



**EINWOHNERGEMEINDE**

---

---

TEILZONENREGLEMENT «BINNINGERSTRASSE»  
der Einwohnergemeinde Allschwil

Stand: Gemeinderatsbeschluss GRB Nr. 78 vom 19.  
März 2025

---

*Dokument mit synoptischer Darstellung*

## IMPRESSUM

Herausgeberin  
Gemeinde Allschwil

Stand: Gemeinderatsbeschluss GRB Nr. 78 vom 19. März 2025

Bearbeitung  
urbanista.ch AG, Binzallee 4, 8055 Zürich  
Steinmann Ingenieure und Planer AG, Aarauerstrasse 69, 5200 Brugg  
mrs partner ag, Birmensdorferstrasse 55, 8004 Zürich

Gestaltung  
urbanista.ch AG

**urbanista.ch**

**STEINMANN**  
INGENIEURE UND PLANER AG

Verkehrsplanung  
Raumentwicklung  
Beratung  
Analysen  
Konzepte

The logo for 'mrs' consists of the lowercase letters 'mrs' in a bold, sans-serif font. To the right of the text is a square graphic divided into two horizontal sections: the top section is red and the bottom section is grey.

## Aufbau des Reglementes

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

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

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

Schwarze Schrift = aus dem rechtskräftigen Zonenreglement übernommen  
Unterstrichen = aus der kantonalen Gesetzgebung übernommen  
Rote Schrift = Änderungen gegenüber rechtskräftigem Zonenreglement / neue Vorschriften  
~~Rot durgestrichen~~ = Aufgehobene Vorschriften in der Tabelle der Nutzungszonenvorschriften (Art. 25 TZRB)  
Rot und 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
TZPB	Teilzonenplan «Binningerstrasse»
TZRB	Teilzonenreglement «Binningerstrasse»
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988

ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch  
ZPL Zonenplan Landschaft  
ZPS Zonenplan Siedlung  
ZRS Zonenreglement **Siedlung**

# Inhalt

Erlass	9
1 Einleitung	10
1.1 Allgemeine Bestimmungen	10
Art 1    Bestandteile, Geltungsbereich	10
Art 2    Zweck und Ziele	10
2 Allgemeine Vorschriften	11
2.1 Allgemeine Bauvorschriften	11
Art 3    Parzellenfläche für bauliche Nutzung	11
Art 4    Ausnützungsziffer	11
Art 5    Grünziffer	14
Art 6    Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände	16
Art 7    Vollgeschosse	19
Art 8    Untergeschosse	19
Art 9    Dachgeschosse	19
Art 10   Attikageschosse	19
Art 11   Klein- und Anbauten	20
Art 12   Nutzungsübertragung	25
2.2 Gestaltung der Bauten	26
Art 13   Vorinformation und Vorabklärungen	26
Art 14   Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	26
Art 15   Siedlungsklimatische Aspekte	26
Art 16   Dachformen / Dachgestaltung	27
Art 17   Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster	30
Art 18   Energieanlagen / Energienutzung	32
Art 19   Artenschutz	32
2.3 Gestaltung der Umgebung	33

Art 20	Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet	33
Art 21	Bäume im Siedlungsgebiet	34
Art 22	Umgebungsplan	38
Art 23	Einfriedungen entlang der Binningerstrasse	40
Art 24	Nebenanlagen	40
3	Zonenspezifische Bestimmungen	41
Art 25	Nutzungszonenvorschriften	41
3.1	Wohn-/Geschäftszonen und Wohnzonen	43
Art 26	Wohn- und Geschäftszone Letten	43
Art 27	Wohn- und Geschäftszone Langenhag	43
Art 28	Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain	44
Art 29	Wohnzone Stockbrunnenrain	45
3.2	Zentrumszonen	46
Art 30	Zentrumszone Letten	46
Art 31	Zentrumszone Ziegelei (West/Ost)	46
Art 32	Zentrumszone Gartenhof	47
3.3	Gewerbebezonen	49
Art 33	Gewerbebezonen Ziegelei, Letten und Stockbrunnenrain	49
3.4	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	49
Art 34	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	49
3.5	Grünzone	50
Art 35	Grünzone	50
3.6	Gefahrenzonen	50
Art 36	Gefahrenzone allgemein	50
Art 37	Gefahrenzone Überschwemmung	51
Art 38	Gefahrenzone Rutschung	52
3.7	Überlagerte Zonen und Festlegungen	52
Art 39	Vorplatzbereiche	52
Art 40	Vorbereiche Lettenweg	53
Art 41	Schutzbepflanzung	53
Art 42	Baumreihe / Allee	53
3.8	Erschliessung, Mobilität und Durchwegung	54

Art 43	Abstellplätze für Velos und Personenwagen	54
Art 44	Anordnung von Anlieferungen zu den Gewerbenutzungen	54
3.9	Weitere Festlegungen	54
Art 45	Objekte unter kommunalem Schutz	54
4	Sondernutzungsplanungen	55
4.1	Quartierplanung	55
Art 46	Quartierplanungen	55
Art 47	Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP)	58
Art 48	ZQP-Areal «Ziegelei Ost»	58
Art 49	ZQP-Areal «Stockbrunnenrain Nord»	60
Art 50	ZQP-Areal «Bodenschatz»	61
4.2	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	62
Art 51	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	62
5	Vollzugsbestimmungen	64
Art 52	Beratende Kommission - Bauausschuss	64
Art 53	Vollzugsbehörde	64
Art 54	Delegation	65
Art 55	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	65
Art 56	Ausnahmen allgemeiner Art	65
6	Schlussbestimmungen	67
Art 57	Inkrafttreten und Genehmigung	67
	Anhang	69

## 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 dazugehörige Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Allschwil das nachfolgende Teilzonenreglement «Binningerstrasse» (nachfolgend TZRB 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

<sup>1</sup> Bestandteile

Die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» bestehen aus

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

<sup>2</sup> Geltungsbereich

Die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» gelten für die verbindlichen Planinhalte im Teilzonenplan «Binningerstrasse».

Art 2 Zweck und Ziele

<sup>1</sup> 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 begleitende 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.

Die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» wurden in Abstimmung mit dem kantonalen Strassenprojekt zur Neugestaltung der Binningerstrasse und der Verlängerung der Tramlinie 8 aufgestellt.

## 2 Allgemeine Vorschriften

### 2.1 Allgemeine Bauvorschriften

Art 3 Parzellenfläche für  
bauliche Nutzung

<sup>1</sup> Massgebende Parzellenfläche  
Die massgebende Parzellenfläche wird in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz bestimmt.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

Art 4 Ausnützungsziffer

<sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.

§ 46 Abs. 1 RBV

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend, sofern nicht die Gemeinde die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG vorgesehen hat

§ 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.

§ 49 RBV

Zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude zählen Hauptbauten, Klein- und Anbauten.

<sup>2</sup> Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

- a) oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
- b) alle Attikageschossflächen sowie 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 wohngygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2,30 m Raumhöhe);
- d) Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

<sup>3</sup> Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

- a) mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
- b) mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

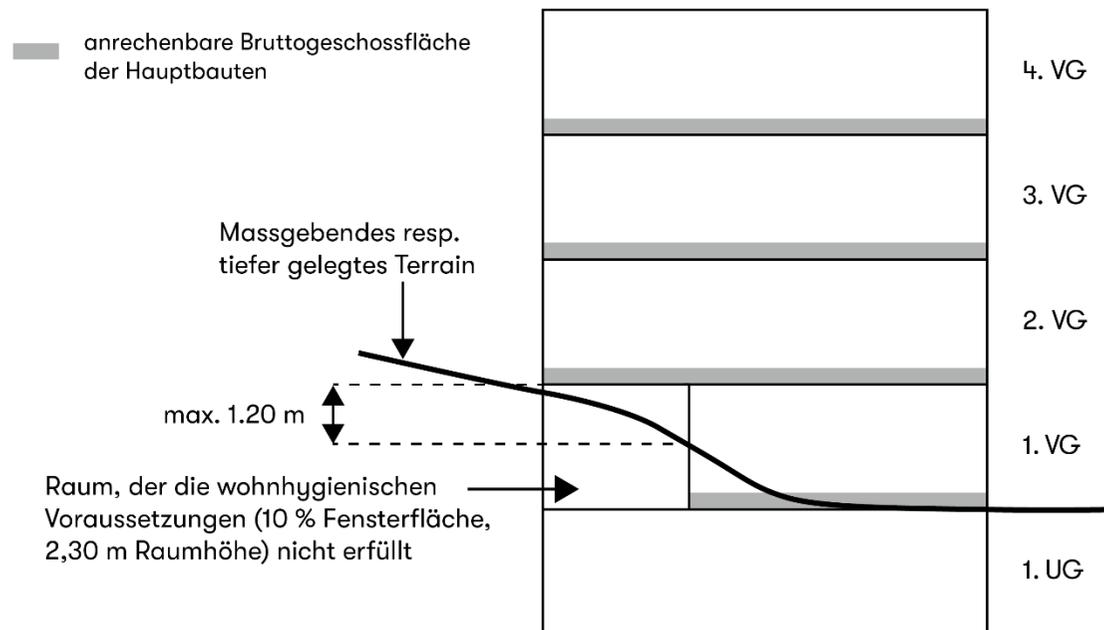
In Abweichung zu § 49 IVHB RBV werden Attikageschossflächen zur BGFH hinzugerechnet.

§ 49 IVHB RBV

Prinzipskizze Bruttogeschossfläche der Hauptbauten untenstehend.

## Prinzipskizzen

### Bruttogeschossfläche der Hauptbauten



## Art 5 Grünziffer

- <sup>1</sup> Die Grünziffer 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.
- <sup>2</sup> Begrünte Flächen über Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten mit einer Substratstärke von mindestens 50 cm dürfen der Grünziffer zu 30 % angerechnet werden. Bei einer Substratstärke von mindestens 1.0 m ist eine Anrechnung von 80 % zulässig.
- <sup>3</sup> Bei bodengebundenen Fassadenbegrünungen darf die begrünte Fassadenfläche der Grünziffer zu 20 % angerechnet werden, wobei sie nicht mehr als 50 % der erforderlichen Grünfläche ersetzen darf.

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. Prinzipskizze Grünziffer untenstehend.

