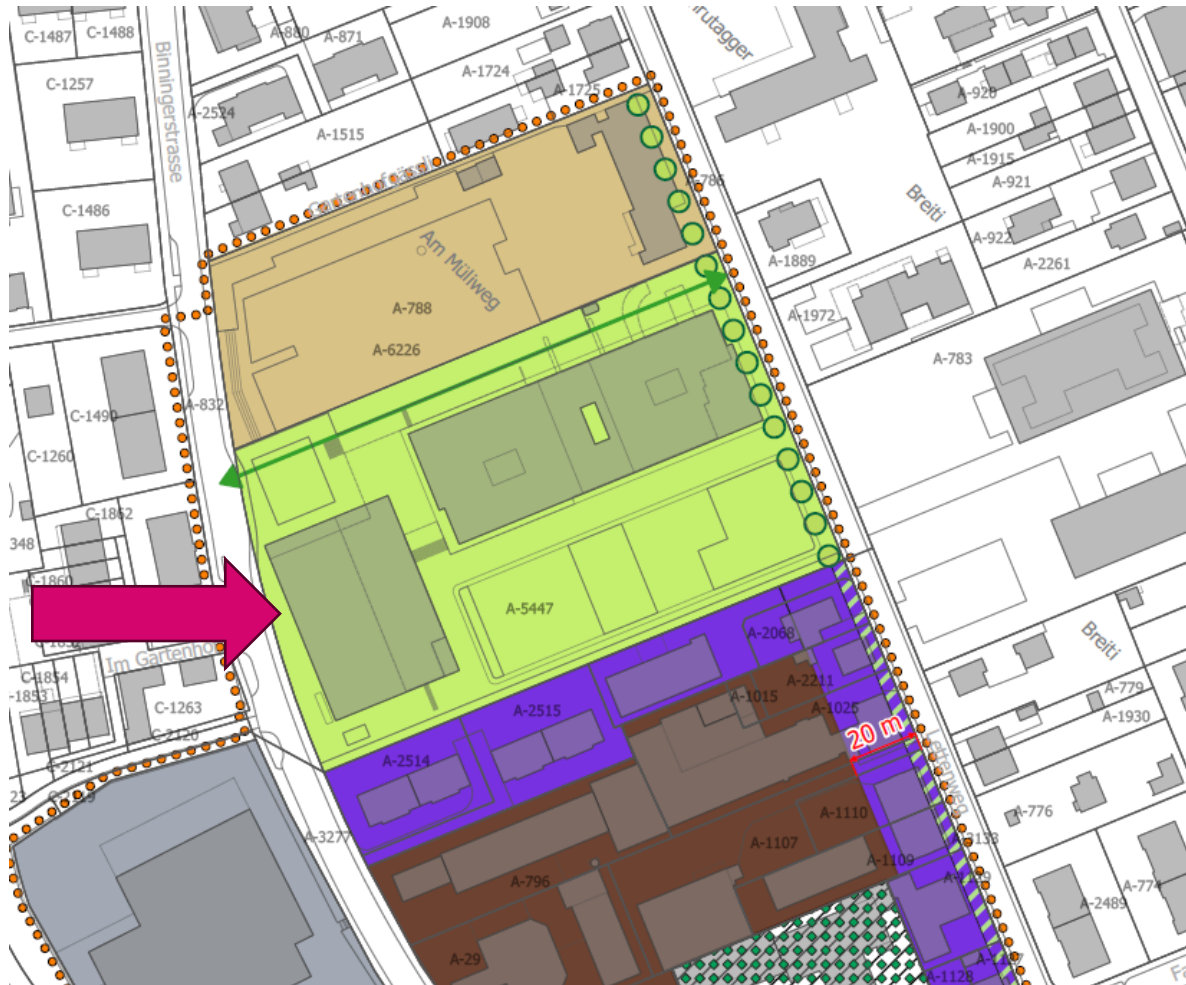


Art. 24 Wohnzone Stockbrunnenrain



- Schaffung einer hochwertigen Wohnnutzung
- Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe
- Verbindliche Festschreibung der Volumetrie gemäss durchgeführtem Variantenverfahren:
 - Bauten nur innerhalb der Baubereiche, ausserhalb der Baubereiche nur Klein- und Anbauten
 - Baufeld A: max. 3 Vollgeschosse + Attika
 - Baufeld B: max. 9 Vollgeschosse (ohne Attika)
 - Bestehende Bauten n.M. in Teilen erhalten

