

Exemplar
Amt für Raumplanung

81 / TZRS / 1 / 1

Mutation
RRB 1810
vom 19.12.2017



GEMEINDE LAUFEN

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

Teilzonenreglement Kernzone Altstadt

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Vorschriften	4
Art. 1	Geltungsbereich	4
Art. 2	Stellung zum Zonenreglement	4
Art. 3	Einteilung der Kernzone Altstadt	4
Art. 4	Schutzzone Altstadt	4
Art. 5	Schutz des Stadtbildes / System der Brandmauern	5
Art. 6	Bauweise	5
Art. 7	Vorspringende Bauteile	5
Art. 8	Quartierplanpflicht	6
B	Gebäudenutzungen / Bauvorschriften	7
Art. 9	Gebäudenutzung	7
Art. 10	Bauvorschriften Plansektor KH/A	7
Art. 11	Bauvorschriften Plansektor KH/B	7
Art. 12	Bauvorschriften Plansektoren K3 / K2 / K1	8
Art. 13	Bestehende Gebäude in der Kernzone Altstadt	8
Art. 14	Fussgängerpassagen	8
Art. 15	Bauvorschriften Plansektor Amthausareal	9
Art. 16	Bauvorschriften Plansektor Röschenzstrasse / Rennimatt-strasse	9
Art. 17	Geschützte Partien der alten Ringmauer	10
Art. 18	Erhaltenswerte Partien der alten Ringmauer	11
Art. 19	Geschützte Bauten	11
Art. 20	Erhaltenswerte Bauten	12
Art. 21	Dachausbau	12
Art. 22	Dachgestaltung	13
Art. 23	Dachaufbauten / Dacheinschnitte	13
Art. 24	Gestaltungsprinzipien für Dachaufbauten	14
Art. 25	Spezielle Dachaufbauten	15
C	Aussenraum / Farbgebung / Aussenantennen	16
Art. 26	Stadtgrabenbereich	16
Art. 27	Einfriedungen	16
Art. 28	Privater Freiraum: Allgemeine Vorschriften	16
Art. 29	Privater Freiraum: Umgebungsgestaltung	17
Art. 30	Farbgebung	17
Art. 31	Aussenantennen	18
D	Verfahren	19
Art. 31 ^{bis}	Verfahren bei Bauprojekten	19

Art. 32 Gebäudeunterhalt Abbruch von bestehenden Bauten	20
Art. 33 Anpassung störender Bauteile	20
Art. 34 Fachinstanz Altstadt	20
Art. 35 Einfache Anfrage	20
Art. 36 Mitwirkung der Stadt beim Schutz der Altstadt	20
Art. 37 Baueingabe / Modelle	21
Art. 38 Ausnahmen	21
Art. 39 Besitzstandsgarantie.....	21
E Weitere Bestimmungen	22
Art. 40 Empfindlichkeitsstufe.....	22
Art. 40 ^{bis} Naturgefahren (Hochwasser)	22
Art. 40 ^{ter} Bauten im Grundwasser	22
F Inkrafttreten	23
Art. 41 Aufhebung bestehender Erlasse.....	23
Art. 42 Inkrafttreten	23
Beschlüsse.....	24
Gemeinde	24
Kanton	24
Anhang zum Teilzonenreglement Kernzone Altstadt.....	25
Anhang 1 / Zu Art. 18: Ringmauerpläne (1974)	25
Anhang 2 / Zu Art. 20: Ablaufschema für Bauvorhaben bei erhaltenswerten Bauten	26
Anhang 3 / Zu Art. 24: Schema Dachaufbauten	27
Anhang 4 / Zu Art. 25: Merkblatt Solaranlagen	28
Anhang 5 / Zu Art. 30: Farbkonzept Hauptstrasse	29
Anhang 6 / Zu Art. 36 : Vorgehen Bestandesaufnahme	30

Die Stadt Laufen erlässt gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Jan. 1998 (nachfolgend RBG genannt) folgendes Teilzonenreglement: ¹

A Allgemeine Vorschriften ²

Art. 1 Geltungsbereich ³

1

Das Teilzonenreglement Kernzone Altstadt gilt für den Perimeter des Teilzonenplans Kernzone Altstadt.

Art. 2 Stellung zum Zonenreglement ⁴

Soweit das Teilzonenreglement nichts anderes bestimmt, gilt das Zonenreglement (nachfolgend ZR genannt) der Stadt Laufen.

Art. 3 Einteilung der Kernzone Altstadt ⁵

Die Kernzone Altstadt wird gemäss Teilzonenplan in folgende Plansektoren eingeteilt:

1. Plansektor KH/A: Hauptstrasse mit dreigeschossiger Bauweise
2. Plansektor KH/B: Rückwärtiges Gebiet der Hauptstrasse mit dreigeschossiger Bauweise
3. Plansektor K3: Kernzone mit dreigeschossiger Bauweise
4. Plansektor K2: Kernzone mit zweigeschossiger Bauweise
5. Plansektor K1: Kernzone mit eingeschossiger Bauweise
6. **Aufgehoben mit RRB 1810 vom 19.12.2017**
7. Plansektor Röschenzstrasse / Rennimattstrasse
8. Geschützte und erhaltenswerte Bauten
9. Geschützte und erhaltenswerte Partien der alten Ringmauer
10. Quartierplangebiete (bestehende oder zu erstellende Quartierpläne)

Art. 4 Schutzzone Altstadt ⁶

1

Die Kernzone Altstadt ist eine Schutzzone gemäss § 29 RBG zum Schutze des geschichtlichen Wertes, der besonderen Eigenart und Bedeutung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung.

2

Der Schutz erstreckt sich auf das Erscheinungsbild des städtischen Ensembles mit privaten und öffentlichen Freiräumen, auf den architektonisch wertvollen Baubestand, auf die geschichtlich bedeutsamen Elemente an, in und zwischen den Bauten sowie auf heute z.T. versteckte Reste des alten Stadtbaukörpers (z.B. Stadtmauern).

¹ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

² Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

³ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

⁴ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

⁵ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

⁶ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

Art. 5 Schutz des Stadtbildes / System der Brandmauern ⁷

1

Neu- und Umbauten haben sich in den Proportionen (charakteristisches Bauvolumen, ursprüngliches System der Brandmauern, Fassadenbreiten, Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachvorsprünge, Fassadenvorsprünge) sowie bei der Farbgebung und Gestaltung von Fassaden, Balkonen und Terrassen dem historischen Stadtbild anzupassen. Sie haben dem Charakter der Altstadt als Schutzgebiet in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Die Gestaltung hat höheren ästhetischen Ansprüchen zu genügen.

2

Das bestehende System der Brandmauern ist grundsätzlich zu erhalten. Brandmauerdurchbrüche sind auf einzelne Durchgänge beschränkt. Die Brandschutzvorschriften bleiben vorbehalten. Über Ausnahmen in Härtefällen entscheidet die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrats.

