

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT



EINWOHNERGEMEINDE

2 / ZRS / 2 / 0

Reglement über die Zonenvorschriften Siedlung
vom 14. November 2007

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

der Einwohnergemeinde Allschwil



Aufbau des Reglementes als Beispiel

Linke Spalte für: Grundeigentumsverbindliche Vorschriften <i>Kursiv und unterstrichen hervorgehobene Passagen sind im Sinne des besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung (RBG/RBV) übernommen worden und unterliegen nicht der Beschlussfassung (EGV) und der Genehmigung (RRB).</i>	Rechte Spalte für: Kommentar <i>(nicht grundeigentumsverbindlich)</i> <i>Dieser untersteht nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB).</i>
--	--



Beispiel



Beispiel

§ 30 Wohn- und Geschäftszone (WG 4)

¹ Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Büroräumlichkeiten, Schulungsräume, Wohn- und Beschäftigungsheime, Restaurants, Hotels, Handwerksbetriebe etc. sowie ähnliche Betriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

² Bei wenig störenden Betrieben mit massiven Auswirkungen auf die nachbarliche Wohnnutzung (z. B. grosser Publikumsverkehr etc.), kann der Gemeinderat zum Schutze der Wohnnutzung die Betriebs- und Öffnungszeiten in den Nachtstunden beschränken oder andere immissionsmindernde flankierende Massnahmen verordnen.

³ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 27 dieses Reglementes festgelegt

§ 21 Abs. 2 RBG.

Beispiele für wenig störende Betriebe (nicht abschliessend):

- Dienstleistungsbetriebe, z. B.: Arzt- / Zahnarzt- und Tierarztpraxen, Fitnessstudios, Architektur- und Advokaturbüros, Beratungsstellen, Versicherungen, Reisebüros, Coiffeurgeschäfte, Detailhandelsbetriebe, Autohandel etc.
- Handwerksbetriebe, z.B.: Elektriker, Feinmechaniker, Sanitärbetriebe, kleinere Werkstätten, Ateliers etc.

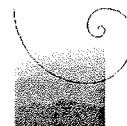
Im Weiteren wird auf das Polizeireglement der Einwohnergemeinde vom 24. Mai 2000 verwiesen.

S+R/GS 12.03.2008 L:\Gemeinde\ALLSCHWIL\2-019\1 Korrespondenz\Zonenreglement Siedlung\2019_reg05_ZRS_RR-Beschluss.doc/
L:\Gemeinde\ALLSCHWIL\2-019\1 Korrespondenz\Zonenreglement Siedlung\2019_reg04_Skizzen_ZRS_RR-Beschluss.doc

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 921 20 11



Beratung Grünbereich:
Hintermann & Weber AG
Austrasse 2a
4153 Reinach

in Zusammenarbeit mit der Hauptabteilung
Hochbau / Raumplanung Gemeindeverwaltung Allschwil

Allschwil 2.019
Doku-Erstellung 12. März 2008

Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
BGBB	Bundesgesetz über das bürgerliche 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)
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
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZPL	Zonenplan Landschaft
ZPS	Zonenplan Siedlung
ZR	Zonenreglement

Inhaltsverzeichnis

Seite

A.	ERLASS	1
B.	EINLEITUNG	1
§ 1	Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1
§ 2	Rechtliche Wirkung	1
C.	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	2
C.1	Allgemeine Bauvorschriften	2
§ 3	Parzellenfläche für bauliche Nutzung	2
§ 4	Bebauungsziffer (BZ)	2
§ 5	Grünflächenziffer	3
§ 6	Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände	4
§ 7	Vollgeschosszahl	5
§ 8	Geschützte Objekte (ausserhalb Dorfkern)	5
§ 9	Nutzungsumlagerung	5
C.2	Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Bauten	6
§ 10	Vorinformation und Vorabklärungen	6
§ 11	Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	6
§ 12	Behindertengerechte Bauweise	7
§ 13	Dachformen / Dachgestaltung	7
§ 14	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster	7
§ 15	Attikageschosse auf Flachdächern	8
§ 16	Energieanlagen / Energienutzung	8
§ 17	Reklamen / Antennenanlagen	8
C.3	Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Umgebung	9
§ 18	Umgebungsplan / Inhalt	9
§ 19	Abgrabungen und Aufschüttungen	9
§ 20	Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas	9
§ 21	Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. § 25 - 28 ZR	10
§ 22	Wertstoffsammelstellen, Quartierkompostieranlagen	10
C.4	Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen	10
§ 23	Quartierplanungen	10
§ 24	Vereinfachtes Quartierplanverfahren	11
§ 25	Zonen mit Quartierplanpflicht	12
§ 26	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem / Ausnahmen bei Wohnbausanierung best. Überbauungen	14

D.	ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN	15
D.1	Zonentabelle	15
§ 27	Nutzungszonenvorschriften im Überblick	15
D.2	Zentrumszone	16
§ 28	Zentrumszonen (Z3, Z4)	16
D.3	Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen	16
§ 29	Wohnzonen (W1, W2, W3)	16
§ 30	Wohn- und Geschäftszone (WG4)	16
§ 31	Einliegerwohnungen in den Zonen W1 und W2	16
D.4	Bestehende Gesamtüberbauungen	17
§ 32	Zonen mit Quartierplanpflicht - Bestehende Gesamtüberbauungen	17
D.5	Gewerbebezonen	18
§ 33	Gewerbebezonen (G12, G15, G20a, G20b)	18
D.6	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	20
§ 34	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	20
D.7	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	20
§ 35	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	20
D.8	Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition	21
§ 36	Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1f RBG	21
D.9	Weitere Grundzonen	21
§ 37	Spezialzone für Familiengärten	21
§ 38	Bauernhofzone	21
D.10	Schutzzonen und Schutzobjekte	22
§ 39	Ortsbildschutzzonen	22
§ 40	Grünzone	23
§ 41	Naturschutzzonen	23
§ 42	Uferschutzzone	23
§ 43	Hecken und Feldgehölze	24
§ 44	Schutzbepflanzung	24
§ 45	Allee / Baumreihen	25
§ 46	Aussichtsschutz	25
§ 47	Archäologische Schutzzonen	25
E.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	26
§ 48	Beratende Kommission - Bauausschuss	26
§ 49	Vollzugsbehörde	26
§ 50	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	27
§ 51	Ausnahmen allgemeiner Art	27
§ 52	Aufhebung früherer Beschlüsse	28
§ 53	Inkrafttreten, Anpassung	28

A. ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und der dazugehörigen Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Allschwil das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind im "Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen", auf der vorersten Seite des Reglementes aufgeführt.

B. EINLEITUNG

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Bestandteile

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- dem Zonenplan Siedlung
- und dem Zonenreglement Siedlung.

² Zweck

Die Zonenvorschriften Siedlung sollen innerhalb des Siedlungsgebietes eine geregelte Überbauung und eine sinnvolle Nutzung des Bodens gewährleisten.

³ Geltungsbereich

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter Zonenplan Siedlung, welcher im Zonenplan definiert ist. Es gliedert sich in verschiedene Zonen und legt den Umfang sowie die Nutzung der einzelnen Zonen fest.

Rechtskräftige Quartierpläne sind im Zonenplan Siedlung ausgewiesen und bilden eigenständige Nutzungsplanungsinstrumente.

Für den Dorfkern bestehen rechtskräftige Teilzonenvorschriften "Dorfkern" (RRB Nr. 1484 vom 20. Sept. 2005).

Die anzustrebenden Ziele der Siedlungsplanung sind im Bericht "Ziele und räumliches Konzept" Teil Siedlung vom September 2005 festgelegt worden.

Ausserhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

Zonenplanübergreifende Bestimmungen ZPS/ZPL haben keine Rechtswirkung bzw. sind zu bereinigen.

§ 2 Rechtliche Wirkung

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

² Den Zonenvorschriften beige stellte Dokumente wie ergänzende Richtlinien, Inventare, Wegleitungen und anderes mehr sind nicht grundeigentumsverbindlich. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

§ 18 Abs. 5 RBG

Die nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.). Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen (⇒ § 49 Abs. 3 ZR).

C. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

C.1 Allgemeine Bauvorschriften

§ 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

¹ Massgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

² 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. *siehe Erwägungen RRB*

³ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, 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.

