

Exemplar
Amt für Raumplanung

81 / TZRS / 2 / 1

Mutation
RRB 1810
vom 19.12.2017



GEMEINDE LAUFEN

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

Teilzonenreglement Kernzone Vorstadt

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Vorschriften	4
Art. 1	Geltungsbereich	4
Art. 2	Stellung zum Zonenreglement	4
Art. 3	Schutzzone Vorstadt	4
Art. 4	Schutz des Stadtbildes	4
B	Bauvorschriften	5
Art. 5	Gebäudenutzung	5
Art. 6	Bauvorschriften Plansektoren A und B	5
Art. 7	Bauvorschriften Plansektor C	6
Art. 8	Bauvorschriften Plansektor D	6
Art. 9	Bauvorschriften Plansektor E	6
Art. 10	Bauvorschriften Plansektor F	7
Art. 10 ^{bis}	Bauvorschriften Plansektor G	7
Art. 11	Bestehende Gebäude in den Sektoren A, B und E	7
Art. 12	Erhaltenswerte und geschützte Bauten	7
Art. 13	Dachausbau	8
Art. 14	Dachgestaltung	9
Art. 15	Dachaufbauten / Dacheinschnitte	9
Art. 16	Gestaltungsprinzipien für Dachaufbauten	10
Art. 17	Spezielle Dachaufbauten	11
C	Aussenraum / Farbgebung / Aussenantennen	12
Art. 18	Einfriedungen	12
Art. 19	Farbgebung	12
Art. 20	Aussenantennen	12
D	Verfahren	13
Art. 20 ^{bis}	Verfahren bei Bauprojekten	13
Art. 21	Gebäudeunterhalt / Abbruch von bestehenden Bauten	13
Art. 22	Anpassung störender Bauteile	14
Art. 23	Fachinstanz Altstadt	14
Art. 24	Einfache Anfrage	14
Art. 25	Mitwirkung der Stadt beim Schutz der Vorstadt	14
Art. 26	Baueingabe / Modelle	14
Art. 27	Ausnahmen	15
Art. 28	Besitzstandsgarantie	15
E	Weitere Bestimmungen	16
Art. 29	Empfindlichkeitsstufe	16

Art. 29 ^{bis} Naturgefahren (Hochwasser)	16
Art. 29 ^{ter} Bauten im Grundwasser	16
F Inkrafttreten	17
Art. 30 Aufhebung bestehender Erlasse.....	17
Art. 31 Inkrafttreten	17
Beschlüsse	18
Gemeinde	18
Kanton	18
Anhang zum Teilzonenreglement Kernzone Vorstadt.....	19
Anhang 1 / Zu Art. 12: Ablaufschema für Bauvorhaben bei erhaltenswerten Bauten	19
Anhang 2 / Zu Art. 16: Schema Dachaufbauten	20
Anhang 3 / Zu Art. 17: Merkblatt Solaranlagen	21
Anhang 4 / Zu Art. 25: Vorgehen Bestandesaufnahme	22

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 Vorstadt gilt für den Perimeter des Teilzonenplans Kernzone Vorstadt.

2

Die Kernzone Vorstadt wird gemäss Teilzonenplan in die Plan-sektoren A, B, C, D, E, F und G eingeteilt und beinhaltet die im Plan als erhaltenswert bezeichneten Bauten.

Art. 2 Stellung zum Zonenreglement ⁴

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

Art. 3 Schutzzone Vorstadt ⁵

1

Die Plansektoren A, B, C und E sind Schutzzonen im Sinne von § 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, auf den architektonisch wertvollen Baubestand sowie auf die geschichtlich bedeutsamen Elemente an, in und zwischen den Bauten.

Art. 4 Schutz des Stadtbildes ⁶

Neu- und Umbauten in den Plansektoren A, B und E 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 Vorstadt als Schutzgebiet (Art. 3) in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Die Gestaltung hat höheren ästhetischen Ansprüchen zu genügen.