3

Für die Beurteilung der ursprünglichen Gebäudeabschnitte in der Kernzone Altstadt (System der Brandmauern) gemäss Art. 5 Abs. 1, ist der Grundbuchplan Stand Dezember 1968 massgebend.

Art. 6 Bauweise ⁸

1

In den Plansektoren KH/A, KH/B, K3, K2 und K1 gilt die geschlossene Bauweise. Die Gebäude müssen, ausgenommen im Plansektor KH/B, seitlich an die Grenze gestellt und mittels einer Brandmauer zusammengebaut werden. Im Plansektor KH/B kann seitlich bis auf die Grenze gebaut werden. Das Näher- oder Grenzbaurecht des Nachbarn gilt als erteilt.

2

Neubauten müssen an die Gestaltungsbaulinien angrenzen. Über Ausnahmen von dieser Vorschrift entscheidet die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrats.

Art. 7 Vorspringende Bauteile ⁹

1

Fallen Baulinie resp. Bauflucht und die Abgrenzung des öffentlichen Verkehrsraumes zusammen, gilt:

Besondere Vorsprünge

- a) Gesimse, Sockelprofile, Tür- und Fenstereinfassungen, Portale, Pfeiler, Lisenen, Vorstufen, Radabweiser, Fenstergitter und Ablaufrohre, die nicht mehr als 15 cm über die Baulinie vorstehen, sind gestattet.

Vordächer, Dachgesimse

- b) Vordächer und Dachgesimse dürfen um höchstens 1,25 m über die Baulinie vorstehen; ihre Unterkante muss mindestens 2,40 m über dem Trottoirniveau oder 4,50 m über dem Strassenniveau liegen.

Schächte

- c) Schächte und Fundamente unter dem Strassen- und Gehwegniveau dürfen bis höchstens 80 cm über die Baulinie vorstehend erstellt werden. Schächte müssen verkehrssichere Abdeckungen aufweisen. Vorbehalten bleibt die Bewilligung der Strassenaufsichtsbehörde.

⁷ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

⁸ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

⁹ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

Türen

- d) Türen und Tore dürfen nicht auf den Verkehrsraum aufgehen.

Storen und Schlagläden

- e) Rollstoren und ausstellbare Fenster müssen an der tiefsten Stelle eine Höhe von 2,20 m über dem Gehweg aufweisen; sie dürfen bis höchstens 50 cm an die Strassenfahrbahn heranreichen. Gegen Strassen ohne Gehweg sind im Erdgeschoss keine Ausstellstoren zulässig. Hingegen sind Schlagläden ohne Beschränkung gestattet.

2

Balkone, Lauben und Fassadenvorsprünge sind innerhalb der Baulinien zulässig, ausser an den im Plan bezeichneten sensiblen Fronten.

Art. 8 Quartierplanpflicht ¹⁰

Aufgehoben mit RRB 1810 vom 19.12.2017

¹⁰ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

B Gebäudenutzungen / Bauvorschriften

Art. 9 Gebäudenutzung¹¹

Die Kernzone Altstadt ist bestimmt für Geschäfts-, Büro- und Wohnbauten, Gastwirtschaftsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen.
Mässig störendes Kleingewerbe ist zugelassen.

Art. 10 Bauvorschriften Plansektor KH/A¹²

- a) Der Plansektor KH/A ist das Gebiet der ursprünglichen Hauptgebäude beidseitig der Hauptstrasse; er wird abgegrenzt durch die Gestaltungsbaulinien und rückwärtigen Baulinien gemäss Teilzonenplan Kernzone Altstadt.
- b) Es sind Bauten mit drei Vollgeschossen gestattet.
- c) **Aufgehoben mit RRB 1810 vom 19.12.2017**
- d) Die Gebäude müssen an die Gestaltungsbaulinien angrenzen, von den rückwärtigen Baulinien dürfen sie zurückversetzt werden.

Art. 11 Bauvorschriften Plansektor KH/B¹³

- a) Der Plansektor KH/B ist das Gebiet der alten rückwärtigen Ökonomiegebäude und Hinterhofbauten. Er wird abgegrenzt durch die rückwärtigen Baulinien des Plansektors KH/A und die Baulinien gegen Viehmarktasse und Enge Gasse.
- b) Es sind Bauten mit drei Vollgeschossen gestattet.
- c) Gegen die Viehmarktasse und die Enge Gasse darf in der Regel an die Baulinie angebaut werden. Die Baubewilligungsbehörde kann eine entsprechende Zurückversetzung der Bauten verlangen, sofern es die Verkehrsverhältnisse erfordern.
- d) Die Fassadenhöhe gemäss Art. 28 Abs. 2 ZR der Bauten muss diejenige der Hauptbauten derselben Parzellen im Plansektor KH/A um mind. 2 m unterschreiten.
- e) Es sind nur Satteldächer mit First parallel zur Strassenlinie (traufständig) zulässig.
- f) **Aufgehoben mit RRB 1810 vom 19.12.2017**
- g) Die Bauten sind so zu gestalten, dass gegenüber den Hauptgebäuden im Plansektor KH/A eine deutliche kubische Trennung erfolgt. Zwischenelemente zwischen den Bauten in den Plansektoren KH/A und KH/B sind gestattet, sie dürfen jedoch die deutliche kubische Gliederung der Bauten nicht beeinträchtigen.
- h) Bei Neu- oder Ersatzbauten muss die lichte Geschosshöhe des Erdgeschosses mind. 2.45 m betragen.

¹¹ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

¹² Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

¹³ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

Art. 12 Bauvorschriften Plansektoren K3 / K2 / K1 ¹⁴

1

Im Plansektor K3 sind drei Vollgeschosse, im Plansektor K2 sind zwei Vollgeschosse gestattet.

Im Plansektor K2 sind Abweichungen von der zulässigen Geschosshöhe gestattet, wenn die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten wird.

2

Im Plansektor K1 sind nur eingeschossige und unbewohnte Bauten mit Ausbau des 1. Dachgeschosses gestattet. Abweichend von Art. 22 sind bei rückwärtigen, von Strassen, Wegen und Plätzen nicht einsehbaren Anbauten Flachdächer zugelassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Über Ausnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde.

3

Die zulässigen Fassadenhöhen gemäss Art. 28 ZR betragen:

Im Plansektor	K3:	10.0 m
Im Plansektor	K2:	8.0 m
Im Plansektor	K1:	4.5 m

Bei Neu- oder Ersatzbauten muss die lichte Geschosshöhe des Erdgeschosses mind. 2.45 m betragen. **siehe Erwägungen RRB**

4

Aufgehoben mit RRB 1810 vom 19.12.2017

5

Die Gebäude müssen an die Gestaltungsbaulinie angrenzen und dürfen von den rückwärtigen und übrigen Baulinien zurückversetzt werden.