⁴ Parzellenteile innerhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung, die von einer an eine Bauzone angrenzenden Grünzone / Schutzzone belegt sind, können, unter Vorbehalt von § 11 ZR (Allgemeine Einpassung), in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

§ 4 Bebauungsziffer (BZ)

¹ Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain. Der Miteigentumsanteil eines gemeinsamen Zufahrtsweges (Anmerkungsparzelle) kann für die Berechnung der Bebauungsziffer miteinbezogen werden.

² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a) Vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung.
- b) Aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.
- c) Pergolen (ungedeckt), Sitzplätze.
- d) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.

§ 46 Abs. 1 RBV

Massgebend für die Berechnung sind die Grundbuchflächen der Parzellenteile innerhalb der entsprechenden Bauzonen.

§ 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 Bauseuches zu erbringen.

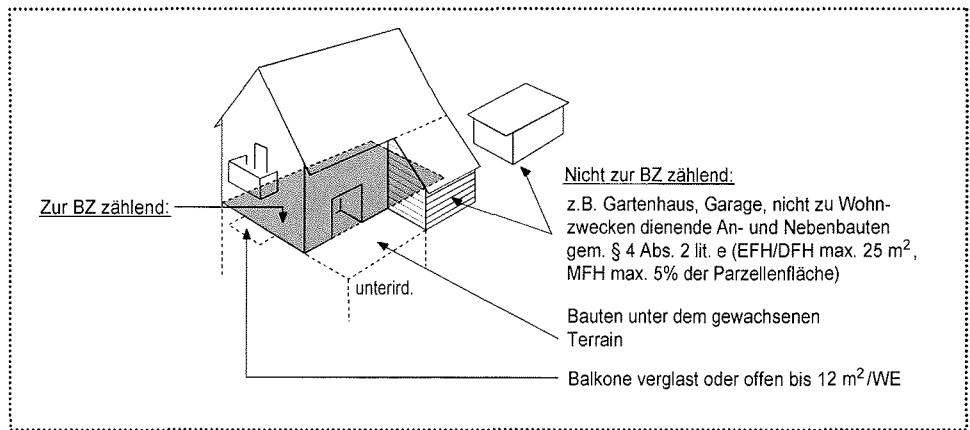
§ 47 Abs. 1 RBV

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird durch die Bebauungsziffer und das Gebäudeprofil definiert.

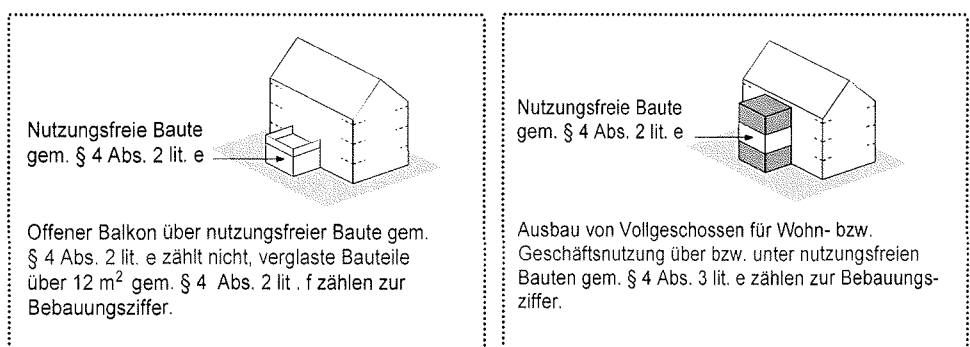
Innerhalb dieses Profils ist die Nutzung der Geschosse inkl. Dach- und Sockelgeschosse für Wohnen und Arbeiten frei. Vorbehalten bleiben die Beschränkungen aufgrund der Zonenart sowie der Baupolizeivorschriften der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz.

Bebauungsziffer

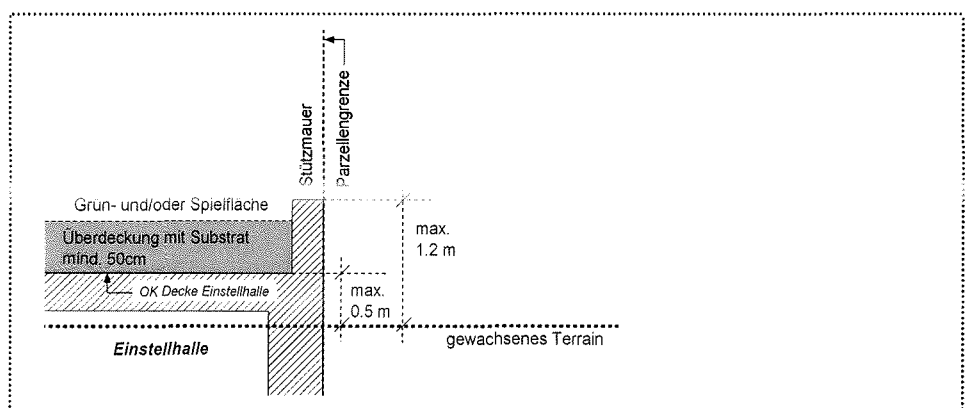
Prinzipskizze Bebauungsziffer (BZ)



Prinzipskizze Bauten über bzw. unter nutzungsfreien Bauten / Bauteilen



Prinzipskizze unterirdische Einstellhallen im Sinne § 4 Abs. 2k ZR



- e) Bei Ein- und Zweifamilienhäusern pro Parzelle 1-geschossige Nebenbauten wie Garagen, Gartenhäuschen, Schuppen, gedeckte Sitzplätze, Unterstände, Kleinbauten gemäss § 92 RBV und dergleichen:

- Grundfläche aller Nebenbauten max. 25 m².

Bei Mehrfamilienhäusern pro Parzelle 1-geschossige Nebenbauten wie Garagen, Gartenhäuschen, Schuppen, gedeckte Sitzplätze, Unterstände, Kleinbauten gemäss § 92 RBV und dergleichen:

- Grundfläche aller Nebenbauten: max. 5 % der massgebenden Parzellenfläche.

Gebäudeprofil der Nebenbauten

- Fassadenhöhe max. 3.0 m, gemessen ab höchstem Punkt des gewachsenen Terrains, jedoch max. 5.5 m ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains.
- Gebäudehöhe max. 4.5 m, gemessen ab höchstem Punkt des gewachsenen Terrains.

Nebenbauten können auch als Anbauten an Hauptbauten realisiert werden.

- f) Offene und verglaste Bauteile (keine Isolierverglasungen) wie Balkone, Veranden, Loggias, etc. vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 12 m² pro Wohneinheit.
- g) Überdeckte Spielflächen bei Mehrfamilienhäusern mit einer Grundfläche von max. 5 % der massgebenden Parzellenfläche sowie einer max. Überdeckungshöhe von 3.0 m.
- h) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden.
- i) Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 35 cm.
- k) Unterirdische Einstellhallen, welche max. 0.5 m (ab OK rohe Decke) über das gewachsene Terrain (gemessen ab tiefsten Punkt) ragen und mit mind. 50 cm Substrat überdeckt als Grün- und/oder Spielfläche ausgewiesen und genutzt werden. Nicht überdeckte Einstellhallenteile dürfen das gewachsene Terrain nicht überragen.
- l) Überdeckte Einstellhallen-Einfahrtsbereiche, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Überdeckung als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.

Siehe nebenstehende Prinzipskizzen.

Bauten über bzw. unter nutzungsfreien Bauten / Bauteilen:

Zur baulichen Nutzung zählende Bauten / Bauteile werden auch dann zur Bebauungsziffer angerechnet, wenn sie über oder unter Bauten bzw. Bauteilen angeordnet werden, welche nicht zur überbauten Fläche zählen.

Höhe wird gemessen von Spielfläche bis OK Dachkonstruktion.

Einstellhalle im Parzellengrenzbereich mit maximaler Überragung des gewachsenen Terrains siehe nebenstehende Prinzipskizze.

z.B. Einstellhallen-Einfahrt nur in Frontalansicht einsehbar.