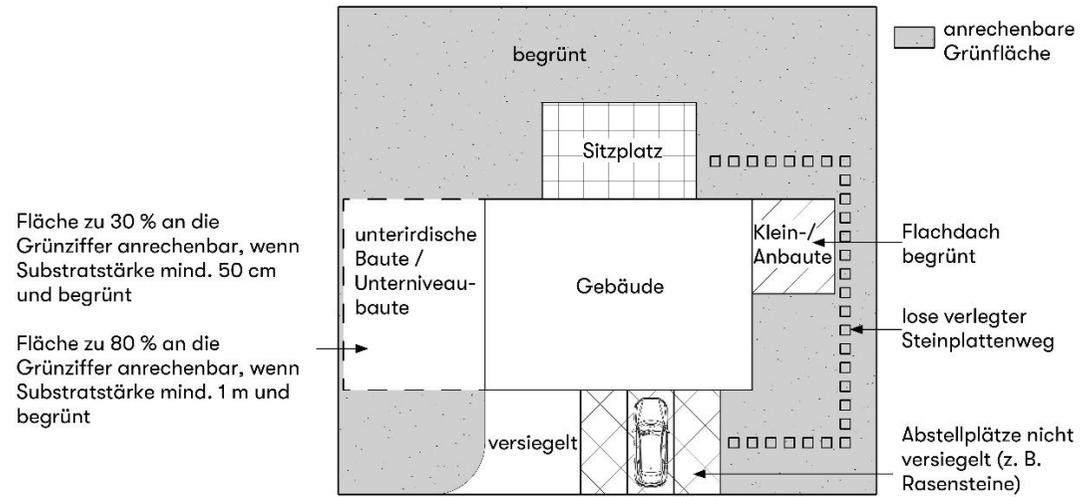
Abstellplätze mit Rasensteinen gelten nicht als natürliche oder bepflanzte Bodenflächen.

Prinzipskizze Fassadenbegrünung untenstehend.

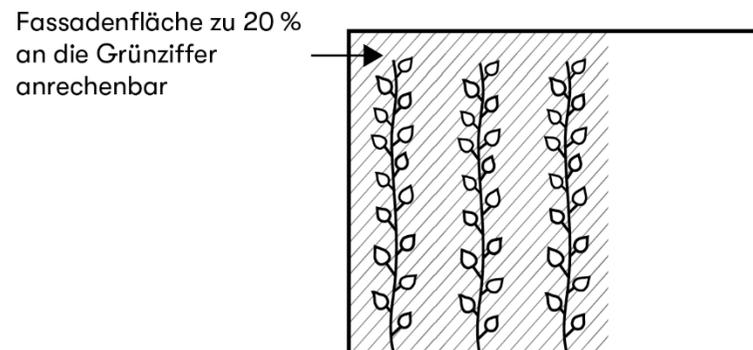
Als Leitfaden für Fassadenbegrünung dient das Merkblatt «Begrünte Fassaden – mehr Lebensqualität in der Stadt!» des TRUZ Trinationales Umweltzentrum.

## Prinzipskizzen

### Grünziffer



### Fassadenbegrünung



Art 6 Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände

<sup>1</sup> Fassadenhöhe

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

<sup>2</sup> Gebäudehöhe

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

<sup>3</sup> Versetzte Geschosse

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

§ 52j IVHB RBV

Prinzipskizzen Fassadenhöhe gemäss Anhang RBV Basel-Landschaft untenstehend.

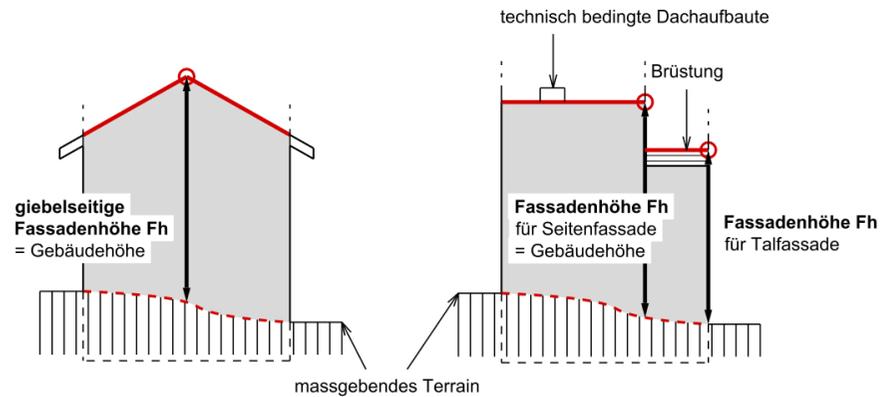
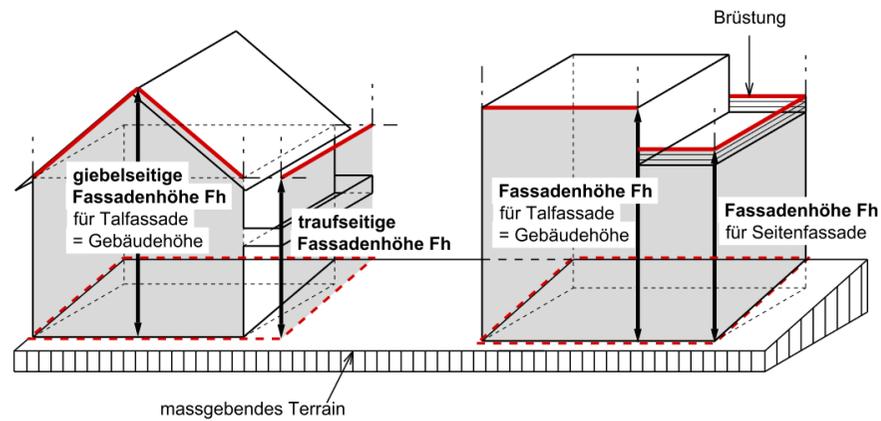
Prinzipskizzen Gebäudehöhe gemäss Anhang RBV Basel-Landschaft untenstehend.

Prinzipskizze versetzte Geschosse untenstehend.

Prinzipskizzen

Fassadenhöhe und Gebäudehöhe

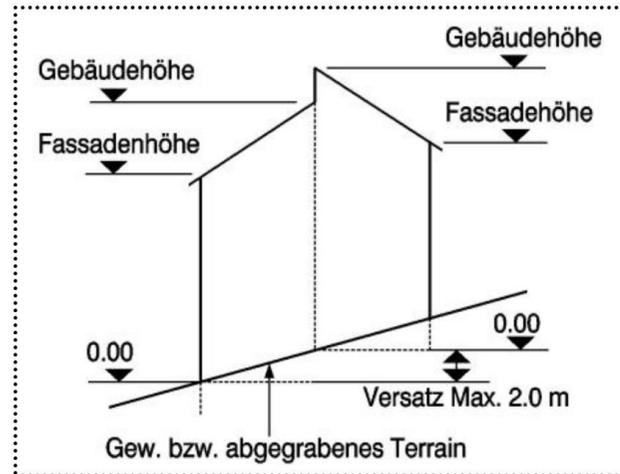
(Skizze aus RBV Anhang 2, Skizzen IVHB, zu §§ 52c und 52j IVHB: Gebäudehöhe und Fassadenhöhe)



-  Fassadenlinie
-  Fassadenflucht
-  Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion

## Prinzipskizzen

### Versetzte Geschosse



Art 7	Vollgeschosse	<p><sup>1</sup> <u>Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.</u></p> <p><sup>2</sup> <u>Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.</u></p> <p><sup>3</sup> 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. Vollgeschossezahl gemäss Art 25 TZRB gewährt werden. Voraussetzung ist in jedem Fall die Einhaltung des zulässigen Gebäudeprofils der entsprechenden Bauzone. Das Ausnahmeverfahren richtet sich nach Art 56 TZRB.</p>	<p>§ 52f ff. IVHB RBV</p> <p>Berechnung der Vollgeschossezahl</p> <p>=&gt; Prinzipskizze <b>Geschosse und Geschossezahl</b> in Anlehnung an den Anhang RBV Basel-Landschaft untenstehend.</p>
Art 8	Untergeschosse	<p><sup>1</sup> <u>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.</u></p>	<p>§ 52g IVHB RBV</p> <p>Das tiefergelegte Terrain wird in untenstehender Prinzipskizze Geschosse und Geschossezahl nicht dargestellt.</p>
Art 9	Dachgeschosse	<p><sup>1</sup> <u>Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhe das zulässige Mass von 1.20 m nicht überschreiten.</u></p>	<p>§ 52h IVHB RBV</p> <p>Prinzipskizze Dachgeschosse gemäss Anhang RBV Basel-Landschaft untenstehend.</p>
Art 10	Attikageschosse	<p><sup>1</sup> <u>Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.</u></p>	

- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Attikageschosse müssen bei allen Fassaden gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens 1 m zurückversetzt sein. Treppenhaus und Liftschacht sind davon ausgenommen, sofern sie sich nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenbreite erstrecken.
- <sup>4</sup> Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12.0 m<sup>2</sup> überdacht oder mit einer Pergola ausgestattet werden.

Prinzipskizze Attikageschosse in Anlehnung an den Anhang RBV Basel-Landschaft untenstehend.