Art. 29 Zone für öffentliche Werke + Anlagen öW+A



 Zone für öffentliche Werke + Anlagen öW+A

- Zone für öffentliche Werke und Anlagen dient der Nutzung als Schule respektive Schulareal

Quartierplanungen und Zonen mit QP-Pflicht



- Art. 46: Quartierplanungen
 - Grundsätzliche Vorgaben und Qualitätskriterien für Quartierplanungen (analog ZVS)
- Art. 47: Zonen mit Quartierplanpflicht
- Art. 48: ZQP-Areal „Ziegelei Ost“
 - Quartierplanung Entwicklung historisches Ziegeleiareal
- Art. 49: ZQP-Areal „Stockbrunnenrain Nord“
 - Quartierplanung Auftakt Entwicklungsgebiet
- Art. 50: ZQP-Areal „Bodenschatz“
 - Quartierplanung in Zusammenhang mit Altlastensanierung

Agenda

Einführung

Vorstellung Entwurf TZV Binningerstrasse

Fragen und Ausblick

Apéro

Zonierung und Nutzungsmischung

Allgemeine Bauvorschriften

Gestaltung der Umgebung

Weitere Aspekte

2.1 Allgemeine Bauvorschriften

- Art. 3: Parzellenfläche für bauliche Nutzung
- Art. 4: Ausnützungsziffer
- Art. 5: Siedlungsklimatische Aspekte
- **Art. 6: Grünflächenziffer**
- Art. 7: Ermittlung des Gebäudeprofils



Art. 6 Grünflächenziffer

Ansatz:

- Festlegen eines Anteils an unversiegelten Flächen für alle Zonen

Die Lösung existiert schon in heutigen Gewerbebezonen

- Ausweitung der Anwendung auf die übrigen Zonen
- Definition analog Zonenvorschriften Teil Siedlung
- **Bodengebundene Fassadenbegrünung kann angerechnet werden**

Definition:

RBV § 48 IVHB

- 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.

Anrechenbare Grünfläche

Was gehört dazu?

- Natürliche oder bepflanzte Bodenflächen wie Wiesen, Gärten, Rasen
- Flächen über Tiefgaragen mit ausreichender Überdeckung und Begrünung können zur Hälfte angerechnet werden
- **Fassadenbegrünungen können zu 20 % angerechnet werden**

Was gehört nicht dazu?

- Versiegelte Flächen wie Plätze und Wege
- Sämtliche Parkplätze
- Flächen über Tiefgaragen mit geringer Überdeckung und ohne Begrünung

Art. 6 Grünflächenziffer

Es werden zonenweise abgestuft die folgenden Grünflächenziffern vorgeschlagen:

WG-L	WG-LH	WG-S	W-S	Z-L	Z-Z	Z-G	G-Z15	G-L20	G-S15	G-S20
20	15	20	40	15	15	20	15	15	15	15



WG-Zonen tiefer als in
Wohnzonen
um Gewerbe zu
ermöglichen



Wohnzone
Höchster Anteil
Grünfläche



Zentrums-Zonen tiefer
da mehrheitlich
Gewerbenutzung



Gewerbeazonen tiefer
Anteil Grünflächen

Agenda

Einführung

Vorstellung Entwurf TZV Binningerstrasse

Fragen und Ausblick

Apéro

Zonierung und Nutzungsmischung

Allgemeine Bauvorschriften

Gestaltung der Umgebung

Weitere Aspekte

2.3 Gestaltung der Umgebung

- Art. 16: Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet
- **Art. 17: Bäume im Siedlungsgebiet**
- Art. 18: Umgebungsplan
- Art. 19: Einfriedungen entlang der Binningerstrasse



Art. 17 Bäume im Siedlungsgebiet

Ziel: Erhalt und Förderung der Allschwiler Bäume im Siedlungsgebiet

Ansatz Überkronung:

- Festlegen eines Anteils von mit Bäumen überkronten Flächen in Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen

Bepflanzung von Sammelparkplätzen:

- Pro 10 Abstellplätze ist ein Baum zu pflanzen



Grosskroniger Baum
Kronendurchmesser 10-12 m
Kronenfläche: 75-100 m²
Kronenvolumen: 700-1000 m³