§ 5 Grünflächenziffer

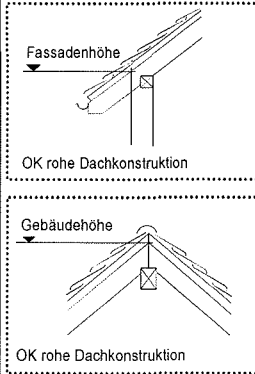
¹ Die Grünflächenziffer legt in Prozenten fest, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche minimal als unüberbaute und unversiegelte Freifläche für eine Begrünung bzw. ökologische Ausgestaltung dauernd erhalten und sachgerecht unterhalten werden muss.

² Hecken, Schutzbepflanzungen, Grün- und Gartenanlagen oder rudernale, trockene Lebensräume oder ökologische Ausgleichsmassnahmen gelten als anrechenbare Grünflächen. Unbefestigte Parkierungsflächen bzw. Lagerplätze in Mergel oder Schotterrasen und dergleichen sowie begrünte Dächer dürfen mit der halben Fläche angerechnet werden. Hochstämmige Bäume können mit 8m² pro Baum in die Berechnung der Grünflächenziffer einbezogen werden.

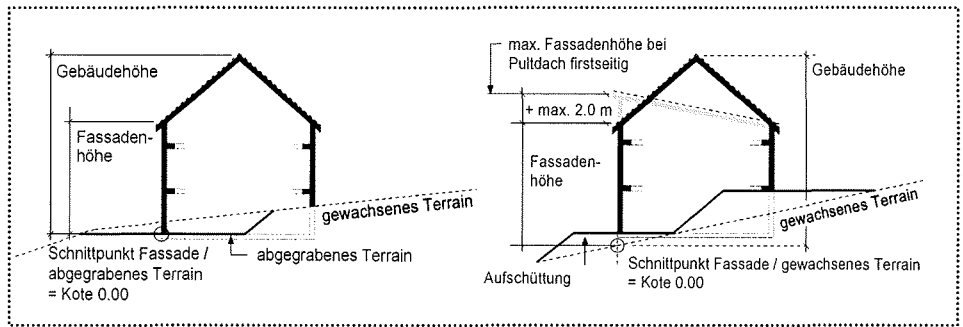
Diese Massnahme trägt zum ökologischen Ausgleich bzw. zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes und zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes (natürliche Versickerungsflächen) bei.

Wertvolle ökologische Ausgleichsflächen beinhalten: ökologische Kleinstrukturen wie Steinhäufen, Asthaufen etc., Kies- und Ruderalflächen, Bracheflächen, Magerviesen, standortheimische Sträucher und Bäume u.a.m.

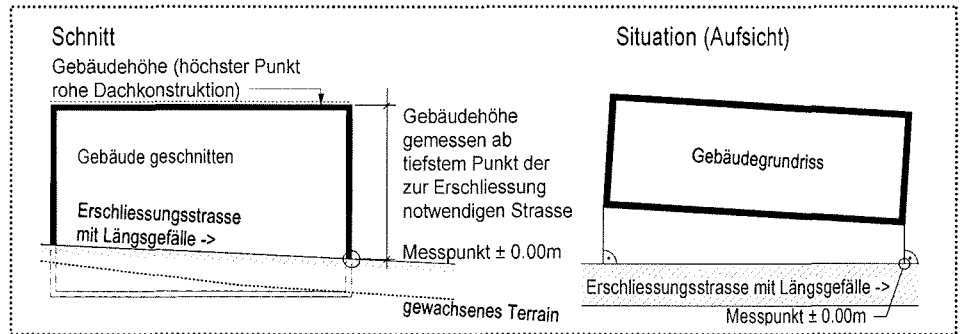
Fassaden- / Gebäudehöhe



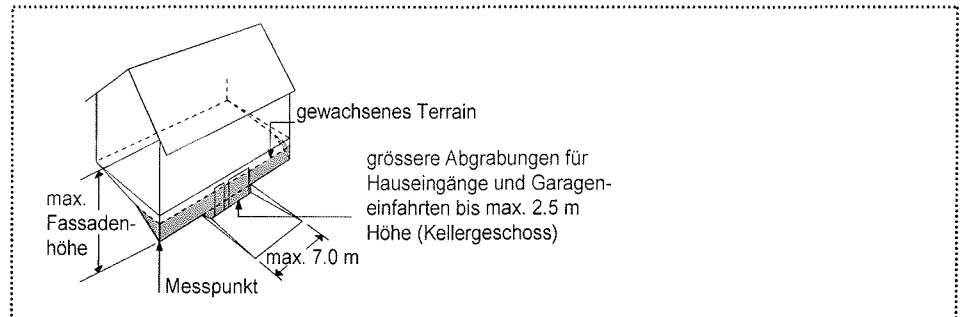
Prinzipskizze Fassadenhöhe / Gebäudehöhe bei Hauptbauten



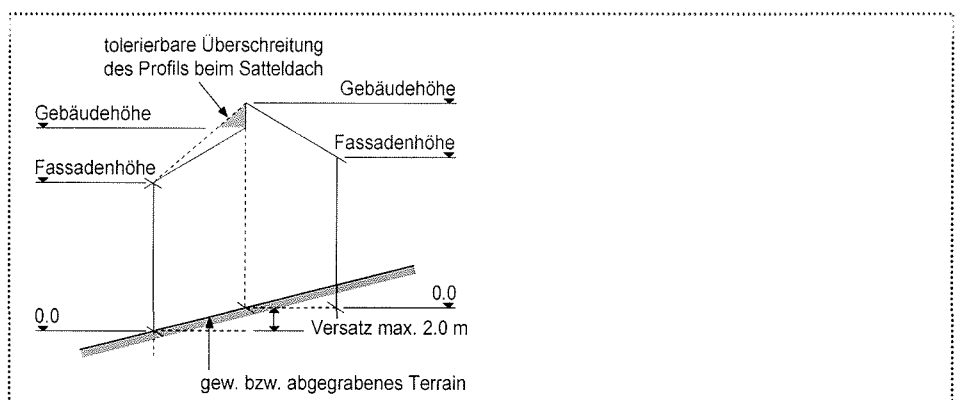
Messpunkt Gebäudehöhe entlang des Hegenheimermattweges, wenn das gewachsene Terrain tiefer liegt als die angrenzende öffentliche Erschliessungsstrasse



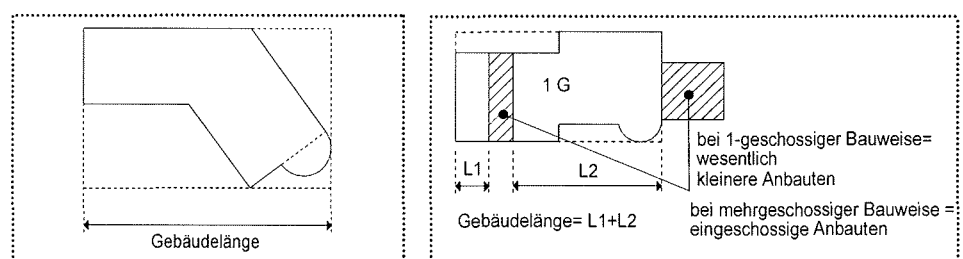
Abgrabungen für Garagen und Hauseingänge



Versetzte Geschosse /



Gebäudelänge



³ Werden Grünflächen auf Dächern ausgewiesen, so dürfen diese max. 50% des gesamten Grünflächen-Pflichtanteiles gemäss Grünflächenziffer betragen. Mindestens 50% des Pflichtanteils sind somit auf natürlichen bzw. unversiegelten Böden festzulegen bzw. auszuweisen.

⁴ Die Grünflächen sind im Sinne eines ökologischen Ausgleichs und in Beachtung von § 11 Abs. 3 ZR (Allgemeine Einpassung) grundsätzlich naturnah zu gestalten.

Es ist aus Gewässerschutz- und ökologischen Gründen nicht erwünscht, die gesamte Grünfläche gemäss Grünflächenziffer auf dem Dach auszuweisen. Ein Teil der Pflichtflächen (mind. 50%) ist deshalb auf unversiegelten Böden festzulegen.

§ 6 Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände

¹ Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion). Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Bei Pultdächern darf die pultfirstseitige Fassadenhöhe um 2.0 m erhöht werden.

² Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (OK rohe Dachkonstruktion exkl. Dachhaut).

Ist das gewachsene Terrain entlang des Hegenheimermattweges im Bereich des projektierten Gebäudes tiefer als die unmittelbar an das Grundstück anstossende öffentliche Erschliessungsstrasse, so erfolgt die Bemessung der Gebäudehöhe ab Oberkante des Strassenrandes. Ausgangspunkt für die Bemessung (+/- 0.00 m) ist der tiefste Punkt des Strassenrandes, auf welchen das geplante Gebäude rechtwinklig projiziert wird.

³ Abgrabungen für Garagen und Eingänge

Für Garagen und Eingänge sind zusätzliche Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 7.0 m gestattet. Dabei darf das Kellergeschoss max. 2.5 m in Erscheinung treten.

⁴ Versetzte Geschosse

Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2.0 m betragen.

⁵ Erhöhte Bauteile

Sind einzelne erhöhte Bauteile aus technischen und betrieblichen Gründen erforderlich, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

⁶ Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

⇒ Prinzipskizzen nebenstehend

Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.

Schnittpunkt Fassade / Terrain = Kote 0.00

Abgrabungen sind im Hinblick auf den Ortsbildschutz und die Geländeeinpassung vorzunehmen. Gebäudeabgrabungen die entlang von Fassaden grabenartig wirken (z.B. mehrere Garageneinfahrten in Sockelgeschosse bei MFH) sollen vermieden werden.

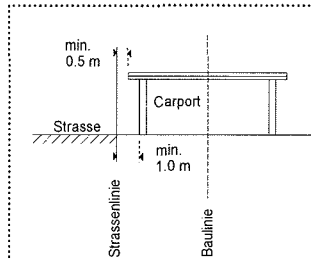
⇒ Prinzipskizzen nebenstehend

Diese Messweise kommt für die Gebäudehöhe entlang des Hegenheimermattweges in den angrenzenden Gewerbe- zonen, Zonen für öffentliche Werke und Anlagen sowie Zonen für Sport- und Freizeit- anlagen zur Anwendung.

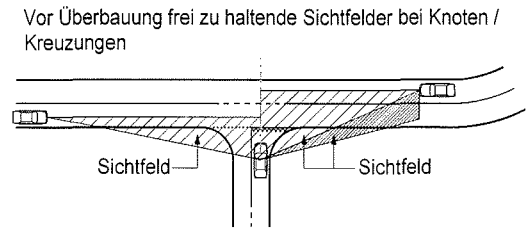
Dies gilt z.B. für Liftüberfahr- ten, Treppenaufbauten, Lüf- tung, Kamine, Antennen u.ä. auf dem Dach.

Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV)

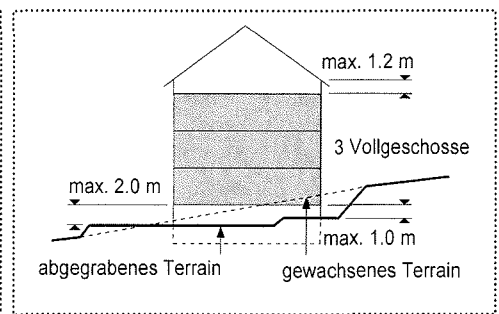
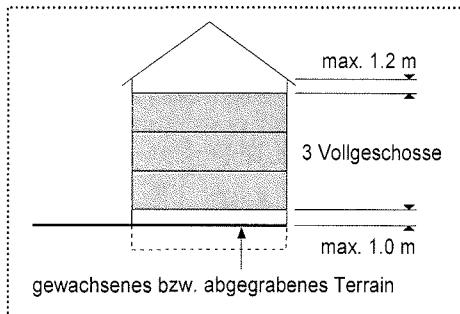
Abstände der Bauten gemäss § 54 RBV



Bautenabstände bei Kurven und Kreuzungsbereichen in Beachtung der VSS-Normen



Vollgeschosszahl



⁷ **Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV)**

In Ergänzung zu § 54 RBV müssen Vordächer mind. 0.5 m und tragende Teile bzw. Stützen mind. 1.0 m hinter der Strassenlinie errichtet werden.

In Kurven oder Kreuzungsbereichen sind die Mindestabstände zur Strassenlinie ~~in Beachtung der VSS-Normen~~ einzuhalten. Dabei sind die Sichtfelder zur Sicherstellung der notwendigen Sichtverhältnisse (Verkehrssicherheit) freizuhalten.

siehe Erwägungen RRB

Dies betrifft z.B. Carports, Verlängerungen in Leichtbauweise, Pergolen, Windfänge bis 4 m² u. a. gemäss § 54 RBV.

Massgebende VSS-Normen:

- für Sichtweiten in Kurven SN 640 090b
- für Sichtverhältnisse bei Knoten / Kreuzungen SN 640 273

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

§ 7 Vollgeschosszahl

¹ Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Zonentabelle gemäss § 27 ZR.

² Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Attikageschosse gemäss § 15 ZR, Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe nicht mehr als 1.2 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talwärts nicht mehr als 2.0 m und bergwärts nicht mehr als 1.0 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.

Berechnung der Vollgeschosszahl

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

Sockelgeschoss bei bestehenden Bauten im ebenen Gelände

Bei einer Aufstockung einer bestehenden Bauteile im ebenen bzw. flachen Gelände, deren bestehendes Sockelgeschoss mehr als 1.0m in Erscheinung tritt (= Vollgeschoss gem. § 7 ZR), kann auf Antrag eine Ausnahme von der max. Vollgeschosszahl gemäss § 27 ZR gewährt werden. Voraussetzung ist in jedem Fall die Einhaltung des zulässigen Gebäudeprofils der entsprechenden Bauzone. Das Ausnahmeverfahren richtet sich nach § 51 ZR.

§ 8 Geschützte Objekte (ausserhalb Dorfkern)

¹ Bauten, welche im Zonenplan als geschützte Objekte qualifiziert sind, haben als Einzelobjekt bzw. als Bestandteil des Siedlungsbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind – soweit bautechnisch und / oder wohnhygienisch sinnvoll – 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. *siehe Erwägungen RRB*

² Bei der im Zonenplan Siedlung mit schwarzen Punkten markierten Bauten handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

³ Die öffentliche Hand leistet nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien Beiträge an die Mehrkosten für fachgerechte Sanierungen.

Vgl. Richtlinien betr. Gemeindebeiträge an Bauten nach Bauinventar bzw. Ortsbildschutz.

§ 9 Nutzungsumlagerung

¹ Die Nutzungsumlagerung erlaubt eine freiere Anordnung der zulässigen Geschossflächen auf demselben Grundstück. Dabei kann der Gemeinderat nach Anhören des Bauausschusses ausnahmsweise Abweichungen von der zulässigen Bebauungsziffer gestatten.

² Abweichungen von der Bebauungsziffer im Rahmen von Nutzungsumlagerungen sind möglich, wenn das Hinzukaufen von Land oder eine Landumlegung nicht mehr möglich ist und das Projekt in architektonischer Hinsicht befriedigt. Dabei gelten folgende Gründe für Nutzungsumlagerungen:

- Nachverdichtung weitgehend überbauter Quartiere bzw. Parzellen,
- Nachverdichtung von historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen unter Beachtung des Ortsbildschutzes,
- Bauweisen, die auf Lärmbelastung reagieren,
- Spezifisch behindertengerechte Bauweise.