Art. 13 Bestehende Gebäude in der Kernzone Altstadt ¹⁵

Gemeinsame Bestimmungen

1

Bestehende Gebäude in der Kernzone Altstadt, deren Geschosshöhe und Fassadenhöhe die in Art. 9-12 vorgeschriebenen Masse übersteigen, können im Rahmen des bestehenden Gebäudevolumens um- und ausgebaut werden.

Art. 14 Fussgängerpassagen

1

Fussgängerpassagen mit Verkaufsläden dürfen nur in den Plansektoren KH/A und KH/B erstellt werden; sie müssen auf der ganzen Länge eine Mindestbreite von 2,60 m im Licht und eine Minimalhöhe von 2,60 m aufweisen und durchgehend beleuchtet sein.

2

Über Ausnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrats und aufgrund eines Gutachtens der Fachinstanz Altstadt. ¹⁶

¹⁴ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

¹⁵ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

¹⁶ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

Art. 15 Bauvorschriften Plansektor Amthausareal ¹⁷

Aufgehoben mit RRB 1810 vom 19.12.2017

Art. 16 Bauvorschriften Plansektor Röschenzstrasse / Rennimattstrasse ¹⁸

1

Im Plansektor Röschenzstrasse / Rennimattstrasse darf nur aufgrund eines Quartierplanes gemäss § 41 RBG (ordentliches Verfahren) gebaut werden. Dieser regelt mindestens die Baufelder für die Haupt- und Nebenbauten, wobei ein Abstand zwischen den Baufeldern von mindestens 10 m gewährleistet werden muss. Von den Bestimmungen gemäss Abs. 2 bis 8 darf nicht abgewichen werden.

2

Es gilt die offene Bauweise.

3

Die zulässige Geschosshöhe beträgt 2 Vollgeschosse ab Niveau Röschenzstrasse / Rennimattstrasse.

Ein zusätzliches Vollgeschoss gemäss Art. 18 Absatz 4 ZR ist nicht zulässig.

4

Die zulässige Fassadenhöhe beträgt 7,0 m, gemessen ab Gehwegniveau Röschenzstrasse / Rennimattstrasse.

5

Die Gesamtlänge der Hauptgebäude oder Gebäudegruppen darf einschliesslich von eingeschossigen An- und Nebenbauten 25 m nicht übersteigen. Die Berechnung erfolgt im Sinne von Art. 30 des Zonenreglementes.

6

Die maximal zulässige Geschossflächenziffer beträgt 0,75.

7

Die Gebäude sind traufständig zur Strassenflucht zu erstellen.

8

Der Grenzanbau gemäss § 94 RBG ist mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn unter Einhaltung der zulässigen Masse gemäss Abs. 1 und 5 gestattet. Die Freihaltung von Brandmauern - ausgenommen für eingeschossige An- und Nebengebäude – ist nicht gestattet.

¹⁷ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

¹⁸ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

Art. 17 Geschützte Partien der alten Ringmauer ¹⁹

1

Die Substanz der im Teilzonenplan bezeichneten Teilstücke der Ringmauer muss erhalten bleiben. Bereits vorgenommene unsachgemässe Veränderungen der Ringmauer müssen nach den weg leitenden Restaurierungsplänen der Stadt saniert oder rekonstruiert werden. Bei einer Freistellung von Ringmauerteilen im Rahmen von Bauvorhaben sind diese wieder herzustellen.

Die Terrainverhältnisse und Niveaus im Stadtgrabenraum sind zu erhalten bzw. zu rekonstruieren. Neue Anschüttungen gegen die Ringmauer sind nicht gestattet.

Öffnungen

2

Öffnungen müssen, soweit dies möglich ist, vermieden werden. Bestehende Öffnungen müssen auf ein notwendiges Mindestmass verkleinert werden. Die max. Öffnungsgrösse beträgt in der Breite 95 cm und in der Höhe 130 cm. Zwischen 2 Öffnungen ist mindestens ein festes Mauerstück von 3,5 m zu belassen. Die Öffnungen sind so anzuschlagen, dass eine Leibung von mindestens 70 cm aussen sichtbar bleibt. Evtl. Jalousien müssen in Holz ausgeführt und gemäss Richtplan der Stadt für die Farbgebung der Fassaden in der Altstadt gestrichen werden. Rollläden und Lamellenstoren sind nicht gestattet. Vorhandene ursprüngliche Öffnungen und Schiessscharten müssen erhalten bleiben, können jedoch auf der Innenseite geschlossen werden.

Verputz und Farbe

3

Die sichtbaren Flächen der Ringmauer erhalten einen Naturputz aus Schwarzkalk, Weisskalk und etwas Zement. Der Verputz wird angeworfen und nur angekeilt. Der Farbton ist naturgrau.

Abdeckung

4

Die Abdeckung der Ringmauer richtet sich nach dem Musterplan der Stadt vom Jahre 1974 (Plan-Nr. 96005). Es sind alte naturrote Nasenziegel zu verwenden (Spitzschnitt). Das Holzwerk ist Natur zu belassen oder farblos zu imprägnieren. Siehe Anhang 1: Ringmauerpläne

Kosten

5

Für die Kostentragung der Restaurationsarbeiten an Ringmauerteilstücken, die sich im Privatbesitz befinden, gelten folgende Grundsätze:

- a) Die Stadt übernimmt die Kosten für das Schliessen von bestehenden Öffnungen und Lücken in der Ringmauer, die Restaurierung und Erstellung ursprünglicher Öffnungen wie Schiessscharten und dergleichen, ferner die Kosten allfälliger Erhöhungen oder Erweiterungen von Ringmauer- Teilstücken nach dem Restaurierungsrichtplan der Stadt, ferner die Kosten der Abdeckung der Ringmauer inkl. Anteil Gerüst.
- b) Die Grundeigentümer tragen die Kosten der zur Sicherung der Stabilität der Ringmauer notwendigen Unterfangungs- und Sicherungsarbeiten bei Um- und Neubauten in unmittelbarer Nähe der Ringmauer. Ferner die Kosten des neuen Verputzes sowie der vorschriftsgemässen Gestaltung von Öffnungen, soweit diese nicht von historischem Wert sind.
- c) Über die Kostentragung ist in jedem Falle vorgängig von Umbau- und Restaurierungsarbeiten mit der Stadt eine schriftliche Vereinbarung abzuschliessen.

¹⁹ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

Art. 18 Erhaltenswerte Partien der alten Ringmauer ²⁰

1

Die im Teilzonenplan als erhaltenswert gekennzeichneten Partien der alten Ringmauer sind zu erhalten bzw. zu ergänzen oder zu ersetzen. Die Ringmauer ist gegen aussen zu verputzen. Für Verputz und Farbe gilt Art. 17 Abs. 3, sinngemäss.

