

Exemplar Amt für Raumplanung

Nachgeführtes Reglement

06 / TZR / 1 / 0

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 1118 vom 25.04.1960

Gemeinde Arlesheim



Teilzonenreglement Dürrmatt

Amt für Raumplanung

Bearbeitet am: 27.04.2017 / ruck

KANTON BASEL-LANDSCHAFT

Inhaltsverzeichnis

Seite

Inhaltsverzeichnis	2
I. Inhalt und Verfahrensvorschriften	3
§ 1. Allgemeines	3
§ 2. Zonenvorschriften als Ergänzung zu Baugesetz und Baureglement	3
§ 3. Baulandumlegung	3
II. Nutzung	3
§ 4. Verhältnis zur Parzellenfläche. Anrechnung als Nutzfläche	3
§ 5. Maximale Nutzung. Berechnungsgrundlage.	4
§ 6. Garagen	4
III. Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen	5
§ 7. Zone A (dreigeschossig)	5
§ 8. Zone B (viergeschossig)	6
§ 9. Zone C (achtgeschossig)	7
IV. Schluss- und Strafbestimmungen	8
§ 10. Anwendung des Reglementes	8
§ 11. Strafbestimmung	8
§ 12. Besondere Zone	8
§ 13. Bisherige Vorschriften und Erlasse	8
§ 14. Inkrafttreten	8
Beschlussfassung und Genehmigung	8

I. Inhalt und Verfahrensvorschriften

§ 1. Allgemeines

Die Gemeinde Arlesheim erlässt gestützt auf die §§ 21, 58 und 59 des Gesetzes betr. das Bauwesen vom 15. Mai 1941 und § 4 des Baureglementes vom 18. Dezember 1953 einen Teilzonenplan samt Reglement, einen Nutzungsplan sowie einen Bau- und Strassenlinienplan für das Gebiet «Dürrmatt».

Pläne und Teilzonenreglement bilden eine Einheit mit dem entsprechenden Bau- und Strassenlinienplan «Dürrmatt» und erlangen nur mit diesem zusammen allgemein verbindliche Wirksamkeit.

§ 2. Zonenvorschriften als Ergänzung zu Baugesetz und Baureglement

Diese Zonenvorschriften ergänzen Baugesetz und Baureglement. Sie gelten für das ganze im Teilzonenplan «Dürrmatt» umschriebene Gebiet und finden auf alle Neu- und Umbauten Anwendung.

§ 3. Baulandumlegung

Der Gemeinderat hat nach Genehmigung dieser Pläne und Reglemente durch den Regierungsrat dafür besorgt zu sein, dass eine entsprechende Baulandumlegung, welche die Innehaltung der unter § 1 aufgeführten Pläne und des Reglementes ermöglicht oder erleichtert, auf freiwilliger oder obligatorischer Basis durchgeführt wird. Die an der Baulandumlegung beteiligten Grundeigentümer sind verpflichtet, der Gemeinde an den im Nutzungsplan bezeichneten Stellen das nötige Areal für Kinderspielplätze im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde übernimmt die Kosten für Erstellung und Unterhalt der Anlagen. Insgesamt soll die Fläche für die Spielplätze 15 Aren betragen.

II. Nutzung

§ 4. Verhältnis zur Parzellenfläche. Anrechnung als Nutzfläche

Die Nutzung wird in Prozenten angegeben, errechnet aus dem Verhältnis der Nutzfläche zur Parzellenfläche. Im Nutzungsplan ist die Nutzfläche jedes Baukörpers bzw. jeder Parzelle in m² festgelegt.

Als Nutzfläche werden gezählt:

- Vollgeschosse inkl. Umfassungsmauern, Treppenhäuser und Laubengänge,
- Läden und Magazine,
- Wirtschaften und zugehörige Räume,
- Wohnfläche im Sockelgeschoss,
- Garagen, die die zusätzliche Nutzung gemäss § 6 überschreiten.