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

B Bauvorschriften ⁷

Art. 5 Gebäudenutzung ⁸

a) Plansektoren A, B, E

1

Die Plansektoren A, Bund E sind bestimmt für Geschäfts-, Büro- und Wohnbauten sowie Gastwirtschaftsbetriebe und öffentliche Nutzungen.
Mässig störendes Kleingewerbe ist zugelassen.

b) Plansektoren D

2

Im Plansektor D sind nur unbewohnte Gebäude für nicht störendes Kleingewerbe zugelassen.

c) Plansektoren F

3

Im Plansektor F gelten die «Teilzonenvorschriften Sektor F» vom 28. Januar 2003.

Art. 6 Bauvorschriften Plansektoren A und B ⁹

1

Neubauten müssen an die Gestaltungsbaulinie angrenzen und dürfen von den rückwärtigen Baulinien zurückversetzt werden. Die Gebäude müssen innerhalb der einzelnen Baufelder seitlich an die Grenze gestellt werden (geschlossene Bauweise).

2

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

In den öffentlichen Verkehrsraum vorspringende Bauteile

- 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, offene Lauben

- 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.

Vordächer, Dachgesimse, offene Lauben und Balkone

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

Vordächer, Dachgesimse, offene Lauben und Balkone

- 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.

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

3

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

4

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag des Stadtrats bei den rückwärtigen, gegen die Hinterfeldstrasse gerichteten Fassaden, in den Sektoren A und B die Einrichtung von Vorbauten, wie offene, abgestützte Lauben und Balkone, Überschreitung der rückwärtigen Baulinien gestatten.

Die Vorbauten müssen in traditioneller, den umliegenden Gebäude angepasster Bauweise erstellt werden. Es dürfen weder öffentliche noch private Interessen beeinträchtigt werden.

Geschosszahl, Gebäudehöhe

5

Die zulässigen Geschosszahlen und Fassadenhöhen gemäss Art. 28 ZR betragen:

Im Plansektor A: Geschosszahl 3, Fassadenhöhe 10,5 m

Im Plansektor B: Geschosszahl 2, Fassadenhöhe 8,0 m

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

Art. 7 Bauvorschriften Plansektor C ¹⁰

Uferbereich Birs

1

Der Plansektor C gilt als geschützter Uferbereich der Birs.

2

Bauten sind nicht zugelassen. Die Stadt kann Ausnahmen für freistehende Einzelstehende Fahrnisbauten gestatten, sofern dadurch der Schutzcharakter des Uferbereiches nicht beeinträchtigt wird.

3

Der Uferbereich ist zu begrünen und zu bepflanzen. Die Baubewilligungsbehörde hat bei baulichen Veränderungen auf den zugehörigen Grundstücken hierfür die nötigen Auflagen zu machen.

Art. 8 Bauvorschriften Plansektor D

1

Es sind nur eingeschossige Gebäude zugelassen. Die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 28 ZR beträgt 4,5 m.

2

Der Anbau an die Hauptgebäude der Plansektoren A und B ist gestattet.

3

Mit Zustimmung des Nachbarn ist der Grenzanbau gestattet.

Art. 9 Bauvorschriften Plansektor E ¹¹

1

Bei Überbauung des Plansektors E kann das erhaltenswerte Gebäude Nr. 23 unter Wahrung seines Schutzcharakters in eine zeitgemässe Überbauung einbezogen werden.

2

Die Überbauung des Plansektors E ist nur aufgrund einer Quartierplanung im ordentlichen Verfahren gestattet.

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

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

3

Als baurechtliche Grundordnung gelten die Bauvorschriften der Zone WG2 gemäss Art. 3 und 4 ZR.

4

Die bestehenden alten Bäume und Baumgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten oder zu ersetzen.