Beispiele:
- Bergahorn
- Rosskastanie
- Stieleiche
- Winterlinde



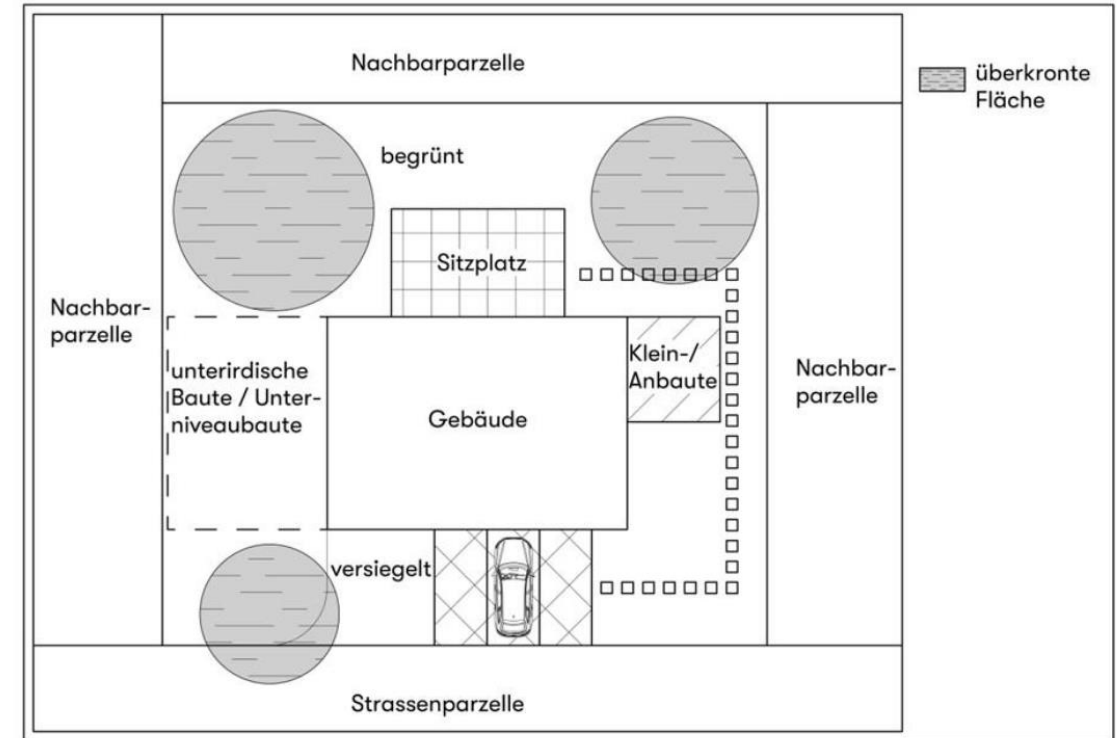
Mittelkroniger Baum
Kronendurchmesser 7-8 m
Kronenfläche: 40-60 m²
Kronenvolumen: 400-600 m³

Beispiele:
- Vogelkirsche
- Magnolie
- weitere kleinwüchsige
Sorten



Kleinkroniger Baum
Kronendurchmesser 5-6 m
Kronenfläche: 20-30 m²
Kronenvolumen: 200-300 m³

Beispiele:
- Vogelbeere
- Holunder
- weitere kleinwüchsige
Sorten



3.7 Überlagerte Zonen und Festlegungen

Aufwertung der öffentlichen Räume

- Art. 34: Vorplatzbereiche
- Art. 35: Vorbereiche Lettenweg
- Art. 36: Schutzbepflanzung
- **Art. 37: Bäume im Strassenraum**