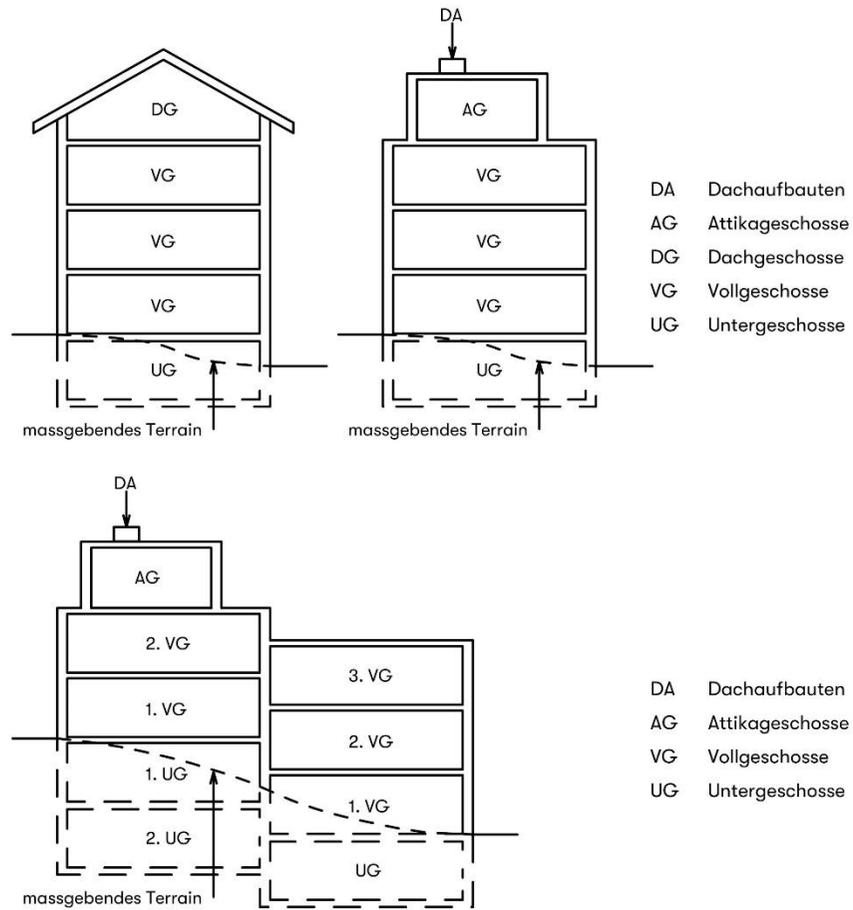
- Art 11 Klein- und Anbauten
- <sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.
  - <sup>2</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
  - <sup>3</sup> Für Klein- und Anbauten gelten folgende Maximalwerte:
    - Gebäudehöhe: 4.5 m
    - Fassadenhöhe: 3.0 m

§ 57 IVHB RBV

Prinzipskizze Klein- und Anbauten untenstehend.

## Prinzipskizzen

### Geschosse und Geschos- zahl

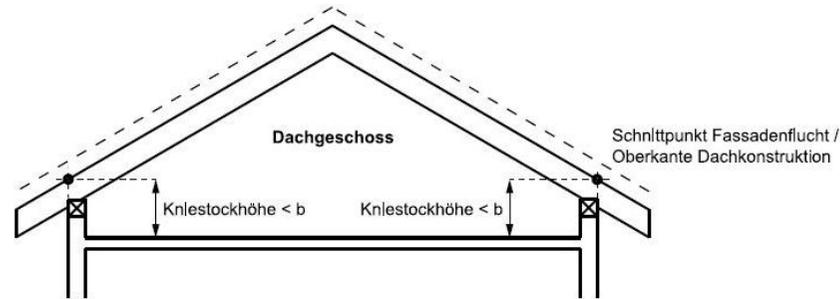


Prinzipskizze abweichend von Anhang RBV Basel-Landschaft

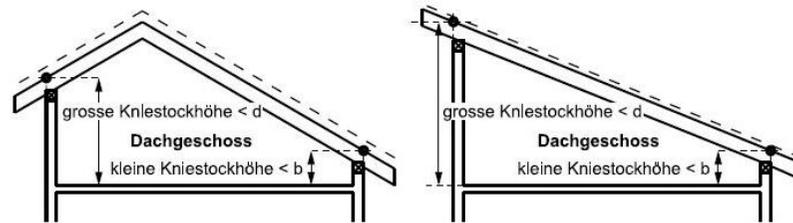
## Prinzipskizzen

### Dachgeschosse

(Skizze aus RBV Anhang 2, Skizzen IVHB, zu §§ 52d und 52h IVHB: Dachgeschosse)

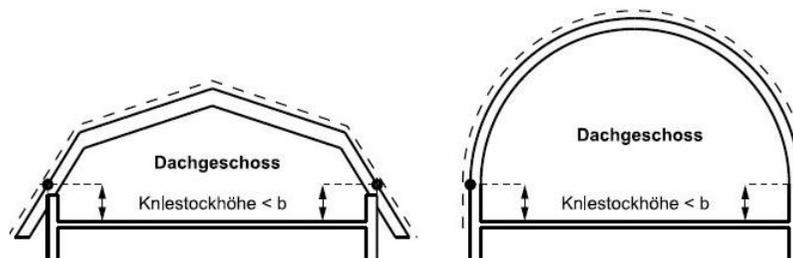


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

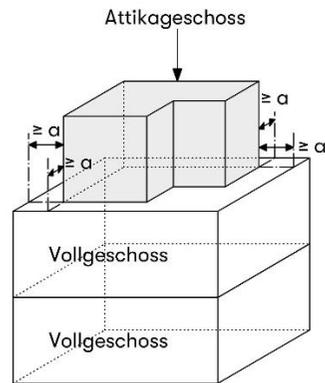
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



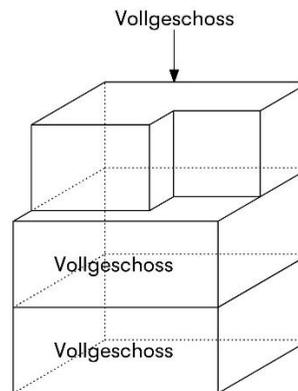
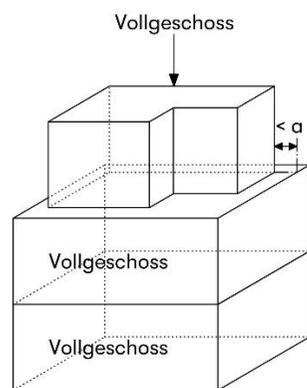
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

## Prinzipskizzen

### Attikageschosse



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

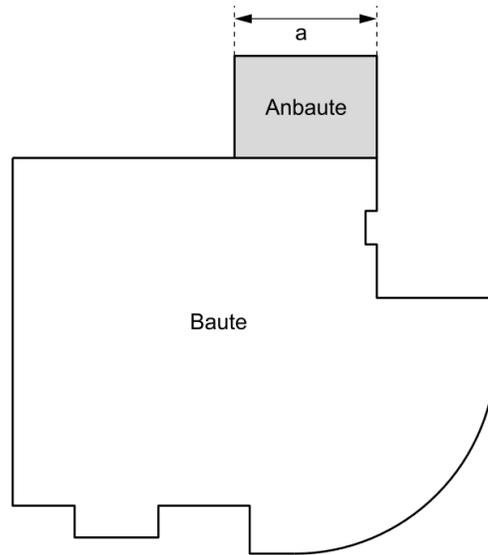


Prinzipskizze abweichend von Anhang RBV Basel-Landschaft

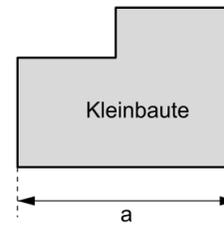
## Prinzipskizzen

### Klein- und Anbauten

(Skizze aus RBV Anhang 2,  
Skizzen IVHB, zu §§ 57 IVHB:  
Anbauten und Kleinbauten)



-  nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt
- a Länge der Anbaute bzw. Kleinbaute



Art 12 Nutzungsübertragung

- <sup>1</sup> Die Übertragung einer baulich nicht beanspruchten Nutzung auf ein benachbartes Grundstück innerhalb derselben Bauzone kann von der Gemeinde zugelassen werden.
- <sup>2</sup> Die Übertragung erfolgt durch die Bestellung von Dienstbarkeiten, die nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden können.
- <sup>3</sup> Die Gemeinde führt einen Ausnützungskataster, der Auskunft über die grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene Ausnützung gibt.

§ 88 RBG

Die Übertragung kann auch bei mehreren, aneinander angrenzenden Grundstücken zugelassen werden. Das begünstigte Grundstück muss dabei nicht an alle betroffenen Grundstücke direkt angrenzen.

## 2.2 Gestaltung der Bauten

### Art 13 Vorinformation und Vorabklärungen

<sup>1</sup> 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 Bauanfrage vorabzuklären.

Frühe Informationen und Abklärungen helfen, Planungskosten und Zeit einzusparen.

§ 90, § 91 RBV

### Art 14 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann zur Beurteilung von Projekten die Vorlage von weiteren Planunterlagen (z. B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne, etc.) sowie Modellunterlagen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

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 15 Siedlungsklimatische Aspekte

<sup>1</sup> 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.

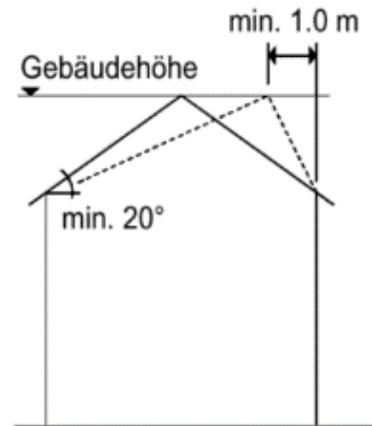
Art 16 Dachformen /  
Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Die Farbe der Bedachung soll derjenigen der Umgebung bzw. dem Ortsbild angepasst werden. Die Bedachungsmaterialien und Farben sind vor der Bauausführung der **Gemeinde** vorzulegen.
- <sup>2</sup> Beim Mansarddach muss der Knickpunkt mindestens 1.0 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.
- <sup>3</sup> Der First bei geneigten Dächern muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

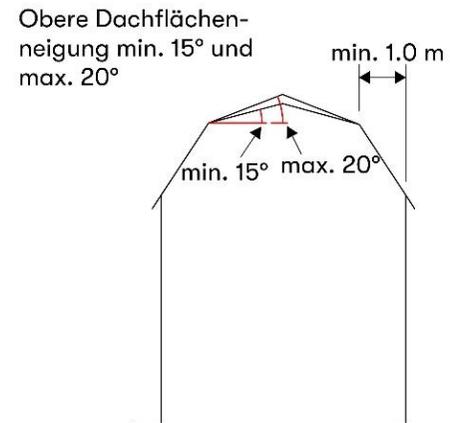
Prinzipskizze **Firstanordnung untenstehend**.

Prinzipskizzen

Firstanordnung



Geneigte Dächer



Mansarddach

- <sup>4</sup> Flachdächer von mehr als 15.0 m<sup>2</sup> 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.
- <sup>5</sup> Bei Flachdächern mit einer Fläche unter 300 m<sup>2</sup> dürfen max. 75 % der Fläche als Dachterrasse genutzt werden.
- <sup>6</sup> Bei Flachdächern von 300 m<sup>2</sup> bis 450 m<sup>2</sup> dürfen max. 225 m<sup>2</sup> als Dachterrasse genutzt werden. Bei Flachdächern ab einer Fläche von über 450 m<sup>2</sup> dürfen max. 50 % der Fläche als Dachterrasse genutzt werden. Bei allen Flachdächern ab 300 m<sup>2</sup> ist die übrige Fläche 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.
- <sup>7</sup> Dächer auf Attikageschossen dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- <sup>8</sup> Die Dachbegrünung hat eine Mindestsubstratstärke von 15 cm aufzuweisen. Davon kann abgewichen werden, wenn die Substratschicht mit verschiedenen Höhen auf je einem Drittel der Gesamtfläche modelliert ist und im Mittel eine Substratstärke von 15 cm erreicht sowie zusätzlich Strukturelemente wie Wurzelstöcke, Totholz, Steinhaufen oder Sandlinsen eingerichtet und regionales Saatgut zur Erhöhung des ökologischen Nutzens verwendet werden.

Naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna (ökologische Kleinstrukturen etc.) bzw. Retentionspeicher 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.

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.

Modellierungen der Substratschicht sowie Abweichen von der Mindestsubstratstärke gemäss den erhöhten Anforderungen der Norm SIA 312.

Art 17 Dachaufbauten,  
Dacheinschnitte, Dach-  
flächenfenster

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand vom First beträgt 50 cm (auf Dachfläche vertikal gemessen). Die Dachhaut vor dem Dachaufbau **muss in einer Höhe von mindestens 40 cm** durchgezogen werden **(auf Dachfläche vertikal gemessen)**. **Dachaufbauten dürfen die darunterliegende Fassade nicht überragen.**
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Dachflächenfenster dürfen keine Blendwirkung erzeugen. Sie haben sich in einem passenden Verhältnis zur Dachfläche einzufügen.

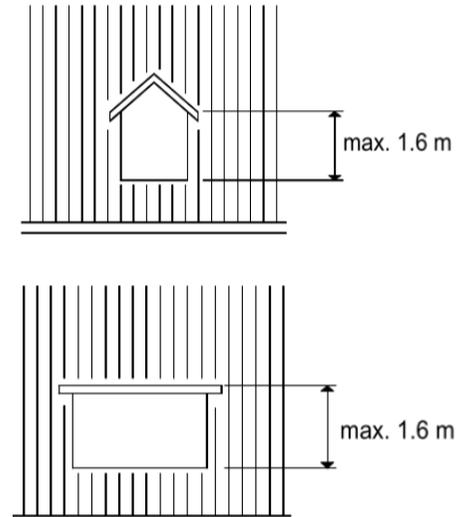
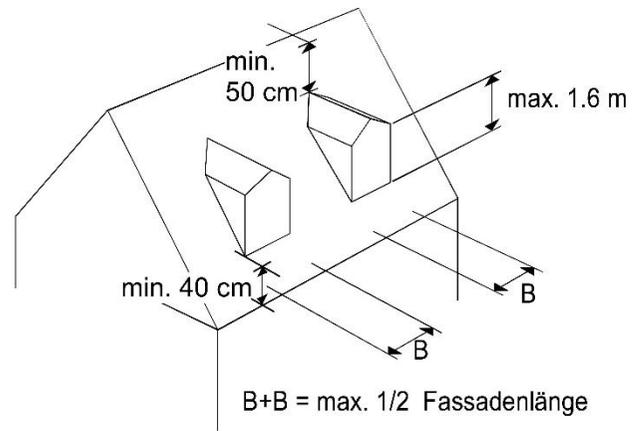
**Prinzipskizze Dachaufbauten untenstehend.**

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.

Prinzipiskizzen

Dachaufbauten

Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten



Art 18 Energieanlagen /  
Energienutzung

- <sup>1</sup> Bei der Wahl der Wärmeenergiequelle bei Neubauten oder Ersatz einer bestehenden Anlage ist die kommunale Energieplanung beizuziehen.
- <sup>2</sup> Die Ausnützungsziffer kann bei Umbauten und energetischen Sanierungen von Bauten, welche die gesetzlich geforderten Standards wesentlich übertreffen und dabei den Minergie-P-Eco-Standard, Minergie-A-Eco-Standard oder gleichwertige Labels erreichen, um 4 % (relativ) erhöht werden.
- <sup>3</sup> Bei einer Erhöhung der Ausnützungsziffer gemäss Absatz 2 ist der Qualitätsstandard mit den Baugesuchsunterlagen mittels Zertifizierung nachzuweisen.

Es wird empfohlen, eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen.

Fördermöglichkeiten sind zum Beispiel über das kantonale Förderprogramm «Baselbieter Energiepaket» möglich: [www.energiepaket-bl.ch/](http://www.energiepaket-bl.ch/) (-> Fördermassnahmen)

Die aufgeführten Labels und Zertifizierungen entsprechen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» 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

Art 19 Artenschutz

- <sup>1</sup> Vogelschutz  
Glasfassaden und grossflächig verglaste oder transparente Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.
- <sup>2</sup> 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.

Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (Glasflächen, Schwimmbecken, Wasserbehälter, Schächte, Abgänge, Mauern, Zäune, Netze usw.)

## 2.3 Gestaltung der Umgebung

### Art 20 Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet

- <sup>1</sup> Die Umgebung von Wohn- und Gewerbebauten ist mit hoher Aufenthaltsqualität sowie im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah und klimaangepasst zu gestalten. Die Bepflanzung ist soweit möglich mit einheimischen und standortgerechten Arten umzusetzen. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden ist die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Bei Bodenbefestigungen sind nach Möglichkeit sickerungsfähige Materialien bzw. Beläge zu verwenden. Nicht-sickerfähige Bodenbefestigungen sind insbesondere in Gewerbezonem zulässig, wenn dies für die Nutzung erforderlich ist.
- <sup>3</sup> Schotterflächen, die keinen ökologischen Nutzen haben bzw. zur Erwärmung der Umgebung beitragen, sind mit Ausnahme eines maximal 50 cm breiten Fassadenschutzes nicht erlaubt.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde fördert Massnahmen, die die ökologische und gestalterische Qualität der Siedlung bleibend aufwerten nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien.
- <sup>5</sup> Stützmauern sind gut in die Umgebung einzuordnen, zu bepflanzen und in gutem Zustand zu erhalten. Stützmauern ab 1.80 m Höhe sind zu staffeln.

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

Es wird bei der Artenwahl auf die Artenlisten der von den im Kanton Basel-Landschaft einheimischen Gehölzen und Stauden des Ebenrain-Zentrum für Landwirtschaft, Natur und Ernährung verwiesen.

Vgl. Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz, info flora.

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 Amtes für Umweltschutz und Energie zu entnehmen.

Art 21 Bäume im Siedlungsgebiet

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

<sup>2</sup> 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 überkronte Fläche bezeichnet die von oben betrachtete Ausdehnung der Baumkrone (= Kronenfläche).

<sup>3</sup> Auf Parzellen mit einer Grundstücksfläche ab 800 m<sup>2</sup> ist folgendes Verhältnis der Kronenfläche zur Grundstücksfläche nachzuweisen:

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

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 21, Art 42 und Art 43 Abs. 3 TZRB ist nicht kumulativ; derselbe Baum kann die Forderungen aller Artikel erfüllen.

§ 49 IVHB RBV

<sup>4</sup> Auf Parzellen mit einer Grundstücksfläche kleiner als 800 m<sup>2</sup> ist ein tieferes Verhältnis zulässig, wenn ein Verhältnis nach Abs. 3 unter Einhaltung von § 131 EG ZGB nicht zu erreichen ist und dies im Umgebungsplan nachgewiesen wird oder ein Ausschöpfen der maximal zulässigen Ausnutzungsziffer dadurch eingeschränkt wird. Wird das Verhältnis nach Abs. 3 unterschritten, sind Massnahmen zum ökologischen Ausgleich in angemessenem Umfang zu treffen. Dazu zählen insbesondere:

- mit standortgemässen Arten naturnah begrünte Ruderalflächen, extensiv gepflegte Wiesen, Krautsäume, Hochstaudenfluren, Hecken, Gehölze, naturnah ausgestaltete Retentionsflächen etc.
- nicht verfugte Trockenmauern
- naturnahe Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhaufen
- Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vögel, Fledermäuse, Insekten
- bodengebundene naturnahe Fassadenbegrünungen

<sup>5</sup> Die Bemessung der Kronenfläche in Abhängigkeit der jeweiligen Baumart bemisst sich nach der Liste der Baumarten Allschwil. Es sind die folgenden Werte einzusetzen:

- Grosskronig: 100 m<sup>2</sup> überkronte Fläche
- Mittelkronig: 60 m<sup>2</sup> überkronte Fläche
- Kleinkronig: 30 m<sup>2</sup> 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.

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.

Die Ermittlung der Kronenfläche der Baumarten stützt sich auf die Liste der Baumarten Allschwil gemäss Anhang.

Rechenbeispiel:

Für ein Grundstück in der Wohn- und Geschäftszone mit einer Fläche von 1000 m<sup>2</sup> sind mindestens 100 m<sup>2</sup> mit Bäumen zu überkronen. Hierfür können z. B.

- 1 grosskroniger (= 100 m<sup>2</sup>)
- oder 2 mittelkronige Bäume (= 120 m<sup>2</sup>)

gemäss der Liste der Baumarten Allschwil gepflanzt werden.

<sup>6</sup> 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 unterbautem Terrain gepflanzt werden, wenn ihr Wachstum dadurch nicht wesentlich eingeschränkt wird.



Art 22 Umgebungsplan

<sup>1</sup> Bei Neubauten, Ersatzbauten, sowie bei Um- oder Erweiterungsbauten, welche zu einer Erhöhung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) von 10 % führen, 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.

<sup>2</sup> Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

- a Nachweis der Einhaltung der erfordernten Grünziffer
- b Belagsarten der Erschliessungsflächen und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse.
- c Begegnungs-, Freizeit- und Ruheplätze, Spielplätze
- d Abstellräume und Flächen für Velos und Mofas etc. und ihre jeweilige Gestaltung.
- e Kleinbauten (z. B. Geräteschöpfe, überdachte Flächen etc.)
- f Flächen für weitere Nebenanlagen
- g Grünflächen, Bepflanzungen sowie Massnahmen zur Förderung der Biodiversität, der Versickerung und Retention von Regenwasser, der Verbesserung des Siedlungsklimas sowie der Beschattung.
- h Verhältnis der Kronenfläche zur Grundstücksfläche gemäss Art 21 TZRB
- i Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten. Invasive nicht einheimische Pflanzen sind nicht zulässig.
- j Kandelaber
- k Flächen zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen inkl. Bioabfällen
- l Einfriedungen inkl. Höhe und Gestaltung
- m Terraingestaltung (Böschungen) und Stützmauern (inkl. Höhenangaben und Gestaltung)
- n Aktueller Leitungskataster (nicht älter als sechs Monate).