Art. 10 Bauvorschriften Plansektor F

1

Im Plansektor F gelten die «Teilzonenvorschriften Sektor F» vom 28. Januar 2003.

Art. 10^{bis} Bauvorschriften Plansektor G ¹²

1

Das Areal des Plansektors G liegt in einer Zone für öffentliche Nutzung.

2

Das Areal dient vorwiegend den Zwecken des Kindergartens.

3

Grundzüge der Überbauung und bauliche Vorschriften:

Max. Geschosszahl	2 Vollgeschosse
Dachausbau:	gem. Art. 34 ZR
Min. Grenzabstand:	gem. kantonalen Vorgaben
Max. Gebäudelänge:	wie Wohn-Gewerbezone WG2
Gebäudeabstand:	Dieser richtet sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Bebauung.
Gestaltung der Bauten:	Die architektonische Gestaltung der Bauten hat Rücksicht auf die umliegenden Gebäude zu nehmen.

Art. 11 Bestehende Gebäude in den Sektoren A, B und E ¹³

1

Bestehende Gebäude in den Plansektoren A, B und E, deren Geschosszahl oder Fassadenhöhe die in Art. 6 und 8 vorgeschriebenen Masse übersteigen, können im Rahmen ihres bisherigen Volumens um- oder ausgebaut werden.

Art. 12 Erhaltenswerte und geschützte Bauten ¹⁴

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. 24 obligatorisch.

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

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

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 1: 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.

6

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) Gasthaus zum Ochsen, Delsbergerstrasse 12

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

Art. 13 Dachausbau ¹⁵

1

In den Plansektoren A, Bund E ist der Ausbau des 1. Dachgeschosses über die ganze Grundrissfläche zulässig.

2

Im 2. Dachgeschoss sind selbständige Wohnungen oder Räume für Gewerbe und Dienstleistungen gestattet.

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

Belichtung, Belüftung

5

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

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

Art. 14 Dachgestaltung¹⁶

a) Plansektoren A und B

1

In den Plansektoren A und B 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.

Die Dächer sind mit roten oder rotbraunen Biberschwanzziegeln doppelt und versetzt einzudecken. Über Ausnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrats.

b) Plansektoren D

2

Im Plansektor D sind nur ziegelgedeckte Dächer zugelassen. Über Ausnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrats.

Art. 15 Dachaufbauten / Dacheinschnitte¹⁷

1

In den Plansektoren A, Bund E 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 sein 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:

1. Dachgeschoss:
Nur Einzellukarnen und Einzelgauben in aufgelöster Form.
2. Dachgeschoss:
Dachaufbauten in aufgelöster Form (Lukarnen, Gauben, Runddachgauben).
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

Aufgehoben mit RRB 1810 vom 19.12.2017

6

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

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

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

Art. 16 Gestaltungsprinzipien für Dachaufbauten ¹⁸

Allgemeine Vorschriften

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 2: 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 je-dem Fall gestattet; es sind stehende Aufbauten vorzusehen (höher als breit);
 - bei Dachflächenfenster: effektive Fläche; 0.5 m² sind in je-dem Fall gestattet.

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

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

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

Art. 17 Spezielle Dachaufbauten ¹⁹

1

Als Dachaufbauten sind bei ästhetisch befriedigender Gestaltung ebenfalls zulässig:

- a) Heizungs- und Ventilationskamine 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 3: Merkblatt Solaranlagen).

2

Bei Dachumbauten oder –sanierungen sind Schneefänge zwingend anzubringen.

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

C Aussenraum / Farbgebung / Aussenantennen ²⁰

Art. 18 Einfriedungen ²¹

Für Einfriedungen gelten in der Kernzone Vorstadt folgende Vorschriften:

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

Art. 19 Farbgebung ²²

1

Für die Farbgebung in den Plansektoren A, B und E wird das Farbkonzept der Hauptstrasse Altstadt als Richtlinie beigezogen.