2

Aufgehoben mit RRB 1810 vom 19.12.2017

3

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Stadtrat befugt, entsprechende Auflagen zu machen.

4

Die Stadt kann sich an den Kosten beteiligen, sofern ein öffentliches Interesse vorhanden ist.

Art. 19 Geschützte Bauten ²¹

1

Folgende Bauten, Teilabschnitte und Objekte sind kantonal geschützte Kulturdenkmäler gemäss kantonalem Inventar. Alle baulichen Massnahmen im Inneren und am Äusseren sowie Renovationen und Restaurierungen sind bewilligungspflichtig und können nur mit fachlicher Begleitung durch die kantonale Denkmalpflege durchgeführt werden:

- a) Christkatholische Kirche St. Katharina, Viehmarktgasse
- b) Rathaus, Hauptstrasse 2
- c) Obertor, Hauptstrasse 2
- d) Ringmauerabschnitt Hintere Gasse (Parzelle 1762)
- e) Ringmauerabschnitt Amthausgasse 9-13
- f) Ringmauerabschnitt Amthausgasse 31-35
- g) Wassertor, Hintere Gasse 36
- h) Brunnen an der Wassertorgasse, Wassertorgasse
- i) Stadthaus, Vorstadtplatz 2
- j) Untertor, Amtshausgasse 1

2

Neu- und Umbauten in der unmittelbaren Umgebung dieser Bauten sind so zu gestalten, dass die Bedeutung der geschützten Bauten nicht beeinträchtigt wird.

3

Die kommunal geschützten Bauten sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken, etc.) geschützt.

Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Räume (z.B. unterirdische Ausbauten usw.) zulässig.

Bezüglich der zu erhaltenden Elemente ist auf das Altstadtinventar von 1980 abzustützen.

Bei baulichen Veränderungen sowie Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten an erhaltenswerten Gebäuden ist die Einfache Anfrage gemäss Art. 31bis obligatorisch.

²⁰ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

²¹ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

Art. 20 Erhaltenswerte Bauten ²²

1

Die im Teilzonenplan als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude sind wertvolle, für das Stadtbild charakteristische Bauten, deren Erhaltung angezeigt ist. Sie sind in ihrem Gesamtvolumen, der Dachgestaltung, in Konstruktion und Materialwahl, den charakteristischen Fassadengliederungen und den prägenden Einzelheiten zu erhalten. Fassadenmauerwerk, Fenster- und Türeinfassungen, Lisenen, Eck- und Stützpfeiler, sind zu erhalten bzw. zu ergänzen oder zu ersetzen. Vorbehalten bleibt Abs. 4.

2

Die wertvollen, individuellen Einzelheiten der alten Häuser (z.B. schöne alte Schaufenster, Schilder, hölzerne Haustüren und Schlagläden etc.) gehören zum Schutzbestand.

3

Bei baulichen Veränderungen sowie Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten an erhaltenswerten Gebäuden ist die Einfache Anfrage gemäss Art. 31^{bis} obligatorisch.

4

Der Stadtrat hat auf Verlangen eines bauwilligen Grundeigentümers detaillierte Abklärungen über den architekturhistorischen Wert erhaltenswerter Gebäude und deren Einzelteile auf Kosten der Stadt zu veranlassen.

Siehe Anhang 2: Ablaufschema.

5

Aus wichtigen Gründen oder aufgrund des Gutachtens gemäss Abs. 4 kann ein erhaltenswertes Gebäude ersetzt oder baulich verändert werden. Der Gestaltung des Neubaus sowie dessen Einordnung ins Stadtbild ist jedoch besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die Bedingungen und Auflagen zum Schutze der erhaltens- und schützenswerten Bausubstanz gemäss Abs. 1 und 2 erlassen.

Art. 21 Dachausbau ²³

1

Der Ausbau des 1. Dachgeschosses über die ganze Grundrissfläche ist zulässig.

2

Im 2. Dachgeschoss sind selbständige Wohnungen oder Räume für Gewerbe und Dienstleistungen gestattet, sofern die notwendige Belichtung und Belüftung ortsbildgerecht realisiert wird.

3

Das 3. Dachgeschoss darf als Galeriegeschoss ausgebaut werden, wenn:

- a) darin keine selbständigen Wohnungen erstellt werden;
- b) das Galeriegeschoss mit dem 2. Dachgeschose in offener Verbindung steht;
- c) die Sicherheitsanforderungen, insbesondere Fluchtwege und feuersichere Treppen usw., erfüllt werden.

4

Aufgehoben mit RRB 1810 vom 19.12.2017

5

Im dritten Dachgeschoss hat die notwendige Belichtung und Belüftung ausschliesslich durch Giebelfenster zu erfolgen.

²² Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

²³ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

Art. 22 Dachgestaltung ²⁴

1

In der Kernzone Altstadt sind nur Satteldächer mit mindestens 40° und maximal 48° alte Teilung zulässig. Die Dachneigung wird am Sparren gemessen. Bei Dächern mit Auf-schieblingen darf die mittlere Dachneigung zwischen Trauf- und Firstlinie 48° alte Teilung nicht überschreiten.

2

Die Dächer sind mit roten oder rotbraunen Biberschwanzziegeln doppelt und versetzt einzudecken. Vorbehalten bleibt Art. 12 Abs. 2. Über Ausnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrats.

Art. 23 Dachaufbauten / Dacheinschnitte ²⁵

1

Im Gebiet der Kernzone Altstadt ist einer harmonischen und ruhigen Gestaltung der Dächer (vor allem Anordnung, Rhythmus, Form und Materialisierung der Dachaufbauten) besondere Beachtung zu schenken. Dabei ist für das betroffene Gebäude jeweils der Gesamteindruck massgebend.

2

Die ästhetisch unterschiedliche Empfindlichkeit der Dachbereiche erfordert eine Differenzierung der Dachflächen:

- Sensible Dachflächen (sind im Teilzonenplan bezeichnet)
- Übrige Dachflächen

3

Sensible Dachflächen

Auf den markierten sensiblen Dachflächen sind zugelassen:

- a) 1. Dachgeschoss:
Nur Einzellukarnen und Einzelgauben in aufgelöster Form.
- b) 2. Dachgeschoss:
Dachaufbauten in aufgelöster Form (Runddachgauben).
- c) 3. Dachgeschoss:
sowie oberes Geschoss bei zweigeschossigen Dächern: Keine Dachaufbauten.

4

Übrige Dachflächen

Zusätzlich zu den Bestimmungen für sensible Dachflächen sind mit Zustimmung der Fachkommission Altstadt folgende Dachaufbauten zulässig:

- im 1. Dachgeschoss auch durchgehende Dachaufbauten und überdachte Dacheinschnitte,
- im 2. Dachgeschoss Dachflächenfenster.