Im Sinne von § 89 RBG

Nutzungsumlagerung

Rechenbeispiele

Grunddaten und Annahmen für Rechenbeispiele:W2-Zone, Parzellenfläche 1000 m² > Umlagerung Dachgeschoss**Nachweis ordentliche BZ mit 2 Vollgeschossen (VG) + 1 Dachgeschoss (DG) (DG = ½ VG)**Ordentliche Bebauungsziffer (BZ): 23 % entspricht 230 m² überbaubare FlächeAnnahme Gebäudegrundfläche 10m x 20m = 200 m² max. zulässige BZ eingehaltenGesamtnutzfläche: 2.5 VG x 200 m² = 500 m² Gesamtnutzfläche darf mit Nutzungsumlagerung nicht überschritten werden.
(Gebäudegrundfläche x Vollgeschosse)**BZ mit Nutzungsumlagerung**Gem. § 9 Abs. 4 ZR: max. 31 % entspricht 310 m² überbaubare Fläche**Beispiel 1: Nutzungsumlagerung > Dachgeschoss auf 2 Vollgeschosse verteilt****Bebauungsziffer:**

Gebäudegrundfläche alt	10m x 20m	= 200 m ²
DG Umlagerung auf 2 VG	(200m ² x ½ VG) : 2 VG	= 50 m ²
Total		= 250 m²

Grundfläche VG

= Grundflächenvergrößerung pro Vollgeschoss

> entspricht 25% BZ, max. zulässige Fläche mit Nutzungsumlagerung eingehalten (§ 9 Abs. 4 ZR)

Gesamtnutzfläche:

2 VG alt	2VG x 200 m ²	= 400 m ²
Umlagerung (½ VG) auf 2 VG	2VG x 50 m ²	= 100 m ²
Total		= 500 m²

Nutzfläche alt

Nutzfläche Umlagerung DG auf 2 VG

> Gesamtnutzfläche nicht überschritten gem. § 9 Abs. 3 ZR

Beispiel 2: Nutzungsumlagerung > 2 Vollgeschosse mit Umlagerung Dachgeschoss auf Erdgeschoss (EG)**Bebauungsziffer:**

Gebäudegrundfläche alt	10m x 20m	= 200 m ²
DG Umlagerung auf EG	200m ² x ½ VG	= 100 m ²
Total		= 300 m²

Grundfläche VG

= Grundflächenvergrößerung im EG

> entspricht 30% BZ, max. zulässige Fläche mit Nutzungsumlagerung eingehalten § 9 Abs. 4 ZR

Gesamtnutzfläche:

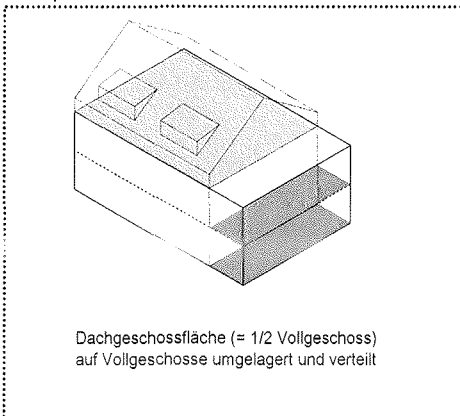
2 VG alt	2VG x 200 m ²	= 400 m ²
Umlagerung (½ VG) auf EG	1VG x 100 m ²	= 100 m ²
Total		= 500 m²

Nutzfläche alt

Nutzfläche Umlagerung DG auf EG

> Gesamtnutzfläche nicht überschritten gem. § 9 Abs. 3 ZR

Beispiel 1



Beispiel 2



³ Die aus der Geschosszahl (Dachgeschoss = ½ Geschoss) multipliziert mit der Bebauungsziffer errechnete Gesamtnutzfläche darf mit der Nutzungsumlagerung nicht überschritten werden.

⁴ Abweichungen von der Bebauungsziffer (BZ) dürfen eine max. BZ von 31 % (absolut) nicht überschreiten.

⁵ Nicht realisierte Geschosse und Bauteile, deren Nutzflächen umgelagert werden, sind als Baubeschränkung (Dienstbarkeit) im Grundbuch einzutragen.

Grenz- und Gebäudeabstände gemäss kant. Raumplanungs- und Baugesetz sind in jedem Fall einzuhalten.

⇒ Rechenbeispiele nebenstehend

C.2 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Bauten

§ 10 Vorinformation und Vorabklärungen

¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, 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 Gemeindeverwaltung, Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung mittels kostenpflichtiger Bauanfrage mit Gemeinderatsentscheid vorabzuklären.

² Der Gemeinderat behält sich im Sinne von § 11 ZR (Allgemeine Einpassung) ein Mitspracherecht vor, sofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Zur Beurteilung von Projekten können weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne, Umgebungspläne in den Gewerbebezonen etc.) sowie Modellunterlagen verlangt werden.

siehe Erwägungen RRB

Frühe Informationen und Abklärungen helfen Planungskosten und Zeit einzusparen.

Der Gemeinderat hat unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips alle massgebenden Interessen zu berücksichtigen und sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Ein qualifiziertes öffentliches Interesse für die Einflussnahme der Gemeinde betreffend die Gestaltung von Bauten und Anlagen muss die privaten Anliegen des Gesuchstellers überwiegen. Vergleiche auch Kommentar zu § 11 ZR.

Die Behörde bestimmt die Art der Visualisierung aufgrund der Wichtigkeit des Objektes und seiner Umgebung.

§ 11 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

¹ 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 sowie Bepflanzung.

² Wenn Bauten oder bauliche Veränderungen das Strassen-, Platz-, Dorf-, Landschafts- und Aussichtsbild grob beeinträchtigen würden, ist der Gemeinderat zur Einsprache verpflichtet. Diese ist gegenüber der Bauherrschaft zu begründen, wobei eine einvernehmliche Lösung gesucht werden soll. Die Rechte bezüglich zonenmässiger Überbauung bleiben gewährleistet.

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.

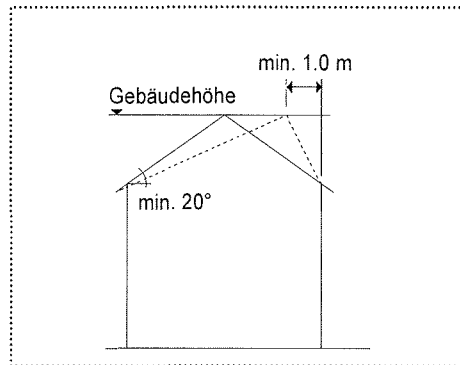
Insbesondere ist im räumlichen Einflussbereich von wertvollen Objekten und Ortsbildern (z.B. Ortskern, Ortsbildschutzzone „Borerhof“ etc.) auf eine gute bauliche Einpassung zu achten. Vergleiche auch Kommentar zu § 10 ZR.

Vogelschutz bei Verglasungen:

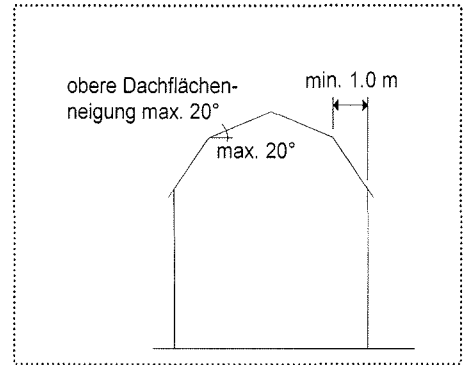
Für Glasfassaden und grössere Verglasungen in Fenstern und Türen sind die Richtlinien und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten.

Firstanordnung

Geneigte Dächer

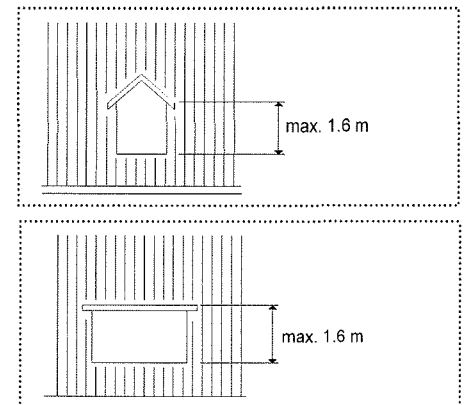
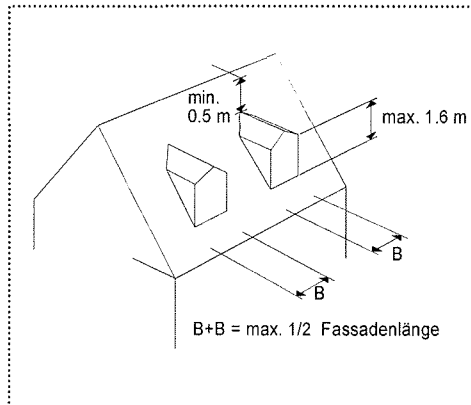


Mansarddach



Dachaufbauten

Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten



³ Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Bei Bodenbefestigungen sollen grundsätzlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

Grundlage bildet § 9 des kant. Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG).