<sup>3</sup> Im Umgebungsplan sind die wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m.ü.M.) einzutragen und mit den Höhenkoten des Bestands zu ergänzen.

Sollte die erfordernte Grünziffer 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 56 TZRB)

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 23 Einfriedungen entlang der Binningerstrasse

<sup>1</sup> Einfriedungen entlang der Binningerstrasse dürfen die Höhe von 60 cm ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten. Einfriedungen in Form von Bepflanzung dürfen eine Höhe von 1.2 m nicht überschreiten.

Art 24 Nebenanlagen

<sup>1</sup> Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit **mindestens vier** Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss Art 46 bis Art 51 TZRB 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 **oder Bio-Container.**

d Zweckmässige Standorte für Wertstoffsammelstellen.

e Pro Wohneinheit ein Abstellraum (z. B. Reduit) in **zweckmässiger** Grösse.

f **Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge gemäss dem kommunalen Abstellplatzreglement der Gemeinde Allschwil.**

<sup>2</sup> **Begegnungs-, Ruhe- und Spielflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss Art 46 bis Art 51 TZRB mind. 4 % der Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) der Wohnfläche 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.**

Quartierinterne Wertstoffsammelstellen sind bezüglich Erstellung und Ausgestaltung mit der Gemeindeverwaltung im Rahmen des Baugesuches zu koordinieren.

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

**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.**

Alterswohnungen brauchen i. d. R. keine Spielflächen.

Spiel- und Freiflächen können bei rein gewerblicher Erdgeschossnutzung auch auf **gemeinsam genutzten Dachterrassen realisiert werden.**

### 3 Zonenspezifische Bestimmungen

Art 25 Nutzungszonenvorschriften

	neu	neu	neu	neu	neu	neu	neu	alt	alt	alt	alt
	WG-L	WG-LH	WG-S	W-S	Z-L	Z-Z	Z-G	G-Z15	G-L20	G-S15	G-S20
	Wohn- und Geschäftszone Letten	Wohn- und Geschäftszone Langenhag	Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain	Wohnzone Stockbrunnenrain	Zentrumszone Letten	Zentrumszone Ziegelei (West/Ost)	Zentrumszone Gartenhof	Gewerbezone Ziegelei G-Z15	<del>Binningerstrasse</del> Gewerbezone Letten G-L20	Gewerbezone Stockbrunnenrain G-S15	<del>Binningerstrasse</del> Gewerbezone Stockbrunnenrain G-S20
	(Art 26 TZRB)	(Art 27 TZRB)	(Art 28 TZRB)	(Art 29 TZRB)	(Art 30 TZRB)	(Art 31 TZRB)	(Art 32 TZRB)	(Art 33 TZRB)	(Art 33 TZRB)	(Art 33 TZRB)	(Art 33 TZRB)
Maximale Wohnungszahl pro Baukörper								gemäss § 23/5 RBG	gemäss § 23/5 RBG	gemäss § 23/5 RBG	gemäss § 23/5 RBG
Maximale Vollgeschosszahl								frei	frei	frei	frei
Maximale Ausnutzungsziffer (Art 4 TZRB)	1.5	- siehe Art 27 Abs. 3 TZRB	1.5	1.2	1.5	1.6	1.5	frei 2.0	frei 2.5	frei 2.0	frei 2.5
Maximale Fassadenhöhe für Gebäude ohne Klein- und Anbauten in m (Art 6 Abs. 1 TZRB)	17.2	siehe Art 27 Abs. 3 TZRB	14.2	-	-	-	-	-	-	-	-
Maximale Gebäudehöhe für Gebäude ohne Klein- und Anbauten in m (Art 6 Abs. 2 TZRB)	20	siehe Art 27 Abs. 3 TZRB	17	- siehe Art 29 Abs. 3 TZRB	20	20	- siehe Art 32 Abs. 2 TZRB	15	20	15	20

	neu	neu	neu	neu	neu	neu	neu	alt	alt	alt	alt
	WG-L	WG-LH	WG-S	W-S	Z-L	Z-Z	Z-G	G-Z15	G-L20	G-S15	G-S20
	Wohn- und Geschäftszone Letten	Wohn- und Geschäftszone Langenhag	Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain	Wohnzone Stockbrunnenrain	Zentrumszone Letten	Zentrumszone Ziegelei (West/Ost)	Zentrumszone Gartenhof	Gewerbezone Ziegelei G-Z15	<del>Binningerstrasse</del> Gewerbezone Letten G-L20	Gewerbezone Stockbrunnenrain G-S15	<del>Binningerstrasse</del> Gewerbezone Stockbrunnenrain G-S20
	(Art 26 TZRB)	(Art 27 TZRB)	(Art 28 TZRB)	(Art 29 TZRB)	(Art 30 TZRB)	(Art 31 TZRB)	(Art 32 TZRB)	(Art 33 TZRB)	(Art 33 TZRB)	(Art 33 TZRB)	(Art 33 TZRB)
Maximale Gebäudelänge								frei	frei	frei	frei
Zulässige Dachform für Haupt- und Nebenbauten								frei	frei	frei	frei
Dachneigung für Hauptbauten								frei	frei	frei	frei
Dachaufbauten / Dacheinschnitte								innerhalb Gebäudeprofil zulässig	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	innerhalb Gebäudeprofil zulässig
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LSV)	III	III	III	II	III	III	III	III	III	III	III
Mindestanteil Gewerbe in %	- Einschränkungen gemäss Art 26 Abs. 3 TZRB	-	- Einschränkungen gemäss Art 28 Abs. 3 TZRB	-	70 <sup>1)</sup> Einschränkungen gemäss Art 30 Abs. 4 TZRB	70 <sup>1)</sup> Einschränkungen gemäss Art 31 Abs. 6 TZRB	-	-	-	-	-
Minimale Grünziffer in % (Art 5 TZRB)	20	15	20	40	15	15	20	<del>10</del> 15	<del>10</del> 15	<del>10</del> 15	<del>10</del> 15

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

Fussnoten:

- 1) Die Mindestanteile Gewerbe in den Zentrumszonen Letten und Ziegelei beziehen sich auf die Ausnützung und sind pro Parzelle nachzuweisen.

### 3.1 Wohn-/Geschäftszonen und Wohnzonen

#### Art 26 Wohn- und Geschäftszone Letten

- <sup>1</sup> Die Wohn- und Geschäftszone Letten (WG-L) dient der Weiterentwicklung von Bereichen mit mehrheitlich Wohnnutzungen in hochwertige Gebiete mit Wohn- bzw. Gewerbenutzungen.
- <sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe, welche mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Als solche mässig störende Betriebe gelten insbesondere publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Handelsbetriebe sowie Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen inkl. dazugehörigem Verkauf.
- <sup>3</sup> Im Erdgeschoss der Wohn- und Geschäftszone Letten sind keine neuen auf den Strassenraum der Binningerstrasse, der Fabrikstrasse sowie der Spitzwaldstrasse orientierte Wohnnutzungen zulässig.

#### Art 27 Wohn- und Geschäftszone Langenhag

- <sup>1</sup> Die Wohn- und Geschäftszone Langenhag (WG-LH) dient der Weiterentwicklung der Nutzungsdurchmischten, mehrheitlich geschlossenen Bebauung entlang der Binningerstrasse.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt «Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen» des Kantons Basel-Landschaft:

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

Der Wohnnutzung zugeordnete Aussenräume und lärmempfindliche Räume sind auf die von der Binningerstrasse, der Fabrikstrasse sowie der Spitzwaldstrasse abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Lärmempfindliche Räume gemäss Lärmschutz-Verordnung: Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt «Zuordnung der Lärm-

<sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe, welche mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Als solche mässig störende Betriebe gelten insbesondere publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Handelsbetriebe sowie Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen inkl. dazugehörigem Verkauf.

<sup>3</sup> Hauptbauten 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 %
- Vollgeschosse: 4

Innerhalb des Gebäudeprofils ist ein Attika- oder Dachgeschoss zulässig

<sup>4</sup> Klein- und Anbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Es gilt Art 11 TZRB.

<sup>5</sup> Die Gebäude sind in ihrem architektonischen Ausdruck und mit ihrem Eingangsbereich auf den öffentlichen Strassenraum auszurichten.

<sup>6</sup> Es gilt die geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 lit. A RBG. Das gegenseitige Grenzbaurecht gilt als erteilt für das in Abs. 3 festgelegte Gebäudeprofil.

Art 28 Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain

<sup>1</sup> Die Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain (WG-S) dient der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets in ein Gebiet mit zentrumsorientierter Mischnutzung.

Empfindlichkeitsstufen» des Kantons Basel-Landschaft:

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

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

Art 29 Wohnzone Stockbrunnenrain

- <sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe, welche mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Als solche mässig störende Betriebe gelten insbesondere publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Handelsbetriebe und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.
- <sup>3</sup> Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind bei Neubauten keine Wohnungen zulässig. Die Erdgeschosse sind funktional und optisch auf den Strassenraum auszurichten und mit einer Geschosshöhe von mindestens 4.0 m zu realisieren.
- <sup>1</sup> Die Wohnzone Stockbrunnenrain (W-S) dient der Schaffung einer hochwertigen Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zum Waldgebiet Sporn sowie der Vernetzung des Gebiets Binningerstrasse mit den anliegenden Naherholungsgebieten.
- <sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnnutzung sowie nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.
- <sup>3</sup> Hauptbauten sind nur innerhalb der im Teilzonenplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Im Baubereich A sind maximal 3 Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss zulässig. Im Baubereich B sind maximal 9 Vollgeschosse zulässig; ein Attika- oder Dachgeschoss ist nicht zulässig. Bestehende Vollgeschosse, welche maximal 1.5 m in Erscheinung treten, werden bei Erhalt nicht zur maximalen Vollgeschosshöhe gezählt.
- <sup>4</sup> Klein- und Anbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Es gilt Art 11 TZRB.
- <sup>5</sup> Mindestens 10 % der anrechenbaren Grünfläche sind als Flächen zur Förderung der Biodiversität naturnah anzulegen.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt «Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen» des Kantons Basel-Landschaft:

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

Beispiele für nicht störende Betriebe gemäss Merkblatt Lärmempfindlichkeitsstufen BL:

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

Bestehende Bauten sind bei baulichen Entwicklungen soweit sinnvoll und zweckmässig zu erhalten und durch Aufstockung der Wohnnutzung zuzuführen, sofern keine baustatischen, architektonischen oder ortsbaulichen Gründe entgegenstehen. Der Erhalt des baulichen Bestandes dient der Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses durch die Produktion von grauer Energie beim Abbruch von bestehender Bausubstanz.