5

Mit jeder Baueingabe ist ein Dachgestaltungsplan einzureichen, welcher sämtliche Dachaufbauten im Grundriss (Aufsicht), in den Schnitten und Ansichten inkl. die unmittelbar benachbarten Gebäuden, darstellt.

²⁴ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

²⁵ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

Art. 24 Gestaltungsprinzipien für Dachaufbauten ²⁶

1

Dachaufbauten inkl. deren Einfassungen müssen sich in Form, Materialien und Farbgebung den Dachflächen anpassen.

2

Bei Dachaufbauten sind auf allen (sensiblen und übrigen) Dachflächen folgende Gestaltungsprinzipien zu berücksichtigen:

(Siehe Anhang 3: Schema Dachaufbauten)

- a) Bei **aufgelösten** Aufbauten sind folgende Vorgaben einzuhalten:
 - Abstand zum seitlichen Dachrand, zum Nachbargebäude und zwischen den Aufbauten: min. 1.00 m. Bei bestehenden und wertvollen Dachkonstruktionen bzw. Sparrenlagen sind diese zu berücksichtigen und das Mass kann unter diesen Umständen ausnahmsweise unterschritten werden.
 - Breite der einzelnen Aufbauten: max. 1.50 m (fertiges Aussenmass)
 - Gesamtbreite der Aufbauten: im 1. Dachgeschoss max. 60 % der zugehörigen Trauflänge
 - Höhe (Lichtmass): max. 1.20 m
- b) Bei **durchgehenden** Aufbauten sind folgende Vorgaben einzuhalten:
 - Abstand zum seitlichen Dachrand oder zum Nachbargebäude: min. 2.00 m
 - Höhe (Lichtmass): zwischen 1.20 m und 1.50 m; Mass wird fallweise aufgrund der Integration ins Dachbild durch Fachinstanz Altstadt bestimmt.
 - Breite der Aufbauten: max. 2.50 m (fertiges Aussenmass) bzw. Gesamtbreite aller Aufbauten max. 50 % der zugehörigen Trauflänge.
 - Dacheinschnitte sind zu überdachen und seitlich zu schliessen.
- c) Die Aufbauten sind gegenüber der Fassadenflucht zurück zu versetzen und bezüglich Lage und Form in Übereinstimmung mit der Dachkonstruktion und der Fassadengliederung zu bringen. Bei eingeschossigen Dächern müssen die Aufbauten mind. 1 m vom First entfernt sein.
- d) Die Aufbauten im 2. Dachgeschoss sind sowohl insgesamt wie auch einzeln um mindestens 50 % kleiner zu dimensionieren als jene des ersten Dachgeschosses. Referenzmasse sind:
 - bei Aufbauten: Flächen im Lichtmass an Ansicht gemessen; 0.7m² sind in jedem Fall gestattet; es sind stehende Aufbauten vorzusehen (höher als breit);
 - bei Dachflächenfenster: effektive Fläche; 0.5 m² sind in jedem Fall gestattet.

Die Dachaufbauten oder Dachfenster sind entweder in der Achse der darunterliegenden Lukarnen oder in der Mitte zweier Lukarnen-Achsen anzuordnen.

- e) Die **Mischung** verschiedener Aufbautypen ist zugelassen, sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Innerhalb einer Dachgeschossebene sind einheitliche Typen vorzusehen.
- f) Eine **Vollverglasung** von Dachaufbauten ist auf übrigen Dachflächen zulässig, wenn der Gesamteindruck und der Dachaufbautyp dies zulassen und die Gesamtwirkung nicht gestört wird.
- g) Vor- oder ausstehende **Sonnenschutzanlagen** (z.B. Sonnenstoren) sind nicht zulässig.
- h) Ausgeschlossen sind folgende Typen von Dachaufbauten: Ochsenaugen, mansarden- oder trapezförmige Aufbauten.
- i) Ausnahmen von diesen Gestaltungsprinzipien können auf Antrag der Fachinstanz Altstadt gewährt werden.

²⁶ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

Art. 25 Spezielle Dachaufbauten ²⁷

1

Als Dachaufbauten sind bei ästhetisch befriedigender Gestaltung ebenfalls zulässig:

- a) Heizungs- und Ventilationskammine in aufgelöster Form sowie andere Abzugs- oder Entlüftungssysteme, sofern sie das Dach nur um das technisch notwendige Mindestmass überragen, ihre Dimensionierung minimal gehalten wird und sie sich gut in das Dachbild integrieren.
- b) Treppenhaus- und Liftaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss gestattet, sofern sie die regulären Vorschriften für Dachaufbauten gem. Art. 23 und 24 einhalten. Dacheinschnitte sind für diese Zwecke nicht gestattet. Ausnahmen können nur erteilt werden, wenn das technisch notwendige Mindestmass oben erwähnter Aufbauten unbedingt eine grössere Dimension als vorgeschrieben erfordert.
- c) Solaranlagen sind auf den sensiblen Dachflächen nicht zugelassen. Auf den übrigen Dachflächen sind sie prioritär auf Dachflächen von Dachaufbauten vorzusehen. Sekundär sind sie auf Hauptdächern zulässig, wenn sie in einem horizontalen Band über den Dachaufbauten des 1. Dachgeschosses angelegt werden. Des Weiteren sind die kantonalen Bestimmungen für kantonale oder nationale Kulturobjekte anwendbar, wonach Solaranlagen das Ortsbild „nicht wesentlich beeinträchtigen“ dürfen (siehe Anhang 4: Merkblatt Solaranlagen).

2

Bei Dachumbauten oder –sanierungen sind Schneefänge zwingend anzubringen.

²⁷ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

C Aussenraum / Farbgebung / Aussenantennen ²⁸

Art. 26 Stadtgrabenbereich ²⁹

1

Der Stadtgrabenbereich umfasst das nördliche und östliche Areal des ursprünglichen Stadtgrabens ausserhalb der Ringmauer. Dieser wird abgegrenzt durch:

- a) im Westen durch die Röschenzstrasse / Rennimattstrasse (wird in Art. 16 geregelt),
- b) im Norden durch die südlichen Abgrenzungen der Plansektoren K3 und K2
- c) im Osten durch den Grabenweg.

2

Der alte Stadtgraben ist, wo er als solcher noch erkennbar ist, zu erhalten.

Für die Aussenraumgestaltung gelten folgende Bestimmungen:

- a) Für die Oberflächengestaltung sind durchlässige / sickertfähige Bodenbeläge vorzusehen.
- b) Die Einsehbarkeit der Ringmauer ist zu gewährleisten bzw. Wiederherzustellen, wo dies im Rahmen des Vorhabens verhältnismässig ist.

3

Nicht gestattet sind im Stadtgrabenbereich insbesondere:

- a) neue Aufschüttungen
- b) neue Bauten und Anlagen
- c) Parkplätze für Motorfahrzeuge oder Lagerplätze für Materialien irgendwelcher Art.

4

Über Ausnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrates.