Nicht zur Nutzfläche werden gezählt:

- Terrassen,
- Eingänge im Sockelgeschoss,
- Kellerräume,
- Estriche,
- Allgemeine Räume wie Waschküchen, Veloräume und dergleichen,
- Luftschutzräume.

§ 5. Maximale Nutzung. Berechnungsgrundlage.

Die grösstmögliche Nutzung beträgt 60 %. Sie entspricht der im bisherigen Zonenreglement festgesetzten Nutzung basierend auf einer Bebauungsziffer von 17 % bei dreigeschossiger Oberbauung, mit einem Zuschlag von 20 %.

Bei der Berechnung der Nutzfläche ist das Areal für die Erstellung der internen Fusswege bzw. für die Verbreiterung und Neuerstellung der Randstrassen bereits in Abzug gebracht worden.

Das für Kinderspielplätze im Baurecht zur Verfügung zu stellende Areal ist in die Berechnung der Nutzfläche mit einbezogen worden. '

§ 6. Garagen

Auf je 200 m² Nutzfläche ist die Erstellung einer eingebauten oder freistehenden Normal-Garage als zusätzliche Nutzung gestattet.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt die Notwendigkeit weiterer Garagen ergeben, so kann der Gemeinderat, wenn für das Gesamtbild nicht störend, solche zusätzlich bewilligen.

III. Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen

§ 7. Zone A (dreigeschossig)

Nutzungsart

Wohnhäuser mit Läden und Wirtschaften

Maximale Gebäudelänge: 50 m

Keine Gewerbebetriebe

Keine Kleintierstallungen und Fahrnisbauten

Keine Einfriedigungen im Interesse des Gesamtbildes; .Ausnahmen kann der Gemeinderat gestatten.

Nutzungsgrad

Ausnützung: 60 % gemäss §§ 4 und 5.

Nutzung der einzelnen Geschosse

Estrich: Nicht als Nutzfläche gemäss § 4 verwendbar.

Vollgeschosse: Als Nutzfläche gemäss § 4 verwendbar.

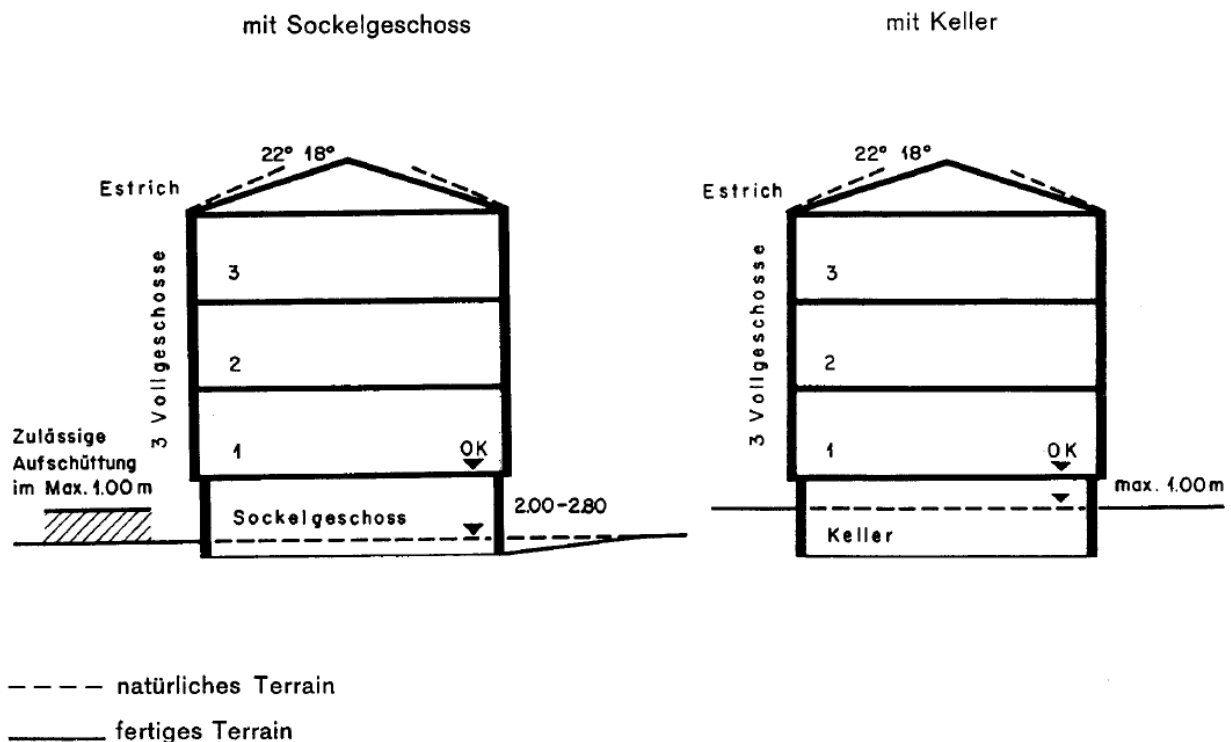
Sockelgeschoss : Teilweise als Nutzfläche gemäss §§ 4 und 6 verwendbar; als Wohnfläche jedoch nur für Einzelzimmer oder eine Kleinwohnung gestattet.