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

## 3.2 Zentrumszonen

### Art 30 Zentrumszone Letten

- <sup>1</sup> Die Zentrumszone Letten (Z-L) dient der Weiterentwicklung der Bereiche zwischen der Binningerstrasse und dem Lettenweg in ein Gebiet mit hohem Gewerbeanteil und ergänzenden Wohnfunktionen.
- <sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe, welche mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zugelassen sind namentlich publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.
- <sup>3</sup> Es gilt der in Art 25 TZRB definierte Mindestanteil Gewerbe.
- <sup>4</sup> Im Erdgeschoss sind keine neuen auf den Strassenraum der Binningerstrasse oder Fabrikstrasse orientierte Wohnnutzungen zulässig. Entlang der Binningerstrasse sind Erdgeschosse funktional und optisch auf den Strassenraum auszurichten und mit einer Geschosshöhe von mindestens 4.0 m zu realisieren.

### Art 31 Zentrumszone Ziegelei (West/Ost)

- <sup>1</sup> Die Zentrumszone Ziegelei (Z-Z) dient der Weiterentwicklung des ehemaligen Gewerbegebiets Binningerstrasse mit ergänzenden Zentrumsfunktionen.
- <sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe, welche mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zugelassen sind namentlich publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt «Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen» des Kantons Basel-Landschaft:

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

Der Wohnnutzung zugeordnete Aussenräume und lärmempfindliche Räume sind auf die von der Binningerstrasse und Fabrikstrasse abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Lärmempfindliche Räume gemäss Lärmschutz-Verordnung: Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt «Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen» des Kantons Basel-Landschaft:

- Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)
- Handelsbetriebe

	<p><sup>3</sup> Im Teilgebiet Ost der Zentrumszone Ziegelei sind Hauptbauten nur innerhalb des im Teilzonenplan bezeichneten Baubereiches zulässig.</p> <p><sup>4</sup> Klein- und Anbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Es gilt Art 11 TZRB.</p> <p><sup>5</sup> Es gilt der in Art 25 TZRB definierte Mindestanteil Gewerbe.</p> <p><sup>6</sup> Entlang der Binningerstrasse sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig. Erdgeschoss sind funktional und optisch auf den Strassenraum der Binningerstrasse auszurichten und mit einer Geschosshöhe von mindestens 4.0 m zu realisieren.</p> <p><sup>7</sup> Bei baulichen Entwicklungen ist die Einpassung in die umliegenden historischen Strukturen der Ziegeleibauten in den Gebieten südlich der Binningerstrasse angrenzend an die Zentrumszone Ziegelei besonders zu berücksichtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)</li><li>- Musiklokale</li><li>- Tankstellen</li></ul> <p>Bauteile nach § 53 Abs. 2 RBV dürfen die Baulinie überragen.</p>
<p>Art 32 Zentrumszone Gartenhof</p>	<p><sup>1</sup> Die Zentrumszone Gartenhof (Z-G) dient der Entwicklung eines Gebiets mit Mischnutzung, welches nebst Tramwendeschlaupe auch Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe, welche mit der Wohnnutzung vereinbar sind, oder öffentliche Nutzungen aufnimmt.</p> <p><sup>2</sup> Es sind maximal 9 Vollgeschosse zulässig.</p>	<p>Die bauliche Entwicklung soll im Sinne einer Fortschreibung der Industriegeschichte mit ihren wesentlichen Merkmalen erfolgen. Wesentliche Merkmale der Industriegeschichte sind z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. die Materialität (Ziegel, Backstein, Klinker)</li><li>b. die historischen, orthogonalen Baustrukturen</li><li>c. räumliche Dichte durch relativ enge Gebäudestellungen</li></ul> <p>Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt «Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen» des Kantons Basel Landschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)</li></ul>

<sup>3</sup> Es ist eine mindestens 1'700 m<sup>2</sup> grosse zusammenhängende Grün- oder Freiraumanlage anzulegen und zu unterhalten.

- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen

Die Gemeinde Allschwil als Grundeigentümerin der Parzelle beabsichtigt die Realisierung einer öffentlich zugänglichen Grün- und Freiraumanlage.

Die Freiraumanlage wird, sofern sie die Bedingungen von Art 5 TZRB erfüllt, der Grünziffer angerechnet.

Die für die Gleisanlagen der Tramwendschleife vorgesehenen Flächen sind nicht an die zusammenhängende Grün- und Freiraumanlage anzurechnen. Die geltenden Baurechte sind zu berücksichtigen.

### 3.3 Gewerbebezonen

Art 33 Gewerbebezonen  
Ziegelei, Letten und  
Stockbrunnenrain

<sup>1</sup> Die Gewerbebezonen Ziegelei (G-Z15), Letten (G-L20) und Stockbrunnenrain (G-S15 und G-S20) dienen der Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete zwischen der Binningerstrasse und dem Lettenweg sowie am Tongrubenweg, Paradiesrain und Stockbrunnenrain.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Nicht zugelassen sind:

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

b Verkehrsintensive Sport- und Freizeitanlagen mit regionalem Einzugsgebiet.

c Offene Lagerplätze.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt «Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen» des Kantons Basel-Landschaft:

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

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

### 3.4 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Art 34 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) dient der Nutzung als Schule resp. Schulareal, sowie der Nutzung für Tagesstrukturen.

- <sup>2</sup> 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). Scherrasen kann zur Hälfte angerechnet werden. **Vom Grünraum sind mindestens 60 % als vielfältige biologisch hochwertige und strukturreiche Fläche zur Förderung der Biodiversität am Boden auszugestalten.**
- <sup>3</sup> Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

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.

### 3.5 Grünzone

#### Art 35 Grünzone

- <sup>1</sup> Die Grünzone am Tongrubenweg trägt zur Einbettung in die Landschaft bei und ist im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten. Sie dient der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

Die Grünzone bildet eine Pufferzone zwischen der intensiven Gewerbenutzung gegenüber sensiblen Naturräumen (Wald). Sie wirkt sich zudem positiv auf das Siedlungsklima aus.

### 3.6 Gefahrenzonen

#### Art 36 Gefahrenzone all-gemein

- <sup>1</sup> 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 Art 36 - Art 38 TZRB orientieren sich an der kantonalen Musterbestimmung gemäss Arbeitshilfe «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» von Juni 2011.

Art 37 Gefahrenzone  
Überschwemmung

- <sup>2</sup> 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.
  - <sup>3</sup> Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
  - <sup>4</sup> 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.
- <sup>1</sup> 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.
  - <sup>2</sup> 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).
  - <sup>3</sup> 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 38 Gefahrenzone Rutschung

- <sup>1</sup> Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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 39 Vorplatzbereiche

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.

	<p><sup>3</sup> Bauten sind, mit Ausnahme von überdachten Abstellplätzen für Velos in Leichtbauweise, nicht zulässig.</p>	
Art 40 Vorbereiche Lettenweg	<p><sup>1</sup> Die Vorbereiche Lettenweg dienen der Begrünung entlang des Lettenwegs. Sie sind in Abstimmung mit der Bebauung zweckentsprechend zu gestalten.</p> <p><sup>2</sup> Zugelassen sind Grün- und Erschliessungsflächen. Nicht zugelassen sind Abstellplätze oder Anlieferungsflächen.</p> <p><sup>3</sup> Bauten sind, mit Ausnahme von überdachten Abstellflächen für Velos in Leichtbauweise, nicht zulässig.</p>	<p>Zweckentsprechend sind z. B.: Grünflächen, Vorgärten, Erschliessungsflächen, etc.</p> <p>Bei neuen Gewerbeerschliessungen am Lettenweg ist bei der Anordnung und Gestaltung auf den Wohncharakter der Strasse Rücksicht zu nehmen.</p>
Art 41 Schutzbepflanzung	<p><sup>1</sup> Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen ist an den im Plan angegebenen Grenzen eine Schutzbepflanzung anzulegen. <b>Dies ist im Umgebungsplan darzustellen.</b></p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Unterbrüche der Schutzbepflanzung für Grundstückerschliessungen sind zulässig.</p>	<p>Die Schutzbepflanzung dient als optischer Immissionsschutz.</p>
Art 42 Baumreihe / Allee	<p><sup>1</sup> Die im Teilzonenplan festgelegten Baumreihen / Allees sind zu erhalten. Sie sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Lässt sich eine Beeinträchtigung durch unumgängliche technische Eingriffe (unter Abwägung der relevanten Interessen) nicht vermeiden, so ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.</p>	<p>Bei Umsetzung des kantonalen Strassenprojekts Neugestaltung Binningerstrasse mit Tram gemäss BGK Stand 2021 wird die entsprechende Funktion unter anderem vom zentralen Grünraum übernommen.</p>

### 3.8 Erschliessung, Mobilität und Durchwegung

Art 43 Abstellplätze für Velos und Personenwagen

- <sup>1</sup> Für die Wohn- und Gewerbenutzungen wird die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder, Velos und Mofas im Abstellplatzreglement der Gemeinde Allschwil festgelegt.
- <sup>2</sup> Offene Abstellplätze sind **nach Möglichkeit** unversiegelt, d. h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten.
- <sup>3</sup> Bei **oberirdischen Parkieranlagen mit über 10 Abstellplätzen ist pro 10 Abstellplätze in sinnvoller Anordnung ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.**

Geeignete Baumarten sind auf der Liste der Baumarten Allschwil aufgeführt.

Art 44 Anordnung von Anlieferungen zu den Gewerbenutzungen

- <sup>1</sup> Die Anlieferungen zu den Gewerbenutzungen sind so anzuordnen und auszugestalten, dass sie möglichst wenig Lärmemissionen verursachen. Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung bei der Baubewilligungsbehörde lärmreduzierende Massnahmen (z. B. Einhausung, Anordnung) beantragen.

### 3.9 Weitere Festlegungen

Art 45 Objekte unter kommunalem Schutz

- <sup>1</sup> Die im Teilzonenplan «Binningerstrasse» dargestellten Objekte 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.
- <sup>2</sup> Die öffentliche Hand leistet nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien Beiträge an die Mehrkosten für fachgerechte Sanierungen.