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 in den Plansektoren A, B und E sind von der Bauherrschaft Muster anzuschlagen. Die Wahl der Fassadenfarbe oder der Farbgebung des Verputzes hat aufgrund des vom Stadtrat genehmigten Musters zu erfolgen.

Art. 20 Aussenantennen ²³

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

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

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

D Verfahren ²⁴

Art. 20^{bis} Verfahren bei Bauprojekten ²⁵

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
- 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. 22 geknüpft werden.

5

Für den Sektor "Brückenkopf" (Parzellen Nr. 1909, 1910 und 1911) ist die Erarbeitung eines ordentlichen Quartierplans gemäss § 41 RBG obligatorisch. Folgende Ziele werden definiert:

- Architektonisch hochstehende Bebauung zwecks Akzentuierung des Eingangsbereiches der Altstadt und des Brückenkopfes.
- 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.

Art. 21 Gebäudeunterhalt / Abbruch von bestehenden Bauten

In den Plansektoren A, B und E dürfen bestehende Bauten nur abgebrochen werden, wenn gleichzeitig ein bewilligtes Neubauprojekt vorliegt und die Finanzierung des Neubaus gesichert ist.

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. 22 Anpassung störender Bauteile ²⁶

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

Art. 23 Fachinstanz Altstadt ²⁷

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 (Bauprojekte, Quartierplanungen) als Entscheidungsgrundlage. Das Gutachten der Fachinstanz wird grundsätzlich für jedes bewilligungspflichtige Vorhaben sowie bereits bei einfachen Anfragen eingeholt. 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. 24 Einfache Anfrage ²⁸

Aufgehoben mit RRB 1810 vom 19.12.2017

Art. 25 Mitwirkung der Stadt beim Schutz der Vorstadt ²⁹

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 Vorstadt als begleitende Richtlinie. Siehe Anhang 4: Vorgehen Bestandesaufnahme

3

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

Art. 26 Baueingabe / Modelle ³⁰

1

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

2

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.

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

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

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

Art. 27 Ausnahmen

Für die Erteilung von Ausnahmen gilt Art. 35 ZR.

Art. 28 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.

E Weitere Bestimmungen ³¹

Art. 29 Empfindlichkeitsstufe ³²

Im Gebiet der Teilzonenvorschriften Kernzone Vorstadt gelten folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung:

- a) ES II: Plansektoren D und F
- b) ES III: übrige Gebiete

Art. 29^{bis} Naturgefahren (Hochwasser) ³³

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. 29^{ter} Bauten im Grundwasser ³⁴

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.

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

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

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

F Inkrafttreten

Art. 30 Aufhebung bestehender Erlasse

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden die Sonderbauvorschriften Kernzone Vorstadt vom 20. Dezember 1984 resp. 28. Oktober 1993 aufgehoben.