urbanista.ch
bureau für raumentwicklung

Agenda

Einführung

Vorstellung Entwurf TZV Binningerstrasse

Fragen und Ausblick

Apéro

Zonierung und Nutzungsmischung

Allgemeine Bauvorschriften

Gestaltung der Umgebung

Weitere Aspekte

Art. 20 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

	WG-L	WG-LH	WG-S	W-S	Z-L	Z-Z	Z-G	G-Z15	G-L20	G-S15	G-S20
	<i>Wohn- und Geschäftszone Letten</i>	<i>Wohn- und Geschäftszone Langenhag</i>	<i>Wohn- und Geschäftszone Stock- brunnenrain</i>	<i>Wohnzone Stock- brunnenrain</i>	<i>Zentrumszone Letten</i>	<i>Zentrumszone Ziegelei</i>	<i>Zentrumszone Gartenhof</i>	<i>Gewerbezone Ziegelei G-Z15</i>	<i>Gewerbezone Letten G-L20</i>	<i>Gewerbezone Stock- brunnenrain G-S15</i>	<i>Gewerbezone Stock- brunnenrain G-S20</i>
	(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)
Maximale Ausnutzungsziffer (Art 4 TZR)	1.5	siehe Art 22 Abs. 4 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. 4 TZR	14.2	-	-	-	-	-	-	-	-
Maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten in m (Art 8 Abs. 2 TZR)	20	siehe Art 22 Abs. 4 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
Mindestanteil Gewerbe in %	- Einschränkungen gemäss Art 21 Abs. 3 TZR	- Einschränkungen gemäss Art 22 Abs. 10 TZR	- Einschränkungen gemäss Art 23 Abs. 4 TZR	-	70 ¹⁾ Einschränkungen gemäss Art 25 Abs. 4 TZR	70 ¹⁾ Einschränkungen gemäss Art 25 Abs. 5 TZR	-	-	-	-	-
Minimale Grünflächenziffer in % (Art 7 TZR)	20	15	20	40	15	15	20	15	15	15	15

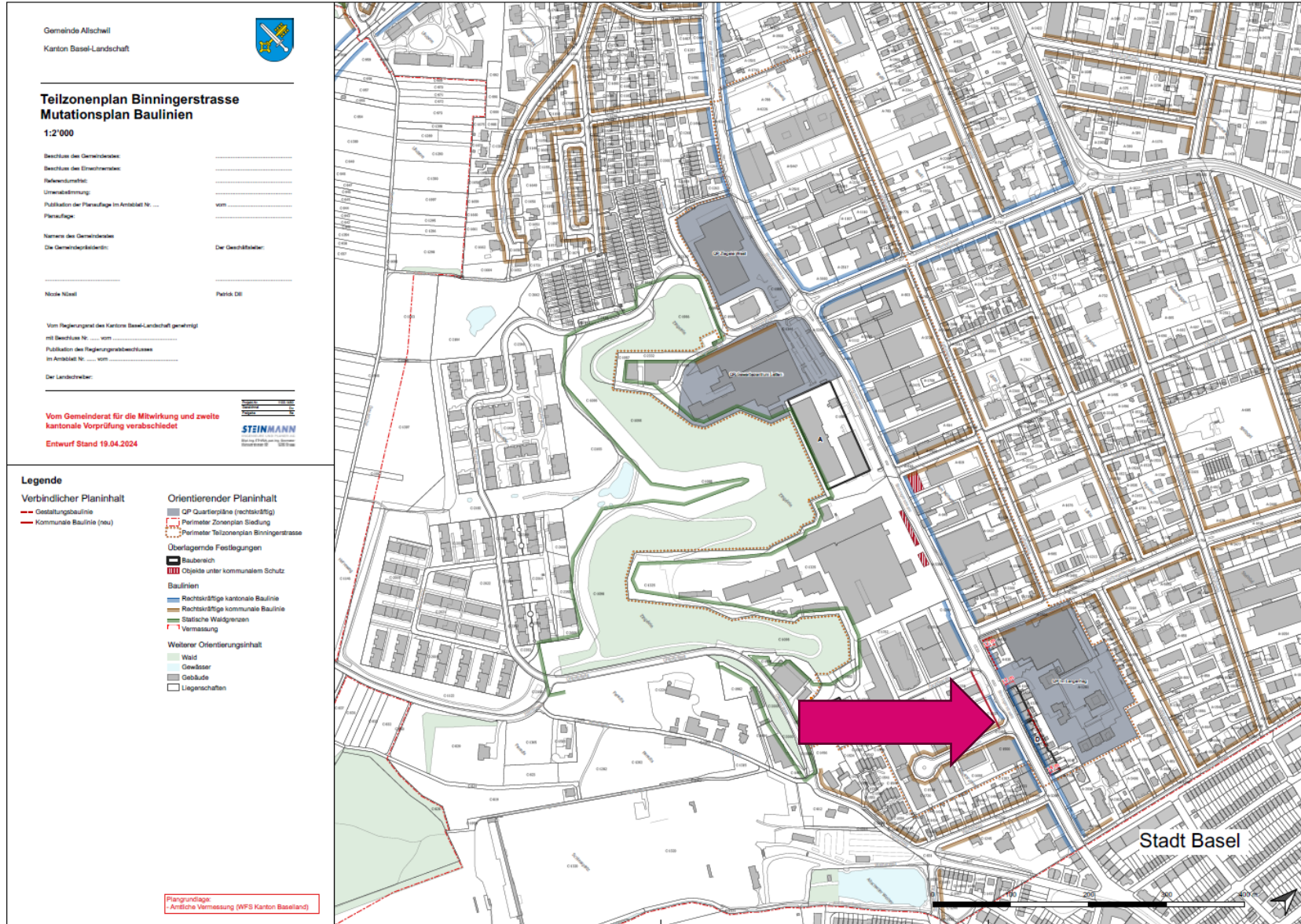
Art. 20 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen

- Die kantonale Raumplanung regelt unter anderem die Zonennutzung, d.h. sie schreibt vor, welche Art von Betrieben in welcher Zone zulässig sind.
- Von der zulässigen Nutzung gemäss Zonenvorschriften hängt ab, wie viel Lärm in einer Zone maximal zulässig ist.
- Es wird zwischen vier Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) unterschieden:
 - ES I: erhöhtes Lärmschutzbedürfnis (z. B. Erholungszone)
 - ES II: nicht und wenig störende Betriebe (z. B. Wohnzone)
 - ES III: mässig störende Betriebe (z. B. Gewerbezone)
 - ES IV: stark störende Betriebe (z. B. Industriezone)

WG-L	WG-LH	WG-S	W-S	Z-L	Z-Z	Z-G	G-Z15	G-L20	G-S15	G-S20	öW+A
III	III	III	II	III	III	III	III	III	III	III	II

Mutation Bau- und Strassenlinienplan



Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Gestaltungsbaulinie
- Kommunale Baulinie (neu)

Orientierender Planinhalt

- QP Quartierpläne (rechtskräftig)
- Perimeter Zonenplan Siedlung
- Perimeter Teilzonenplan Binningerstrasse

Überlagernde Festlegungen

- Baubereich
- Objekte unter kommunalem Schutz