## 4 Sondernutzungsplanungen

### 4.1 Quartierplanung

- Art 46 Quartierplanungen | <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.

§ 37 ff. RBG

Die Mindestfläche eines Quartierplanes soll in der Regel ca. 3'000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Die Gemeinde kann für die Erarbeitung von Richtprojekten als Grundlage für Quartierpläne ein qualitätssicherndes Verfahren einfordern.

- <sup>3</sup> 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 Gute Städtebauliche Gesamtwirkung mit der Nachbarschaft und dem 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 dem Ziel der Minimierung der Anzahl Fahrten des motorisierten Individualverkehrs und 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. Ausstattung von Abstellplätzen für Elektrofahrzeuge mit leerer, ausbaufähiger Leitungsinfrastruktur und Platzreserve im Stromverteiler, so dass ein einfacher Einbau einer Ladestation für Elektrofahrzeuge möglich ist,

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.

- vi. Prüfung und allfällige Umsetzung von Mobilitätsmassnahmen, Monitoring und Controlling der vorgesehenen Massnahmen,
  - h Minimierung der Lärmimmissionen,
  - i bei kommunalem Bedarf notwendiger Wohnraum für Alterswohnungen,
  - j bei 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 Zweckmässige Etappierung
- <sup>4</sup> Richtprojekte als Grundlage für die Ausarbeitung von Quartierplänen sind durch ein mit der Gemeinde abgestimmtes qualitätssicherndes Verfahren zu erarbeiten.

	<p><sup>5</sup> Geeignete Standorte für Hochhäuser richten sich nach dem kommunalen Hochhauskonzept. Die Gemeinde legt die qualitätssichernden Verfahren für Hochhäuser in ihrem kommunalen Hochhauskonzept fest.</p>	<p>Qualitätssichernde Verfahren im Hochhauskonzept gemäss § 52c RBG</p>
<p>Art 47 Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP)</p>	<p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> 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. Es gelten die Qualitätskriterien gemäss Art 46 Abs. 3.</p>	<p>Verkaufseinheiten mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind quartierplanpflichtig und sind unter Berücksichtigung der kantonalen und kommunalen Raumordnung in allen Bauzonenarten zugelassen (§ 51 Abs. 2 RBG)</p>
<p>Art 48 ZQP-Areal «Ziegelei Ost»</p>	<p><sup>1</sup> Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung.</p> <p><sup>2</sup> Nutzungsmass: Als Richtlinie für das Nutzungsmass gilt die Zentrumszone Ziegelei mit einer Ausnutzungsziffer von 1.6. In Abweichung dazu gilt ein Mindestanteil Gewerbe von 30 %.</p>	

- <sup>3</sup> 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
- <sup>4</sup> Die Realisierung des Wohnanteils ist im QP zu etappieren.
- <sup>5</sup> Es ist ein bedarfsgerechter Anteil von Flächen für kleinstrukturiertes Gewerbe bereitzustellen.
- <sup>6</sup> 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 historischen, orthogonalen Baustrukturen,
  - c die zu erhaltende Abbaulandschaft,
  - d die räumliche Dichte durch relativ enge Gebäudestellungen.
- <sup>7</sup> Ein Anteil identitätsstiftender, renovierten Ziegeleihallen und Bauten ist zu erhalten. Umbauten und Aufstockungen sind möglich.

- <sup>8</sup> Durch die Realisierung eines Hochhauses in der ersten Bautiefe soll Raum für einen Park im hinteren Teil der Parzelle sowie Vorplatzbereiche zur Binningerstrasse hin ermöglicht werden.
- <sup>9</sup> Es ist ein Grünraum mit Spielplatz im rückwertigen Arealteil sowie ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen.
- <sup>10</sup> Im Grünraum und entlang der Binningerstrasse ist eine hochwertige Begrünung und Bepflanzung insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen zu realisieren.
- <sup>11</sup> 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.
- <sup>12</sup> Wohnnutzung im EG mit Ausrichtung auf die Binningerstrasse ist nicht zulässig.
- <sup>13</sup> Es ist autoarmes oder autofreies Wohnen vorzusehen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes zu erbringen.

Art 49 ZQP-Areal «Stockbrunnenrain Nord»

- <sup>1</sup> Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung sowie Gewerbenutzung, sofern eine klare Trennung von Wohnen und Gewerbe vorliegt.
- <sup>2</sup> Nutzungsmass: Zur Realisierung eines Hochhauses wird als Richtlinie für das Nutzungsmass ca. 11'000 m<sup>2</sup> BGFH festgelegt.

Die in Art 48 Abs. 8 bis 10 TZRB genannten Frei- und Grünflächen wie Parks, Vorplatzbereiche, Spielplätze und Grünräume sind im Sinne des Masterplans Binningerstrasse öffentlich zugänglich zu gestalten. Öffentliche Nutzungsrechte für die Freiräume sind vertraglich zu sichern.

- <sup>3</sup> Als Nutzungsstruktur ist anzustreben:
- Verkauf / Gastronomie/ Geschäftsnutzungen und Dienstleistungen mit Öffentlichkeitscharakter im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss an der Binningerstrasse.
  - Wohnnutzung an der Binningerstrasse ab dem zweiten Obergeschoss möglich.
- <sup>4</sup> Es ist ein Freiraum mit Baumbestand zur Binningerstrasse hin orientiert zu schaffen.
- <sup>5</sup> 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 50 ZQP-Areal «Bodenschatz»
- <sup>1</sup> Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzungen, angelehnt an die Wohn- und Geschäftszone Letten.
- <sup>2</sup> Nutzungsmass: Ausnützungsziffer ca. 1.8, bis ca. 20 m Gebäudehöhe
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Öffentlich zugänglicher Vorbereich mit Baumbestand zur Fabrikstrasse hin.
- <sup>5</sup> Hochwertige Freiräume für die Wohnnutzung im hinteren Teil der Parzelle.

Als Nutzungsstruktur in der zweiten Bautiefe (ausserhalb des ZQP-Areals in der G-S20) ist produzierendes Gewerbe anzustreben.

Der Wohnnutzung zugeordnete Aussenräume und lärmempfindliche Räume sind auf die von der Fabrikstrasse abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Lärmempfindliche Räume gemäss Lärmschutz-Verordnung; Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume.

- <sup>6</sup> Es ist autoarmes oder autofreies Wohnen vorzusehen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes zu erbringen. Die Erschliessung hat von der Fabrikstrasse zu erfolgen.
- <sup>7</sup> Mit Beschluss des Quartierplans ist die Sanierung der Altlasten sicherzustellen.

## 4.2 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Art 51 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, bei **Ausnahme**überbauungen 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 46 Abs. 3 TZR** (Quartierpläne) sinngemäss zu beachten und umzusetzen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.

§ 50 RBG Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan.

<sup>4</sup> Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt 1'500 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> In Abweichung zu den Nutzungsvorschriften in den Wohn- und Geschäftszonen, Zentrumszonen sowie Gewerbebezonen 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, Zentrumszonen und Gewerbebezonen können folgende Parameter um maximal 10 % (relativ) erhöht werden, wenn eine gestalterisch überzeugende Lösung vorliegt und die Erhöhung nicht zu einer Einschränkung der Wohnqualität führt:

- Max. Ausnutzungsziffer

<sup>6</sup> Der festgelegte Mindestanteil Gewerbe kann innerhalb der Zentrumszone Letten für die Ausnahmeüberbauung gesamthaft nachgewiesen werden, wenn

- a. dies zu einer städtebaulich besseren und siedlungsverträglicheren Gesamtlösung führt und
- b. die zulässige Ausnutzungsziffer nicht überschritten wird.

Auf Grundstücken, die dadurch den Mindestanteil Gewerbe nicht erfüllen oder einen entsprechend höheren Gewerbeanteil aufnehmen, ist eine Nutzungsbeschränkung (Dienstbarkeit) im Grundbuch einzutragen.

<sup>7</sup> Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates einer Fachkommission zur Beurteilung vorgelegt werden.

## 5 Vollzugsbestimmungen

Art 52 Beratende Kommission - Bauausschuss

<sup>1</sup> 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

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

Art 53 Vollzugsbehörde

<sup>1</sup> **Der Gemeinderat ist im Rahmen seiner Zuständigkeiten für die Anwendung und den Vollzug der Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» verantwortlich.**

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

<sup>3</sup> **Er sorgt für die verwaltungsinterne Koordination der im Zusammenhang mit den Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> In allen Fällen bleibt die Rechtmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

Art 54 Delegation

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann im Rahmen ihrer Verfügungskompetenz den Vollzug des Reglements an eine Kommission oder an eine Amtsstelle innerhalb der Gemeindeverwaltung delegieren.

In Anlehnung an § 93a RBV

Art 55 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

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

§ 109, 110 RBG

Art 56 Ausnahmen allgemeiner Art

<sup>1</sup> Ausnahmen gemäss § 7 RBV sind in allen Zonen möglich.

<sup>2</sup> Vor der Antragstellung hört der Gemeinderat den Bauausschuss an.

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

<sup>3</sup> Nebst den in § 7 Abs. 2 lit. a.-k. RBV genannten Gründen sind in folgenden besonderen Fällen Ausnahmen möglich:

- von der Ausnützungsziffer, wenn dies für parzellenübergreifende Energiezentralen oder -speicher für Nah- und Fernwärmeverbänden notwendig ist.
- von der zu überkronenden Fläche, wenn dies zu unverhältnismässigen Einschränkungen in der Überbaubarkeit führen würde und sofern ersatzweise gleich- oder höherwertige ökologische Ausgleichsmassnahmen getroffen werden.
- von der Grünziffer in den Gewerbe- und Zentrumszonen, wenn ihre Einhaltung zu unverhältnismässigen Nutzungseinschränkungen für bestehende oder weiterentwickelte reine Gewerbenutzungen führen würde.