Zu beachten sind die Empfehlungen und Massnahmen des GEP Allschwil.

§ 12 Behindertengerechte Bauweise

Es gelten die Bestimmungen von § 108 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998.

Es wird auch auf Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen, des Schweizerischen Invalidenverbandes verwiesen.

§ 13 Dachformen / Dachgestaltung

¹ Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 27 ZR für alle Bauzonen definiert.

Prinzipiskizzen der Dachformen siehe § 27 ZR.

² Die Farbe der Bedachung soll derjenigen der Umgebung bzw. dem Ortsbild angepasst werden. Die Bedachungsmaterialien und Farben sind vor der Bauausführung der Gemeindeverwaltung, Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung vorzulegen.
siehe Erwägungen RRB

³ Beim Mansarddach muss der Knickpunkt mindestens 1.00 m hinter der Fassade liegen und die Firstrichtung muss parallel zur langen Gebäudeseite verlaufen. Die obere Dachneigung darf max. 20° betragen.

⇒ Prinzipiskizzen nebenstehend

⁴ Der First bei geneigten Dächern muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

Zulässige Dachflächenneigungen vgl. § 27 ZR.

⁵ Flachdächer müssen im Sinne des ökologischen Ausgleiches und des Gewässerschutzes möglichst als Standorte für eine naturnahe extensive Vegetation ausgebildet und begrünt werden, sofern sie nicht als begehbbare Fläche (z.B. Dachterrasse) genutzt werden.

Naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna (ökologische Kleinstrukturen etc.) bzw. Retentionsspeicher für Meteorwasser. Für die Wahl der Substrat-Mindestschichtstärke gilt die Norm SIA 271 "Abdichtungen von Hochbauten".

§ 14 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

¹ 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.

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.

² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand vom First beträgt 0.5 m (auf Dachfläche vertikal gemessen). Die Dachhaut vor dem Dachaufbau muss in genügender Breite durchgezogen werden.

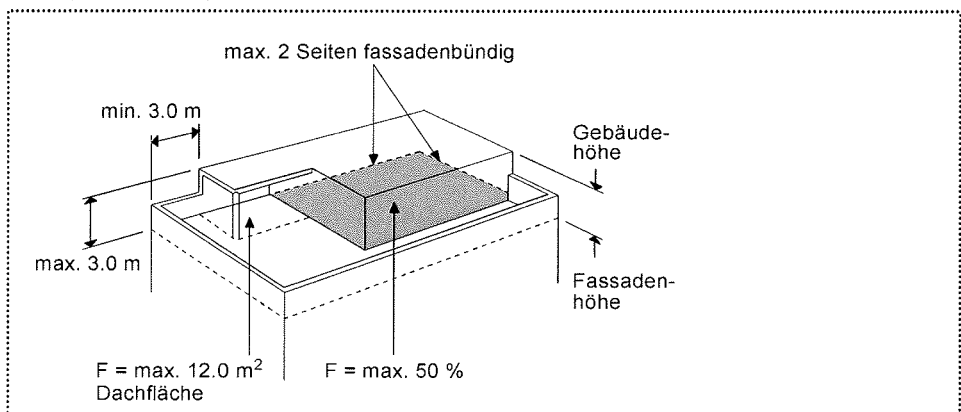
³ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.

⇒ Prinzipiskizze nebenstehend

⁴ Dachflächenfenster dürfen keine Blendwirkung erzeugen. Sie haben sich in einem passenden Verhältnis zur Dachfläche einzufügen.

Attikageschosse auf Flachdächern

Prinzipskizze Attikageschosse auf Flachdächern



Bebauungsziffer Minergie-P-Standard

Rechenbeispiel

Annahme für Rechenbeispiel:

W3-Zone, Parzellenfläche 1000 m² > Bebauung mit Minergie-P-Standard

Ordentliche Bebauungsziffer:

Ordentliche Bebauungsziffer (BZ): = 26 % entspricht 260 m² überbaubare Fläche

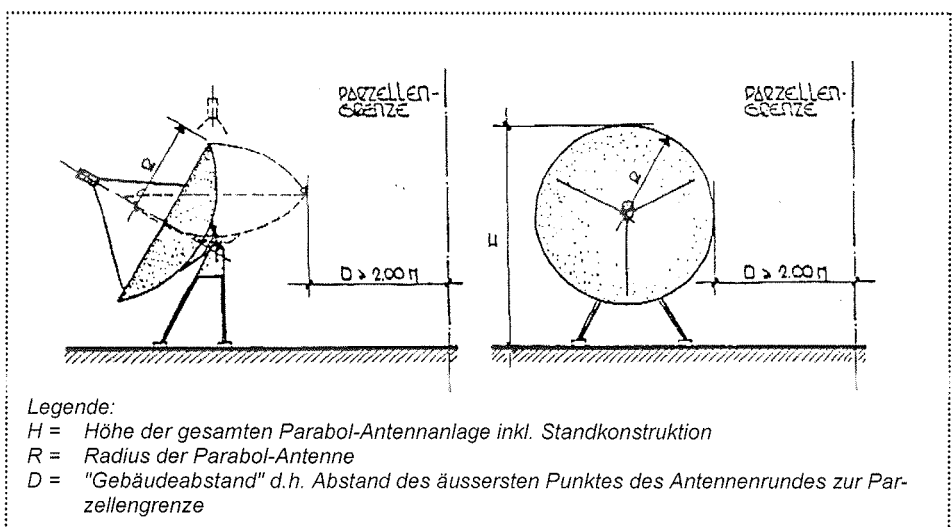
Bebauungsziffer NEU mit Minergie-P-Standard

Erhöhung BZ um 4% relativ : $0.04 \times 26 \% = 1\%$ Erhöhung

Neue BZ für Minergie-P-Standard $26 \% + 1 \% = 27 \%$ entspricht 270 m² überbaubare Fläche

Antennenanlagen

Prinzipskizze Installation Parabol-Antenne



Legende:

H = Höhe der gesamten Parabol-Antennenanlage inkl. Standkonstruktion

R = Radius der Parabol-Antenne

D = "Gebäudeabstand" d.h. Abstand des äussersten Punktes des Antennenrundes zur Parzellengrenze

GR-Beschluss Nr. 1295.87 vom 11. November 1987 'Installation von Parabol-Antennen innerhalb des Baugebietes'

Baurechtliche Empfehlungen für Installation von Parabol-Antennen

1. Das Aufstellen von Parabol-Antennen im Ortskern ist nur zulässig, wenn von ihnen keine verunstaltende Wirkung ausgeht (§ 6 der Verordnung zum NHG). Damit sind Parabol-Antennen auf Dächern im Ortskern generell nicht erlaubt.
2. Parabol-Antennen, welche eine Höhe von 1.20 m nicht übersteigen, bedürfen keiner speziellen Bewilligung.
3. Höhere Parabol-Antennen bis zu einer Höhe von max. 2.50 m können aufgrund eines Gesuches vom Gemeinderat bewilligt werden.
4. Parabol-Antennen unterstehen weder der Ausnützungs- noch der Bebauungsziffer.
5. Die Abstandsvorschriften richten sich sinngemäss nach den Vorschriften für eingeschossige Kleinbauten bzw. für Dachaufbauten. Der Grenzabstand beträgt 2.00 m. Er ist vom äussersten Rand des Antennenrundes zu messen (vgl. Skizze).
6. Für die Installation von Parabol-Antennen von über 1.20 m auf Dächern gelten sinngemäss die Bestimmungen für Dachaufbauten.
7. Parabol-Antennen dürfen max. 0.60 m (unter Einhaltung der Abstandsvorschriften) über die Baulinie hinausragen, wenn eine lichte Höhe von 2.50 m eingehalten ist. Parabol-Antennen bis 1.20 m Höhe dürfen an die Strassenlinie gestellt werden. Für grössere Parabol-Antennen ist der Grenzabstand einzuhalten.

§ 15 Attikageschosse auf Flachdächern

¹ Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind nicht zulässig.

² 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.

³ Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 3.0m hinter der Hauptfassadenflucht liegen.

⁴ Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12.0 m² überdacht werden.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

Massgebendes 'darunterliegendes Geschoss' = Vollgeschoss exkl. nutzungsfreie Bauteile gem. § 4 Abs. 2f ZR (offene / verglaste Bauteile).

vgl. auch § 4 Abs. 2f ZR.