Art. 27 Einfriedungen ³⁰

Für Einfriedungen gelten in der Kernzone Altstadt folgende Vorschriften:

- a) Zulässig sind: Lockere Grünhecken und Staketenzäune bis auf eine Höhe von 1,20 m.
- b) Andere Einfriedungen wie Mauern, geschlossene Holzwände etc., können von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrates und mit Zustimmung der Nachbarn ausnahmsweise gestattet werden.

Art. 28 Privater Freiraum: Allgemeine Vorschriften ³¹

1

Die ausserhalb der Plansektoren gemäss Art. 3 liegenden privaten Grundflächen stellen den privaten Freiraum dar.

2

Neubauten und der Umbau sowie die Zweckänderung bestehender Gebäude oder Gebäudeteile sind nicht gestattet. Bestehende Gebäude oder Gebäudeteile dürfen jedoch im Rahmen der bisherigen Zweckbestimmung saniert und renoviert werden.

3

Fahrnis- und Kleinbauten benötigen das kleine Baubewilligungsverfahren gemäss § 92 RBV. Zum Schutz des Stadtbildes kann der Stadtrat Auflagen machen oder Fahrnis- und

²⁸ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

²⁹ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

³⁰ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

³¹ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

Kleinbauten ganz untersagen.

4

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 16 und 26.

Art. 29 Privater Freiraum: Umgebungsgestaltung³²

1

Die bestehenden Gärten und begrünten Flächen inkl. Baumbestand und Bepflanzung sind zu erhalten und zu unterhalten.

2

Im privaten Freiraum sind Gestaltungsmassnahmen zugelassen (Möblierung, Oberflächengestaltung wie befestigter Platz, Abstellplatz, Grünfläche u.ä.).

Es gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Gestaltung muss sich ins Stadtbild integrieren.
- b) Die Verkehrssicherheit muss gewährleistet bleiben.
- c) Die Anzahl, Gestaltung und Anordnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist dem Altstadtbild und der ursprünglichen Umgebungsgestaltung unterzuordnen.
- d) Muss die vorgeschriebene Anzahl von Abstellplätzen zu Gunsten von begrünten und bepflanzten Flächen (Gärten, alter Baumbestand) gemäss Abs. 1 reduziert werden, wird auf eine entsprechende Parkplatzersatzabgabe verzichtet.

3

Der Stadtrat ist befugt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Gestaltung der privaten Freiräume entsprechende Auflagen zu machen (Art. 32 Abs. 2).

4

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungs-Gestaltungsplan für den privaten Freiraum einzureichen, der insbesondere folgende Angaben zu enthalten hat:

- a) Bestehende Gärten, Einfriedungen, Bäume und Bepflanzung
- b) Gestaltung der privaten Zugänge und Abstellplätze mit Angabe der Oberflächengestaltung und der Randabschlüsse
- c) Niveaudifferenzen zum bestehenden Terrain und Einfriedungen
- d) Neue Bepflanzungen mit Bäumen
- e) allfällige Parkplätze.

5

Der vom Stadtrat zu genehmigende Umgebungs-Gestaltungsplan gemäss Abs. 4 mit den entsprechenden Auflagen stellt einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung dar.

Art. 30 Farbgebung³³

1

Die Farbgebung stützt sich im Plansektor KH/A auf das bestehende Farbkonzept. Siehe Anhang 5: Farbkonzept Hauptstrasse

2

Für die Fassaden und die farbliche Gestaltung von Bauteilen sind natürliche und matte Farbtöne zu verwenden. Die Farbmischung muss mindestens 4 % einer Volltonfarbe enthalten. Davon ausgenommen sind kleine Teile wie Türen und Rahmen, Dachvorsprünge und dergleichen.

Fensterrahmen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

3

Vorgängig der Anbringung von Fassadenanstrichen oder Fassadenverputzen sind von der

³² Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

³³ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

Bauherrschaft Muster anzuschlagen. Die Wahl der Fassadenfarbe oder der Farbgebung des Verputzes hat aufgrund des vom Stadtrat genehmigten Musters zu erfolgen.

Art. 31 Aussenantennen ³⁴

Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind an Fassaden und auf Dächern nicht zugelassen.

³⁴ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

D Verfahren ³⁵

Art. 31^{bis} Verfahren bei Bauprojekten ³⁶

1

Bei Neubauten, Ersatzbauten sowie An- und Umbauten, die das Hauptvolumen des Gebäudes wesentlich verändern, ist vorgängig ein Variantenstudium durchzuführen. Folgendes ist zu beachten:

- a) Ob ein Variantenstudium nötig ist, wird im Rahmen der einfachen Anfrage gemäss Abs. 3 und auf Basis einer Stellungnahme der Fachinstanz Altstadt entschieden. Umfang und Bearbeitungstiefe des Variantenstudiums werden dabei vom Stadtrat bestimmt.
- b) Berücksichtigung der Schutzziele des Ortsbildinventars ISOS.

2

Der Stadtrat kann die Gewährung von Abweichungen im Rahmen des Quartierplanverfahrens von der Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mindestens drei unabhängigen Projektverfassern abhängig machen. Die Stadt ist am Auswahlverfahren zu beteiligen. Die Stadt kann sich an den Kosten beteiligen.

3

Die einfache Anfrage bei der Stadt wird generell für alle baulichen oder gestalterischen Eingriffe empfohlen, ist aber für folgende Fälle obligatorisch:

- a) Vorhaben auf Dachflächen und an Fassaden
- b) Vorhaben an erhaltenswerten oder geschützten Bauten sowie an der Ringmauer
- c) Umgebungsgestaltung
- d) Vorhaben im Untergrund (z.B. Tiefgaragen, Kellerausbauten u.ä.)

Der einfachen Anfrage ist eine Planskizze mit generellem Baubeschrieb beizulegen.

4

Für andere Vorhaben ist das Baubewilligungsverfahren anwendbar (inkl. Elemente der Umgebungsgestaltung wie Einfriedungen, Stützmauern, Parkplätze, Beläge. Baubewilligungen können an Bedingungen gem. Art. 33 geknüpft werden.

5

Für den Sektor "Altstadt-Grabenweg" (Parzellen Nr. 174, 175 und 2541) ist die Erarbeitung eines ordentlichen Quartierplans gemäss § 41 RBG obligatorisch. Folgende Ziele werden definiert:

- a) Architektonisch hochstehende Bebauung zwecks Akzentuierung des Eingangsbereiches der Altstadt und des Brückenkopfes.
- b) Von den Teilzonenvorschriften kann abgewichen werden.

Als Grundlage für den Quartierplan ist ein Varianzverfahren durchzuführen (Wettbewerb, Studienauftrag). Der Stadtrat entscheidet über die Art des Verfahrens. Die Stadt kann sich an den Kosten beteiligen.