Baulinien

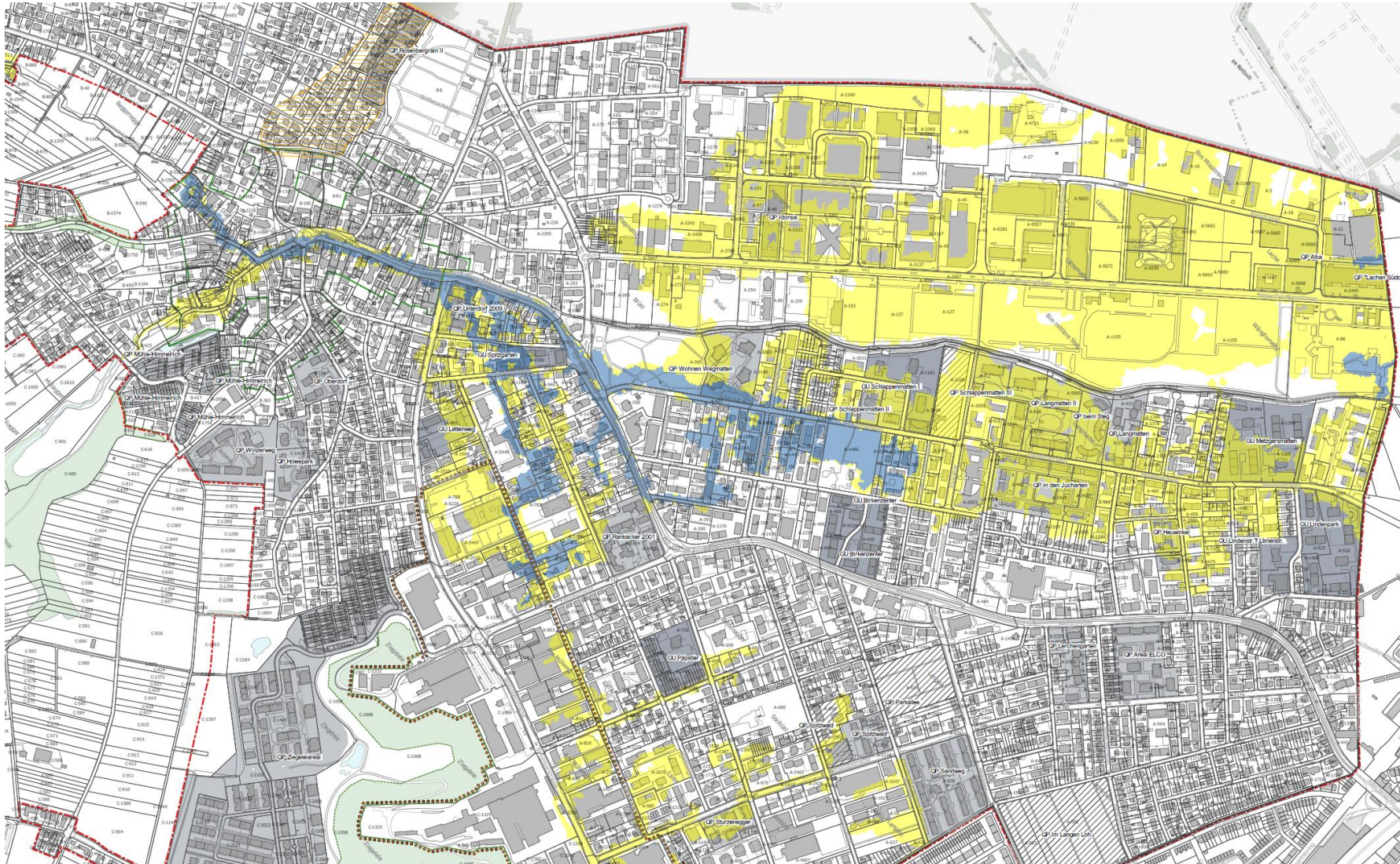
- Rechtskräftige kantonale Baulinie
- Rechtskräftige kommunale Baulinie
- Statische Waldgrenzen
- Vermessung

Weiterer Orientierungsinhalt

- Wald
- Gewässer
- Gebäude
- Liegenschaften

Zonenplan Siedlung Teilplan Naturgefahren

Ausschnitt Zonenplan Siedlung «Teilplan 2 Naturgefahren»



Legende

Verbindlicher Planinhalt

Gefahrenzonen

- Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung
- Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung
- Gefahrenzone Rutschung, geringe Gefährdung
- Gefahrenzone Rutschung, mittlere Gefährdung

Orientierender Planinhalt

- Quartierplan rechtskräftig
- Zone mit Quartierplanpflicht - Bestehende Gesamtüberbauung GU
- Perimeter Zonenplan Siedlung
- Perimeter Teilzonenplan Dorfkern
- Perimeter Teilzonenplan Binningerstrasse
- Waldgrenze
- Wald
- Gewässer fliessend / stehend

Agenda

Einführung

Vorstellung Entwurf TZV Binningerstrasse

Fragen und Ausblick

Apéro



Sie haben
bestimmt viele
Fragen und
Anmerkungen!