Art. 31 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

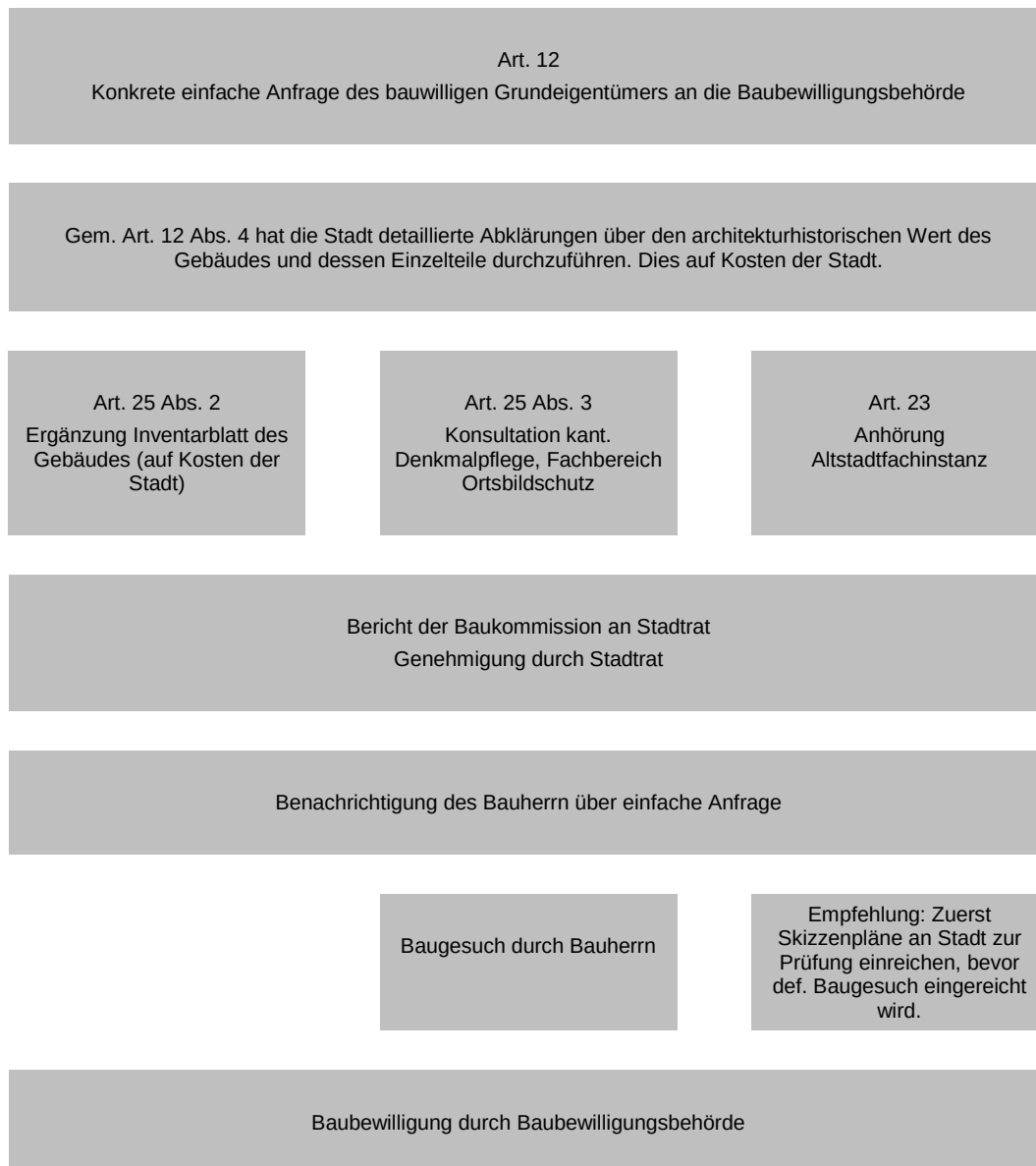
Beschluss Nr. ⁵⁷⁷ vom 12. April 2005

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

Der Landschreiber

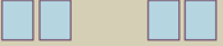
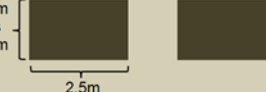
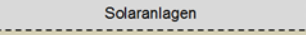
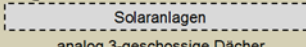
Anhang zum Teilzonenreglement Kernzone Vorstadt

Anhang 1 / Zu Art. 12: Ablaufschema für Bauvorhaben bei erhaltenswerten Bauten



Anhang 2 / Zu Art. 16: 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 kantonaler 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 kantonaler oder nationaler Bedeutung:

Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung

Als Kulturdenkmäler von kantonaler 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 4 / Zu Art. 25: 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.

durch Planer

Evtl. Mitwirkung der kant.
Denkmalpflege
Art. 25 Abs. 3

Evtl. Beizug Fachinstanz
Altstadt Art. 23

Beschluss Baukommission / Stadtrat und Mitteilung an Grundeigentümer