6

Für den Sektor "Viehmarktgasse 29/37" (Parzellen Nr. 1799 und 1800) ist die Erarbeitung eines ordentlichen Quartierplans gemäss § 41 RBG obligatorisch. Folgende Ziele werden definiert:

- a) Parzellenübergreifendes Gesamtkonzept (Bebauung, Aussenraumgestaltung, Berücksichtigung eines allfälligen Ausbaus der bestehenden Fussgängerrampe durch die Stadt)

³⁵ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

³⁶ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

- b) Regelung der Erschliessung und unterirdischen Parkierung.
- c) Von den Teilzonenvorschriften kann abgewichen werden.

Als Grundlage für den Quartierplan ist ein Variantenstudium durchzuführen. Der Stadtrat entscheidet über die Art des Verfahrens. Die Stadt kann sich an den Kosten beteiligen.

Art. 32 Gebäudeunterhalt Abbruch von bestehenden Bauten ³⁷

In der Kernzone Altstadt dürfen bestehende Bauten nur abgebrochen werden, wenn gleichzeitig ein bewilligtes Neubauprojekt vorliegt und die Finanzierung des Neubaus gesichert ist.

Art. 33 Anpassung störender Bauteile ³⁸

Bei Umbauten kann die Baubewilligungsbehörde die Abänderung reglementswidriger Fassadenteile verlangen, sofern sie mit dem Umbau im Zusammenhang stehen und die Änderung keine unverhältnismässigen Mehrkosten verursacht.

Art. 34 Fachinstanz Altstadt ³⁹

1

Der Stadtrat setzt zur Begutachtung der Bauvorhaben eine Fachinstanz Altstadt ein. Diese setzt sich aus mindestens 2 qualifizierten Architekten sowie Vertretern der Stadtbehörden zusammen. Ihr Gutachten dient der Bewilligungs- und Genehmigungsbehörde als Entscheidungsgrundlage.

Das Gutachten der Fachinstanz wird grundsätzlich für jedes bewilligungspflichtige Vorhaben sowie bereits bei einfachen Anfragen eingeholt.

Für weitere Planungen und Vorhaben (z.B. Studien u.ä.) kann der Stadtrat die Fachinstanz nach Bedarf einsetzen.

Für untergeordnete Vorhaben können entweder der Stadtrat oder die Fachinstanz auf die Erstellung eines Gutachtens verzichten.

2

Die Mitglieder der Fachinstanz müssen bei Betroffenheit in den Ausstand treten (z.B. eigene Bauprojekte im direkten Umfeld).

Art. 35 Einfache Anfrage ⁴⁰

Aufgehoben mit RRB 1810 vom 19.12.2017

Art. 36 Mitwirkung der Stadt beim Schutz der Altstadt ⁴¹

1

Der Stadtrat kann zur Förderung der Erhaltung oder Erneuerung von erhaltenswerten oder geschützten Objekten Unterstützungsbeiträge sprechen. Diese werden in einer separaten Richtlinie geregelt.

2

Für die Beurteilung der architektonischen und städtebaulichen Bedeutung von Einzelbauten gilt die Bestandesaufnahme der Bauten in der Altstadt als wegleitende Richtlinie. Siehe Anhang 6: Vorgehen Bestandesaufnahme

³⁷ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

³⁸ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

³⁹ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

⁴⁰ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

⁴¹ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

3

Für bauhistorische Gebäudeuntersuchungen und für Abklärungen bzgl. architektonischem und kulturgeschichtlichem Wert erhaltenswerter Gebäude und Gebäudegruppen kann der Gemeinderat die Kantonale Denkmalpflege als beratende Instanz beiziehen.

Art. 37 Baueingabe / Modelle ⁴²

Für die Beurteilung von grösseren Neubauten in der Altstadt können die Baubewilligungsbehörden vom Baugesuchsteller die Einreichung von Modellen in geeignetem Massstab inkl. Darstellung der benachbarten Bauten verlangen.

Bei Neubauten oder sonstiger Veränderung des bestehenden Bauvolumens in der Altstadt ist zusammen mit den Baugesuchsunterlagen jeweils ein Modelleinsatz für das Altstadtmodell auf der Stadt einzureichen.

Art. 38 Ausnahmen

Für die Erteilung von Ausnahmen gilt Art. 35 ZR.

Art. 39 Besitzstandsgarantie

1

Für bestehende zonenfremde oder bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen gelten §§ 109 und 110 RBG.

2

An Gebäuden, die eine Baulinie überragen, sind ausser dem Unterhalt keine Arbeiten gestattet, die dem Zweck der Baulinie widersprechen würden.

⁴² Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

E Weitere Bestimmungen ⁴³

Art. 40 Empfindlichkeitsstufe

Im Gebiet der Teilzonenvorschriften Kernzone Altstadt gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung.

Art. 40^{bis} Naturgefahren (Hochwasser) ⁴⁴

1

Mit dem Gesuch für ein bewilligungspflichtiges bauliches Vorhaben ist der Nachweis über die Hochwassersicherheit beizubringen. Insbesondere ist nachzuweisen, dass im Falle von Hochwasser keine erheblichen Schäden an der Baute selbst oder an anderen Bauten entstehen können.

2

Die diesbezüglichen Richtlinien der Gebäudeversicherung und des Bauinspektorats sind anwendbar.

Art. 40^{ter} Bauten im Grundwasser

Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind in der Regel nicht gestattet. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn die Anforderungen gemäss Gewässerschutzverordnung (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2) und Kantonalen Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwasser (§21 Abs. 2) eingehalten werden.

⁴³ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

⁴⁴ Mutation 81/TZRS/1/1 mit RRB 1810 vom 19.12.2017

F Inkrafttreten

Art. 41 Aufhebung bestehender Erlasse

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden die Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Nr. 184-11 vom 20. Dezember 1984 Kernzone KA (Kernzone Altstadt) aufgehoben.

Art. 42 Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

19. April 2004

Beschluss der Einwohnergemeinde:

4. Mai 2004

Frist für das fakultative Referendum:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. :

Planaufgabe:

3. Juni bis 5. Juli 2004

Die Gemeindepräsidentin



Der Gemeindeverwalter

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit

Beschluss Nr. ⁵⁷⁷ vom 12. April 2005

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ¹⁵ vom 14. APR. 2005

Der Landschreiber

Anhang 2 / Zu Art. 20: Ablaufschema für Bauvorhaben bei erhaltenswerten Bauten

Art. 20

Konkrete einfache Anfrage des bauwilligen Grundeigentümers an die Baubewilligungsbehörde

Gem. Art. 20 Abs. 4 hat die Stadt detaillierte Abklärungen über den architekturhistorischen Wert des Gebäudes und dessen Einzelteile durchzuführen. Dies auf Kosten der Stadt.