## 6 Schlussbestimmungen

Art 57 Inkrafttreten und  
Genehmigung

<sup>1</sup> Die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

---

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident: *Franz Vogt*

Der Geschäftsleiter: *Patrick Dill*

---

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

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

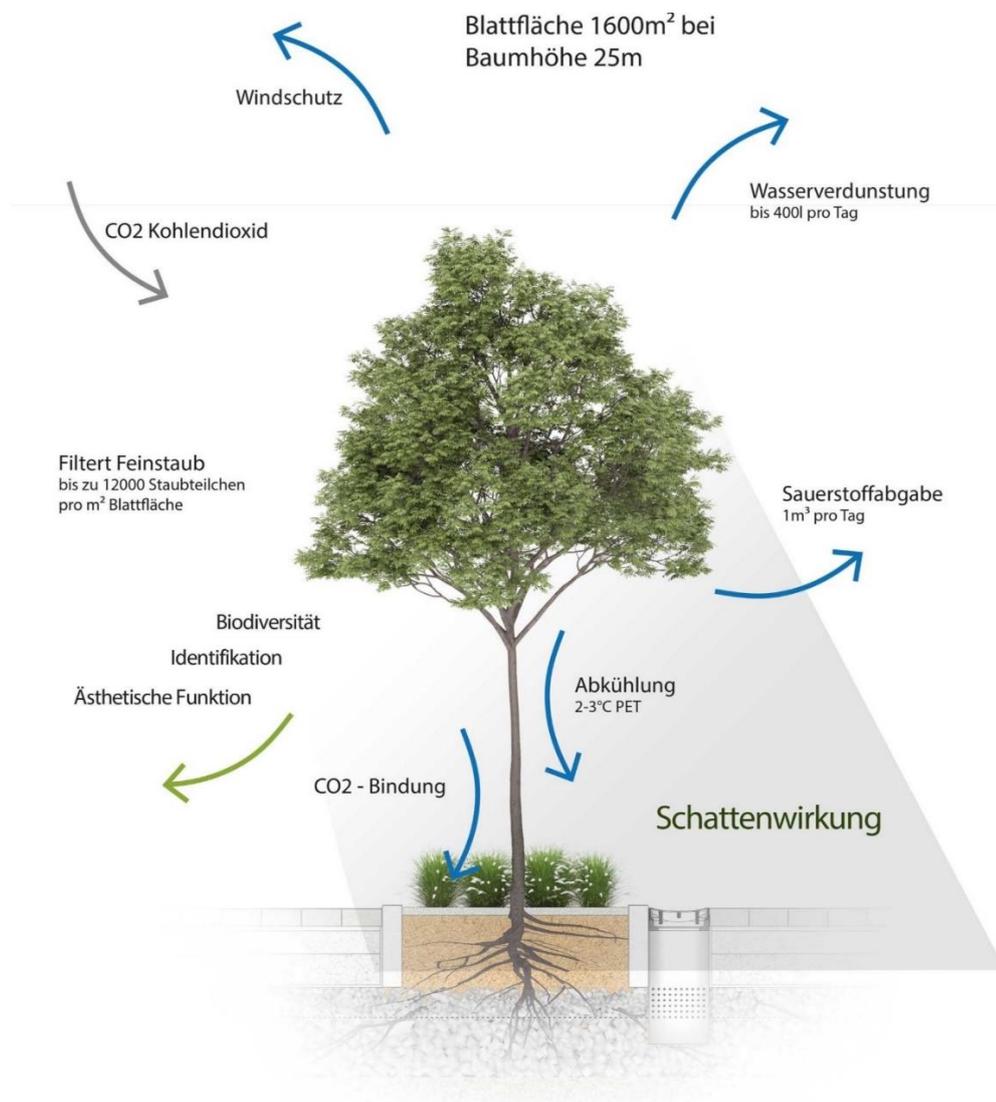
Die Landschreiberin: *Elisabeth Heer Dietrich*

# Anhang

## Bäume in der Siedlung Liste geeigneter Baumarten

### Einleitung

Bäume in Städten haben einen entscheidenden Einfluss auf das lokale Stadtklima. In Zeiten des Klimawandels, in denen Städte zunehmend unter extremen Temperaturen und Luftverschmutzung leiden, sind Bäume ein wichtiges Mittel zur Anpassung an diese Herausforderungen.



*Was macht einen Baum wertvoll?*

Bäume in der Stadt spielen somit eine wichtige Rolle für das städtische Ökosystem und tragen erheblich zur Lebensqualität aller bei. Sie schaffen nicht nur eine ästhetische Aufwertung, sondern haben auch zahlreiche funktionale Vorteile, die das urbane Umfeld verbessern:

- Luftqualität verbessern
- Kühlung und Schatten
- Lärmreduktion
- Biodiversität fördern
- Wasserregulierung
- Ästhetik und Wohlbefinden

### **Baumliste - Liste geeigneter Baumarten**

Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Allschwil regelt, dass Bepflanzungen soweit möglich mit einheimischen und standortgerechten Arten umzusetzen sind. In der Baumliste sind einheimische Baumarten, ihre Zuchtsorten oder artverwandte Baumarten aufgeführt, die der Biodiversität förderlich und für Gärten und Wohnumgebungen geeignet sind.

Baumarten, die für den Strassenraum geeignet sind, sind separat gekennzeichnet. Diese Baumarten zeichnen sich durch eine erhöhte Hitze- und Trockenheit Resistenz sowie eine gewisse Salztoleranz aus. Ebenfalls beinhaltet die Baumliste auch einige Arten, welche nicht einheimisch sind, sich jedoch für den Standort Allschwil und für die hier herrschenden klimatischen Bedingungen eignen.

Die Baumliste bietet ein breites Spektrum an Baumarten in diversen Grössen und Wuchsformen und mit verschiedenen Eigenschaften, so dass auch bei wenig Platz oder schwierigen Standortbedingungen ein geeigneter Baum gefunden werden kann. Die Angaben zur Kronengrösse dienen auch zur Berechnung der Kronenfläche, wobei die Bäume in drei Kategorien eingeteilt wurden (klein-, mittel- und grosskronig).

### Liste geeigneter Arten und Sorten

Botanischer Name	Deutscher Name	Einheimische Art	Geeignet für den Strassenraum	Kronengrösse	Verträgt Trockenheit
Acer campestre	Feld-Ahorn	x		OO	sehr gut
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn (Kugelform)			O	sehr gut
Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feld-Ahorn (Säulenform)			O	sehr gut
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn	x		OO	sehr gut
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x		OOO	gut
Acer platanoides 'Allershausen'	Spitz-Ahorn		x	OOO	gut
Acer pseudoplatanus *	Berg-Ahorn	x		OOO	mässig
Acer pseudoplatanus 'Rotterdam'	Berg-Ahorn			OOO	mässig
Alnus cordata	Herzblättrige Erle			O	gut
Alnus glutinosa	Schwarz -Erle	x		OO	mässig
Alnus incana	Grau-Erle	x		OO	sehr gut
Betula pendula	Sand-Birke	x		O	mässig
Carpinus betulus **	Hainbuche	x		OO	gut
Castanea sativa	Edel-Kastanie	x		OOO	gut
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum			OO	mittel
Cornus mas	Kornelkirsche	x		O	sehr gut
Corylus colurna	Baumhasel		x	OO	sehr gut
Fraxinus ornus	Blumen-Esche / Manna-Esche	x	x	O	gut
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumen-Esche 'Rotterdam'		x	O	gut
Juglans nigra	Schwarznußbaum			OOO	mässig
Juglans regia	Walnussbaum	x		OOO	mässig
Malus Sorten	Kultur Apfel	x		O	gut
Mespilus germanica ***	Echte Mispel	x		O	gut
Morus alba var. alba	Weisser Maulbeerbaum			O	gut
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	x	x	OO	sehr gut
Parrotia persica	Eisenholzbaum, Persische Buche		x	O	sehr gut
Pinus sylvestris	Waldföhre	x		OO	mässig
Populus alba	Silber- Pappel	x		OOO	gut
Populus nigra 'Italica'	Säulen-Schwarzpappel		x	O	gut
Populus tremula	Zitter-Pappel	x		OO	gut
Prunus avium var. avium	Vogel-Kirsche / Süss-Kirsche	x		OO	gut
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche/Steinweichsel	x		O	sehr gut
Prunus padus subsp. padus	Trauben-Kirsche	x		O	gut
Pyrus communis	Kultur-Birne	x		O	gut
Pyrus pyraister	Wild-Birne	x		O	gut
Quercus cerris	Zerr-Eiche	x	x	OOO	sehr gut
Quercus coccinea	Scharlach-Eiche		x	OO	sehr gut

Quercus petraea (robur ssp. sessiliflora)	Trauben-Eiche	x	x	OO	gut
Quercus pubescens subsp. pubescens	Flaum-Eiche	x	x	OO	sehr gut
Quercus robur	Stiel-Eiche	x		OOO	mässig
Salix alba	Silber-Weide	x		OO	mässig
Salix caprea	Sal-Weide	x		OO	mässig
Sophora japonica	Schnurbaum		x	gross	gut
Sorbus aria	Mehlbeere	x		OO	gut
Sorbus aucuparia	Vogelbeere / Eberesche	x		O	mässig
Sorbus domestica	Speierling	x		OO	mässig
Sorbus torminalis	Elsbeere	x		OO	gut
Taxus baccata	Eibe	x		OO	gut
Tilia cordata	Winter-Linde	x		OOO	gut
Tilia cordata 'Erecta'	Dichtkronige Winterlinde		x	OOO	gut
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde (Säulenform)		x	O	gut
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	x		OOO	gut
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabante Silberlinde		x	OOO	sehr gut
Tilia tomentosa 'Szeleste'	Ungarische Silberlinde		x	OOO	sehr gut
Tilia x europaea (T. x vulgaris)	Holländische Linde		x	OOO	gut
Ulmus glabra ****	Bergulme	x		OOO	mässig
Ulmus x hollandica 'Lobel'	Schmalkronige Stadtulme (Säulenform)		x	O	gut
Ulmus minor	Feldulme	x		OOO	gut
Ulmus minor 'Accolade'	Feldulme 'Accolade'		x	OOO	sehr gut

Die Liste ist nicht abschliessend und kann aufgrund neuer Erkenntnisse angepasst werden.

#### Legende:

- \* Anfällig für die Russrindenkrankheit, kann starke gesundheitsschädliche Asthma und Schweratmigkeit verursachen
- \*\* Leidet seit Jahren unter dem hoch ansteckenden Anthostoma decipiens Pilz (verursacht durch Trockenheit), welcher zu einem schnellen absterben auch grosser Bäume führen kann
- \*\*\* Feuerbrand Wirtspflanze
- \*\*\*\* Anfällig auf die Ulmenkrankheit

#### Kronengrösse

Kronengrösse	Durchmesser	
O	Kleinkronig	5-8m
OO	Mittelkronig	8-11m
OOO	Grosskronig	11-15m

#### Bau – Raumplanung – Umwelt Umwelt

Allschwil, 1. Januar 2025