Keller: Nicht als Nutzfläche gemäss §§ 4 und 6 verwendbar, ebenfalls nicht als Hauseingang.

Dachgestaltung

Nur Satteldächer, First in der Längsrichtung, Neigung 18°_22°. Keine Dachaufbauten.

Gebäudeprofile



§ 8. Zone B (viergeschossig)

Nutzungsart

Wohnhäuser mit Läden und Wirtschaften

Maximale Gebäudelänge: 50 m

Keine Gewerbebetriebe

Keine Kleintierstallungen und Fahrnisbauten

Keine Einfriedigungen im Interesse des Gesamtbildes; Ausnahmen kann der Gemeinderat gestatten.

Nutzungsgrad

Ausnützung: 60 % gemäss §§ 4 und 5.

Nutzung der einzelnen Geschosse

Estrich: Nicht als Nutzfläche gemäss § 4 verwendbar.

Vollgeschosse : Als Nutzfläche gemäss § 4 verwendbar.

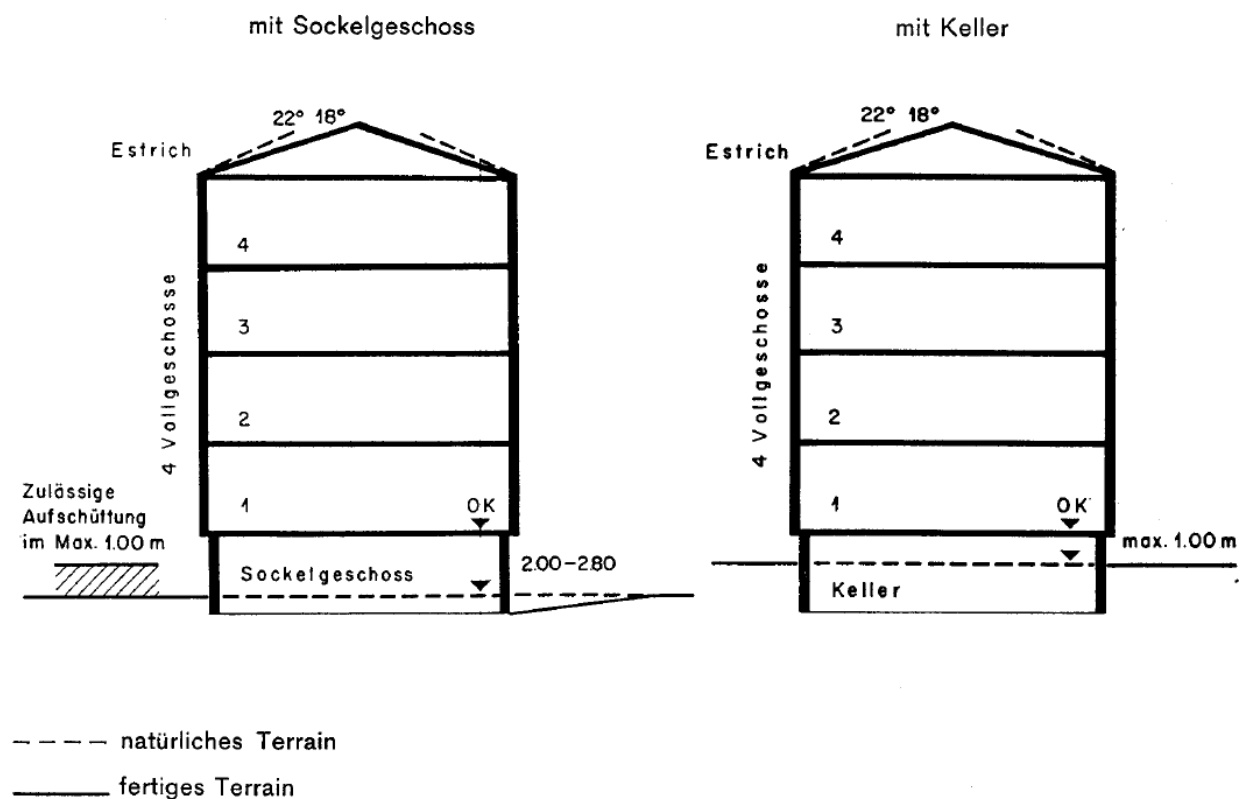
Sockelgeschoss : Teilweise als Nutzfläche gemäss §§ 4 und 6 verwendbar; als Wohnfläche jedoch nur für Einzelzimmer oder eine Kleinwohnung gestattet.