Jetzt: Verständnisfragen und
erste Rückmeldungen

Nachher: Detailfragen und
Diskussionen an den Plänen

Auf Anmeldung: Fragestunden
für individuelle Anliegen

Ab heute bis 10. Juli:
Schriftliche Eingabe von
Mitwirkungsbeiträgen

Präsentation von heute wird
aufgenommen und auf die
Webseite gestellt

Ihre Mitwirkungsmöglichkeiten bis zum 10.07.2024

Mitwirkungseingabe schriftlich per Post an

Gemeindeverwaltung Allschwil

Abteilung Entwickeln Planen Bauen

z. H. Lisa Euler

Baslerstrasse 111

4123 Allschwil

Oder per E-Mail an

lisa.euler@allschwil.bl.ch

Fragestunden auf Anmeldung

bei individuellen Anliegen oder Detailfragen

Montag, 17.06.2024, 08.30-11.30 Uhr

Mittwoch, 26.06.2024, 09.00-16.00 Uhr

Anmeldung bei

Fatma Tasan

+41 61 486 25 53

fatma.tasan@allschwil.bl.ch

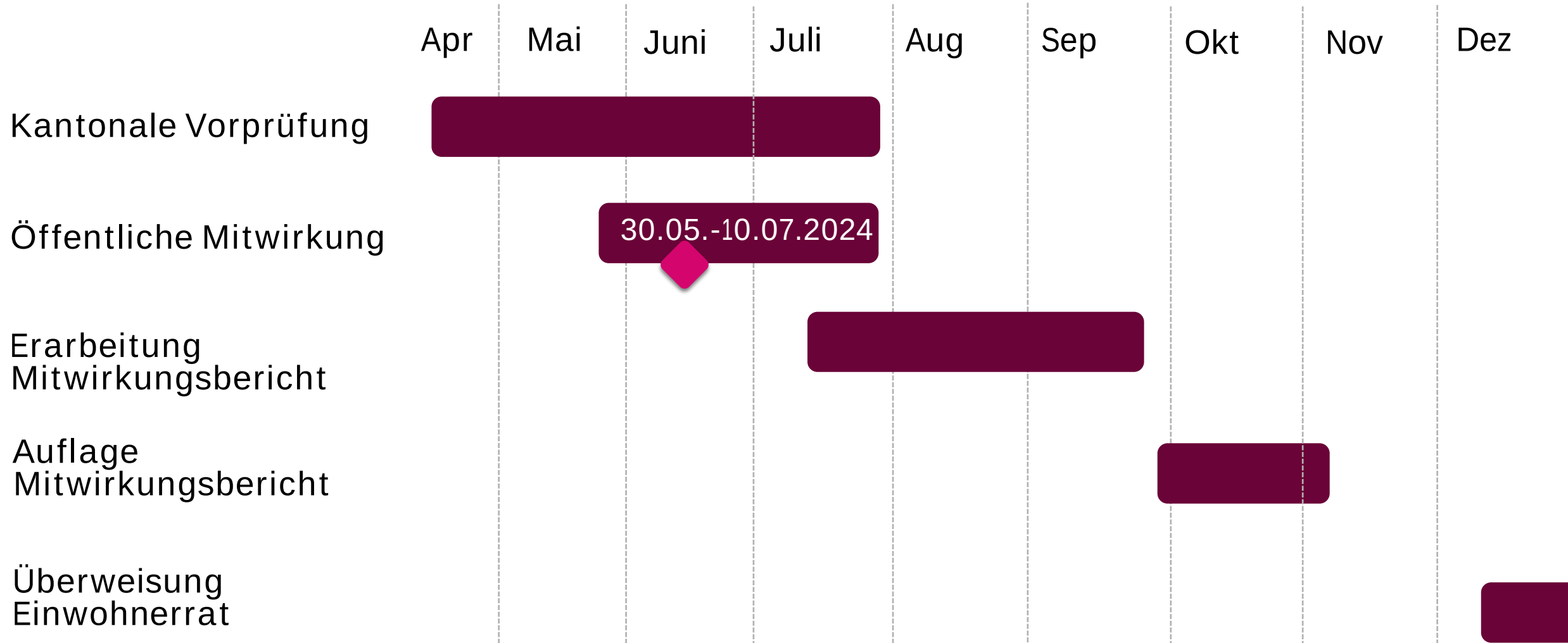
Ihre Mitwirkungsmöglichkeiten bis zum 10.07.2024

Wie soll meine Mitwirkungseingabe aussehen?

- Hauptsache schriftlich
- Frei in Form, Länge und Ausführlichkeit
- Digital oder per Post
- Je konkreter, umso klarer für die Einarbeitung
- Kritische Hinweise und Änderungswünsche, aber natürlich gerne auch Würdigung und Unterstützung von konkreten Anliegen
- Eingabe zu den Bestimmungen der Teilzonenvorschriften, auch zu den «blauen» Artikel, welche aus den Zonenvorschriften Siedlung übernommen sind.



Ausblick





Startseite

Mitwirken

Die Zukunft von Allschwil...

www.zukunft-allschwil.ch

Jetzt mitwirken!

Agenda

Einführung

Vorstellung Entwurf TZV Binningerstrasse

Fragen und Ausblick

Apéro

Herzlichen Dank für Ihre Mitgestaltung!