Art. 36 Abs. 2
Ergänzung Inventarblatt des
Gebäudes (auf Kosten der
Stadt)

Art. 36 Abs. 3
Konsultation kant.
Denkmalpflege, Fachbereich
Ortsbildschutz

Art. 35
Anhörung Altstadtfachinstanz

Bericht der Baukommission an Stadtrat
Genehmigung durch Stadtrat

Benachrichtigung des Bauherrn über einfache Anfrage

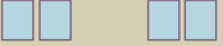
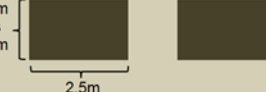
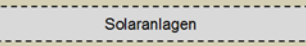
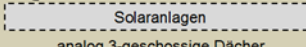
Baugesuch durch Bauherrn

Empfehlung: Zuerst
Skizzenpläne an Stadt zur
Prüfung einreichen, bevor def.
Baugesuch eingereicht wird.

Baubewilligung durch Baubewilligungsbehörde

Anhang 3 / Zu Art. 24: Schema Dachaufbauten

Sensible Dachflächen			
	3-geschossige Dächer	2-geschossige Dächer	1-geschossige Dächer
3. Dachgeschoss	keine Dachaufbauten / -öffnungen Belichtung über Giebel Fenster		
2. Dachgeschoss	Fläche Ansicht 50% kleiner als 1. Dachgeschoss (0.7m ² zulässig) 	keine Dachaufbauten / -öffnungen Belichtung über Giebel Fenster	
1. Dachgeschoss	nur freistehende Aufbauten  Gesamtbreite aller Aufbauten max. 60% der Trauflänge	analog 3-geschossige Dächer 	1 m { analog 3-geschossige Dächer 

Übrige Dachflächen zusätzlich zu den Möglichkeiten auf sensiblen Flächen			
	3-geschossige Dächer	2-geschossige Dächer	1-geschossige Dächer
3. Dachgeschoss	keine Dachaufbauten / -öffnungen Belichtung über Giebel Fenster		
2. Dachgeschoss	Fläche Ansicht 50% kleiner als 1. Dachgeschoss (0.7m ² zulässig) (Dachflächenfenster: eff. Fläche, 0.5m ² zulässig) 	keine Dachaufbauten / -öffnungen Belichtung über Giebel Fenster	
1. Dachgeschoss	Solaranlagen  Gesamtbreite aller Aufbauten max. 50% der Trauflänge bei durchgehenden Aufbauten	Solaranlagen  analog 3-geschossige Dächer	1 m { Solaranlagen analog 3-geschossige Dächer 

Kantonale Denkmalpflege
Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal

Telefon 061 552 55 80 / 061 552 59 33

denkmalpflege@bl.ch
ortsbildpflege@bl.ch
www.denkmalpflege.bl.ch



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

Amt für Raumplanung

Kantonale Denkmalpflege

Behandlung von Baugesuchen für Solaranlagen

ab 1. Oktober 2013

Die Bestimmung im Raumplanungs- und Baugesetz (§104b Abs. 2 und Abs. 3) lauten:

*Bewilligungspflichtig sind Solaranlagen, die in **Kernzonen**, in **Ortsbildschutzzonen** oder in **Denkmalschutzzonen** errichtet werden sollen. Solche Solaranlagen müssen auf Dächern **genügend angepasst** sein.*

*Bewilligungspflichtig sind ferner Solaranlagen, die auf einem **Kultur- oder Naturdenkmal von kantonal oder nationaler Bedeutung** errichtet werden sollen. Solche Solaranlagen dürfen derartige Denkmäler **nicht wesentlich beeinträchtigen**.*

Kernzonen, Ortsbildschutzzonen und Denkmalschutzzonen

Zulässig ist **eine** Anlage pro Dachfläche. Sie muss **rechteckig** bzw. parallel zu den Dachbegrenzungen sein. (ARE: Erläuternder Bericht zur Teilrevision vom 2. April 2014 der RPV)

«**genügend angepasst**» sind Solaranlagen, wenn sie:

- die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
- von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- möglichst reflexionsarm ausgeführt werden; sowie
- kompakt und regelmässig angeordnet sind.

Zu beachten: weite Teile der Kernzonen in ISOS Gemeinden sind mit dem ISOS Erhaltungsziel A überlagert (geoview.bl.ch > Themen > Kulturobjekte > Objekte basierend auf ISOS). Hier erfolgt die Beurteilung nach den Kriterien für Kulturdenkmäler von kantonal oder nationaler Bedeutung:

Kulturdenkmäler von kantonal oder nationaler Bedeutung

Als Kulturdenkmäler von kantonal oder nationaler Bedeutung gelten:

- Objekte, die im Inventar der geschützten Kulturdenkmäler verzeichnet sind;
- Objekte, die unter Bundesschutz stehen;
- Objekte, die im KGS-Inventar als Kulturgüter von nationaler Bedeutung aufgeführt sind;
- Objekte und Gebiete, die gemäss ISOS das Erhaltungsziel A aufweisen;

«**nicht wesentlich beeinträchtigen**» tun Solaranlagen, wenn sie:

- schlecht einsehbar sind;
- möglichst auf untergeordneten Dächern liegen;
- in eine rechteckige Fläche ohne Aussparungen zusammengefasst sind;
- auf die Dachbegrenzungslinien (First, Traufe, seitliche Dachränder) abgestimmt sind;
- mit der darunter liegenden Fassade harmonieren;
- dachbündig und nicht aufgeständert eingebaut sind;
- historisch wertvolle Dachkonstruktionen und -beläge berücksichtigen;
- Abschlüsse und Rahmen in der gleichen Farbe wie die Solarpaneele aufweisen;
- gemäss dem Stand der Technik nicht reflektieren;
- ohne sichtbare Armaturen und Leitungen ausgeführt sind.

Wo die Bedingungen gegeben sind, müssen die Kriterien erfüllt sein.

Eine Bewilligung kann verweigert werden, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt.

Bauinteressenten wird empfohlen, Solarprojekte mit der Denkmalpflege vorabzuzulären.

24.06.2015

Anhang 5 / Zu Art. 30: Farbkonzept Hauptstrasse

Der Originalplan ist auf der Stadtverwaltung zu konsultieren



Anhang 6 / Zu Art. 36 : Vorgehen Bestandesaufnahme

Bestehendes Inventar = Grobraster mit erster Beurteilung
(wegleitende Richtlinie)

Grundeigentümer ist berechtigt, auf der Stadt eine Kopie des betr. Inventarblattes zu verlangen

Der Grundeigentümer ist berechtigt, mit Eingabe an den Stadtrat ein schriftliches und begründetes Begehren auf Korrektur und Ergänzung einzureichen.

Evtl. Mitwirkung der kant.
Denkmalpflege
Art. 36 Abs. 3

Evtl. Beizug Fachinstanz
Altstadt Art. 35

Beschluss Baukommission / Stadtrat und Mitteilung an Grundeigentümer