Keller: Nicht als Nutzfläche gemäss §§ 4 und 6 verwendbar; ebenfalls nicht als Hauseingang.

Dachgestaltung

Nur Satteldächer, First in der Längsrichtung, Neigung 18°_22°. Keine Dachaufbauten.

Gebäudeprofile



§ 9. Zone C (achtgeschossig)

Nutzungsart

Wohnhäuser mit Läden und Wirtschaften

Keine Gewerbebetriebe

Keine Kleintierstallungen und Fahrnisbauten

Keine Einfriedigungen im Interesse des Gesamtbildes; Ausnahmen kann der Gemeinderat gestatten.

Nutzungsgrad

Ausnützung: 60 % gemäss §§ 4 und 5.

Nutzung der einzelnen Geschosse

Kein Dachgeschoss

Vollgeschosse : Als Nutzfläche gemäss § 4 verwendbar.

Sockelgeschoss : Teilweise als Nutzfläche gemäss § 4 verwendbar mit Ausnahme von Garagen; als Wohnfläche jedoch nur für Einzelzimmer oder eine Kleinwohnung gestattet.

Mindestens 1/4 der Grundfläche als Halle und Eingangspartie.

Keller: Nicht als Nutzfläche gemäss §§ 4 und 6 verwendbar; ebenfalls nicht als Hauseingang.

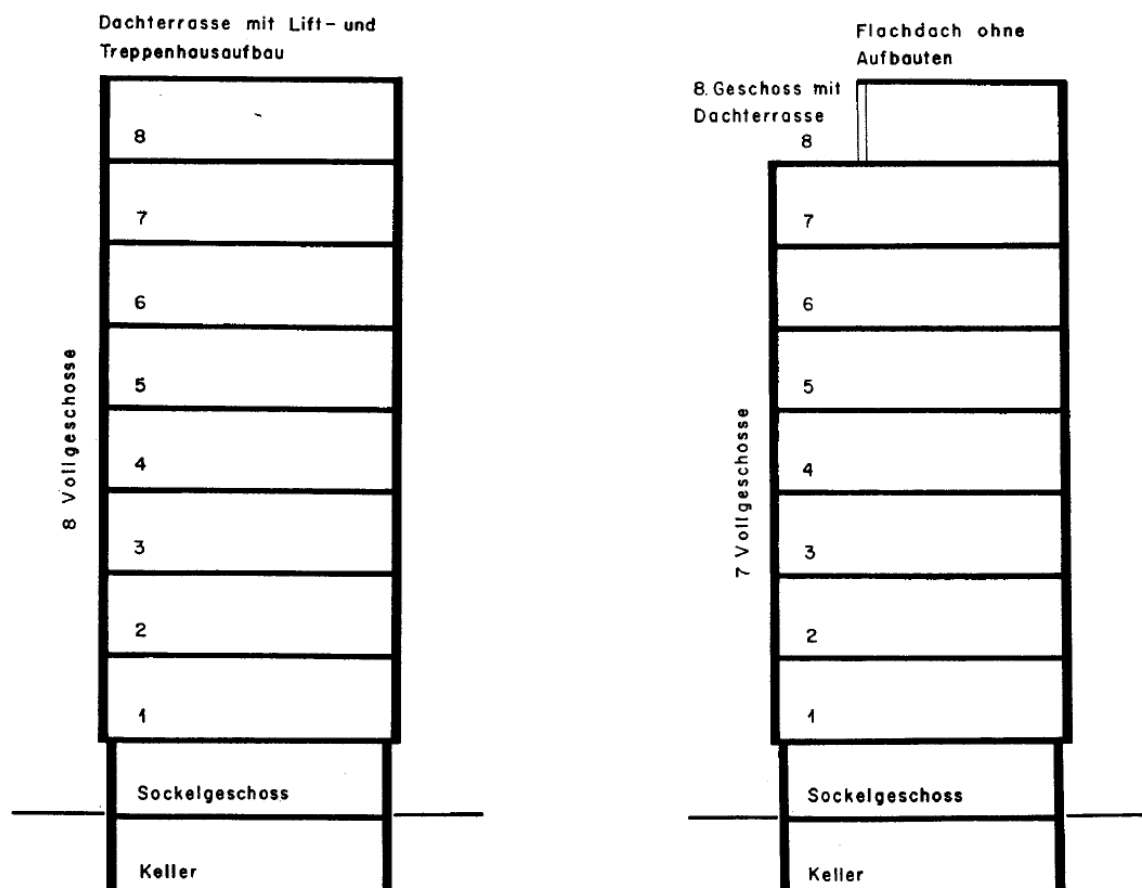
Dachgestaltung

Nur Flachdächer

Lift- und Treppenhaus-Aufbau gestattet

Ausbildung als Dachterrasse gestattet.

Gebäudeprofile



IV. Schluss- und Strafbestimmungen

§ 10. Anwendung des Reglementes

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung des Reglementes.

§ 11. Strafbestimmung

Zu widerhandlungen gegen dieses Teilzonenreglement werden gemäss den §§ 119, 120 und 122 des Baugesetzes bestraft.

§ 12. Besondere Zone

Durch das Inkrafttreten dieses Teilzonenreglementes und des dazugehörigen Teilzonenplanes «Dürrmatt» wird das entsprechende Gebiet im Gesamtzonenplan von Arlesheim ausgenommen.

§ 13. Bisherige Vorschriften und Erlasse

Alle im Widerspruch zu diesem Teilzonenreglement stehenden Vorschriften und Erlasse der Gemeinde sind für das durch diesen Teilzonenplan «Dürrmatt» ausgeschiedene Gebiet aufgehoben.

§ 14. Inkrafttreten

Dieses Reglement samt dem dazugehörigen Teilzonenplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlussfassung und Genehmigung

(ursprüngliches Reglement)

Beschluss der Einwohnergemeinde-Versammlung: 07. Dezember 1959

Genehmigt durch Regierungsratsbeschluss Nr. 1118 vom 25. April 1960

Änderungen/Ergänzungen/Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	EGV Datum	RRB Nr.	RRB Datum	Bemerkung
06/TZR/1/0	07.12.1959	1118	25.04.1960	Ursprüngliches Reglement