§ 16 Energieanlagen / Energienutzung

¹ Bauten und Anlagen zur Energienutzung bzw. -gewinnung wie Energiedächer, Sonnenkollektoren, freistehende Wärmepumpen u.a.m. sind zulässig. Sonnenkollektoren, Energiedächer u.ä. dürfen keine Blendwirkung erzeugen.

² ~~Solaranlagen~~ **Sonnenkollektoren** sind nur innerhalb von Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sowie in der Kernzone und an Bauten, welche unter Schutz stehen, bewilligungspflichtig.

³ Die Bebauungsziffer kann für Bauten, welche mindestens den Minergie-P-Standard erreichen, um 4 % (relativ) erhöht werden.

⁴ Der Qualitätsstandard (Minergie-P) ist mit den Baugesuchsunterlagen im nötigen Detaillierungsgrad nachzuweisen.

Keine Bewilligungspflicht gemäss § 94, Abs. 1e RBV.

Der Passivhaus-Standard, welcher unter dem Namen Minergie-P läuft, kann im Vergleich zum Minergie-Standard als "erhöhte Anforderung" bezeichnet werden. Bei Passivhäusern wird auf eine statische Heizung (Radiatoren, Fussbodenheizung) verzichtet. Der Restwärmebedarf wird direkt über die kontrollierte Lüftung (Lüftung) gedeckt.

⇒ Rechenbeispiel nebenstehend

§ 17 Reklamen / Antennenanlagen

¹ Reklamen

Für das Aufstellen und Ändern von Reklameeinrichtungen gilt das Reklame-Reglement der Gemeinde Allschwil.

Reklame-Reglement der Gemeinde Allschwil vom 17. Januar 2007.

² Antennenanlagen

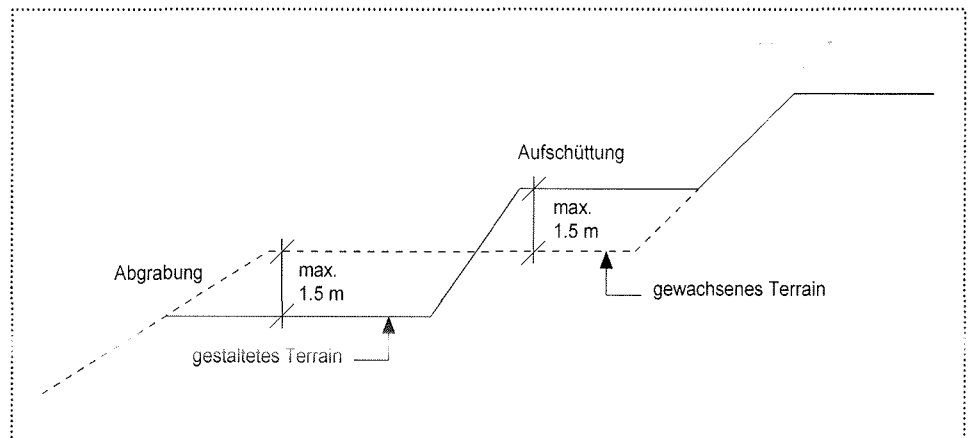
Bewilligungen für das Aufstellen und Anbringen von Parabol-Antennenanlagen richtet sich nach den ergänzenden Richtlinien bzw. baurechtlichen Empfehlungen des Gemeinderates.

GR-Beschluss Nr. 1295.87 vom 11. November 1987 'Installation von Parabol-Antennen innerhalb des Baugebietes'

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

Abgrabungen und Aufschüttungen

Prinzipskizze Abgrabungen und Aufschüttungen



C.3 Allgemeine Vorschriften Gestaltung der Umgebung

§ 18 Umgebungsplan / Inhalt

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohneinheiten ist vor der Bauausführung beim Gemeinderat ein Umgebungsplan (Ausführungsplan) mindestens im Massstab 1:200 einzureichen. Der Umgebungsplan ist von der Gemeindeverwaltung, Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung zu bewilligen. *Siehe Erwägungen RRB*

² Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:

- Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten.
- Begegnungs-, Freizeit- und Ruheplätze, Spielplätze, Kompostierstellen, Abfallsammelstellen, Abstellräume für Velos und Mofas etc.
- Grünflächen, Bepflanzungen sowie Massnahmen des ökologischen Ausgleiches.
- Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten.
- Der aktuelle Leitungskataster (nicht älter als sechs Monate).

³ Im Umgebungsplan sind die wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü.M.) einzutragen.

Für Baugesuche, welche ausschliesslich Innenausbauten von bestehenden Gebäuden betreffen, entfällt die Erstellung eines Umgebungsplanes.

*Ökologischer Ausgleich:
gesetzliche Grundlage § 9 NLG*

*Siehe Merkblatt der Gemeinde
"Einheimische und standortgerechte Pflanzen für die Gartengestaltung im Siedlungsraum".*

§ 19 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.5 m nicht überschreiten.

² In Geländewannen, in steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen oder kanalisations-technischen Gründen kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten und bei der Baubewilligungsbehörde eine entsprechende Ausnahme beantragen.

³ *Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbezon*en unterliegen keinen Auflagen.

Zur Vermeidung von ästhetisch unbefriedigenden Terrainüberhöhungen (potentielle nachbarrechtliche Probleme) in flachen Geländen wird eine geringere maximale Aufschüttung festgelegt.

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain.

§ 20 Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas

¹ Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes sowie der dazugehörigen Verordnung.

² Bei Mehrfamilienhäusern, gewerblichen und öffentlichen Bauten ist eine angemessene Zahl von gedeckten, leicht zugänglichen Velo- und Mofa-Abstellplätzen zu errichten. Grundlage liefert die Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Kantons (Amt für Raumplanung). Bei speziell nachgewiesenen Nutzungen (z. B. für Alterswohnungen) stützt der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde entsprechend begründete Ausnahmeanträge zur Reduktion der Pflicht-Abstellplätze.

³ Offene Abstellplätze sind grundsätzlich unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten. Bei Sammelparkplätzen von über 10 Abstellplätzen sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Abstellplätze: § 106 RBG und § 70 RBV inkl. Anhang 11.

Für die Ermittlung einer angemessenen Zahl von Abstellplätzen für Velos / Mofas ist die Wegleitung richtungsweisend.

Für Alterswohnungen sind i. d. R. weniger Abstellplätze für Velos und Mofas notwendig.

Zu beachten sind die Empfehlungen und Massnahmen des GEP Allschwil.

§ 21 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. § 23 - 26 ZR

¹ Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss § 23 - 26 ZR sind folgende Anlagen mitzuerstellen und dauernd zu unterhalten:

- Zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen.
- Genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m.
- Zweckmässige Kompostierstellen.
- Zweckmässige Standorte für Wertstoffsammelstellen.
- Pro Wohneinheit ein Abstellraum (z.B. Reduit) in angemessener Grösse.

² Frei- und Spielflächen müssen mind. 20 % der Wohnnutzfläche 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, Hauptabteilung Tiefbau / Umwelt im Rahmen des Bauseuches zu koordinieren.

Für Kinderspielplätze sind z.B. die Richtlinien der Stiftung Pro Juventute zu beachten.

Alterswohnungen brauchen i. d. R. keine Spielflächen.

§ 22 Wertstoffsammelstellen, Quartierkompostieranlagen

Das geordnete Aufstellen von öffentlichen Wertstoffsammelstellen und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist in allen Zonen an den hierfür geeigneten Stellen zulässig. Die Gemeinde ist nur für den Unterhalt der Wertstoffsammelstellen zuständig.

Die Gemeindebehörden scheiden die Sammelstellen aus, im Einvernehmen mit den direkt betroffenen Anstössern.

C.4 Sondernutzungsplanungen / Ausnahmeüberbauungen

§ 23 Quartierplanungen

¹ 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. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Die Erstellung von Quartierplänen kann durch Einwohnerratsbeschluss verlangt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.

² Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat, möglich.

³ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird. Ein allfälliger vom Gemeinderat gewährter Nutzungsbonus von max. 10% (relativ) der Grundnutzung kann nur bewilligt werden, wenn die unter Abs. 4 aufgeführten Kriterien und Randbedingungen beachtet werden und eine hochstehende Bauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird.

§ 37 ff. RBG

Die Mindestfläche eines Quartierplanes soll in der Regel ca. 3'000 m² nicht unterschreiten.

⁴ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- Die haushälterische Nutzung des Bodens,
- Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität,
- Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild,
- gute Verkehrs- und Fusswegerschliessung,
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr,
- optimierte Parkierungsanordnung,
- Minimierung der Lärmimmissionen,
- evtl. notwendiger Wohnraum für Alterswohnungen,
- Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen in Richtung Minergie-Standard etc.)
- Zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.),
- Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich,
- Zweckmässige Etappierung.

⁵ Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie dem Einwohnerrat vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes.

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 Naberbaurechte
- 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.

Die Fachkommission für Arealüberbauung prüft die wohnhygienische, architektonische und städtebauliche sowie erschliessungsmässige Qualität von Quartierplanungen (im Sinne von § 37 RBG).

§ 24 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

¹ Für den Erlass von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 sinngemäss, insbesondere sind die §§ 37 bis 47 RBG zu beachten.

² Die Aufstellung von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf geeigneten Arealen möglich. Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen.

³ Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze:

- Art der Nutzung gemäss Grundzone.
- Nutzungsmass gemäss Grundzone. Ein allfälliger Nutzungsbonus von max. 6 % (relativ) der Grundnutzung wird gewährt, wenn die unter § 23 Abs. 4 ZR aufgeführten Kriterien und Randbedingungen beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt ist.
- Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie in das nachbarliche Siedlungsbild passen. Der Gemeinderat kann gegenüber der Grundzone die Erhöhung des Gebäudeprofils um max. ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten.
- Die Nebenanlagen und deren Qualität sind gemäss § 21 des Zonenreglementes zu errichten.
- Verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan. Anbindung zweckmässiger Fusswegverbindungen an das Fusswegnetz der Gemeinde.
- Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen und Verfahrensschritte (mit Ausnahme der Beschlussfassung) wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 23 ZR).

§ 42 RBG

Die Mindestfläche eines Quartierplanes mit vereinfachtem Verfahren soll in der Regel ca. 3'000 m² nicht unterschreiten

Die Aufstellung von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren kann unter anderem zur Anwendung gelangen, wenn bereits realisierte Wohnüberbauungen nachverdichtet oder saniert werden.

§ 25 Zonen mit Quartierplanpflicht

¹ 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.

² In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Arealen dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtsverbindlicher Quartierplan-Vorschriften erteilt werden. Bei der Ausarbeitung dieser Vorschriften hat der Gemeinderat ein Mitspracherecht.

³ Die im Zonenplan bezeichneten Areale müssen unter Beachtung der Allgemeinen Vorschriften sowie insbesondere der Kriterien unter § 23 Abs. 4 ZR mindestens nachfolgend aufgeführte Inhalte festlegen:

Verkaufseinheiten mit mehr als 1000 m² Nettoladenfläche sind quartierplanpflichtig und sind unter Berücksichtigung der kantonalen und kommunalen Raumordnung in allen Bauzonenarten zugelassen (§ 51 Abs. 2 RBG)

QP-Areal "Parkallee"

1. Art der Nutzung: Wohnnutzung. Randbebauung mit Wohn-/Geschäftsnutzung entlang Parkallee, urbane ortsbauliche Bebauungsstruktur.
2. Nutzungsmass: Als Richtlinie gilt die W3-Zone.
3. Gute Qualität der Aussenräume unter Einbezug der Baumreihe entlang Parkallee.
4. Zweckmässige öffentliche Fussgänger Verbindung durch das Areal und Anbindung an das Fusswegnetz der Gemeinde.
5. Garagierung und Parkierung möglichst peripher zum Schutz der Wohnnutzung vor Lärmimmission; Hauptzufahrt von der Parkallee her.
6. Im Übrigen gelten die Voraussetzungen und Kriterien gemäss § 23 ZR (Quartierplanverfahren).

Wenig störende Betriebe im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG entlang Parkallee zulässig.

QP-Areal "Spitzwald"

1. Art der Nutzung: Wohnnutzung, optional Sicherung des Fortbestandes der bestehenden Gewerbebetriebe.
2. Nutzungsmass: Als Richtlinie gilt die W3-Zone.
3. Gestaltungsgrundsätze: Max. 4 Vollgeschosse + Dachgeschoss. Gute Etappierbarkeit der Bebauung und der zugeordneten Aussenräume in Beachtung der bestehenden Baustrukturen (etappierte Umnutzung).
4. Garagierung und Parkierung peripher; Hauptzufahrt von der Spitzwaldstrasse her.
5. Festlegen Verfahren für Detailplanung und Ausführung (Vollzug).
6. Im Übrigen gelten die Voraussetzungen und Kriterien gemäss § 23 ZR (Quartierplanverfahren).

QP-Areal "Im Langen Loh"

1. Art der Nutzung: Wohnnutzung. Randbebauung mit Wohn-/Geschäftsnutzung entlang Parkallee. Wohnbebauung im Nahbereich Borerhof in Beachtung der angrenzenden Ortsbildschutzzone.
2. Nutzungsmass: Als Richtlinie gilt die W3-Zone. Im Bereich Merkurstrasse Nutzungsmass an Borerhof-Quartier anpassen.
3. Gute Qualität der Aussenräume unter Einbezug der Baumreihe entlang Wanderstrasse.
4. Zweckmässige öffentliche Fussgänger Verbindung durch das Areal und Anbindung an das Fusswegnetz der Gemeinde.
5. Garagierung und Parkierung möglichst peripher unter Beachtung der Minimierung des Verkehrslärms für gesamte Umgebung.
6. Im Übrigen gelten die Voraussetzungen und Kriterien gemäss § 23 ZR (Quartierplanverfahren).

Wenig störende Betriebe im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG entlang Parkallee zulässig.

QP-Areal "Winzerweg"

1. Art der Nutzung: Wohnnutzung.
2. Nutzungsmass: Max. 2- geschossige lockere Bauweise, eingepasst in das Landschaftsbild. Als Richtlinie gelten die Zonenvorschriften der W2-Zone.
3. Gestaltung der Aussenräume: Aussenraumkonzept unter Einbezug der parkartigen Naturelemente bzw. der bestehenden Parkanlage.
4. Erschliessung: Verkehrsanbindung an Winzerweg.
5. Für bauliche Erneuerungen bzw. Ergänzungsbauten im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung ist die Ausarbeitung eines Quartierplanes nicht zwingend notwendig. Für entsprechende Bauprojekte kommt der zonenrechtliche Rahmen der W2-Zone zur Anwendung.
6. Das vereinfachte Quartierplan-Verfahren kann in Absprache mit dem Gemeinderat angewendet werden, wenn von den Zonenkriterien der W2-Zone nicht oder nur geringfügig abgewichen wird.
7. Im Übrigen gelten die Voraussetzungen und Kriterien gemäss § 23 ZR (Quartierplanverfahren).

QP-Areal "Schlappenmatten III"

1. Art der Nutzung: Wohnnutzung.
2. Nutzungsmass: Als Richtlinie gilt die W3-Zone.
3. Bebauungs- und Aussenraumkonzept im Dialog mit der bestehenden nachbarlichen Bebauung bzw. Aussenraumnutzung und -gestaltung entwickeln.
4. Aussenraumgestaltung unter Einbezug der geplanten Baumreihe entlang Parkallee.
5. Festlegung öffentliche Fusswegverbindung Baselmattweg - Bachgrabenpromenade.
6. Bis zur Realisierung sind eingeschossige, kleinere Bauten mit provisorischem Charakter zur Verwendung für das Jugendwerk und ähnliche Nutzungszwecke gestattet.
7. Das vereinfachte Quartierplan-Verfahren kann in Absprache mit dem Gemeinderat angewendet werden, wenn von den Zonenkriterien der W3-Zone nicht oder nur geringfügig abgewichen wird.
8. Im Übrigen gelten die Voraussetzungen und Kriterien gemäss § 23 ZR (Quartierplanverfahren).

§ 26 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan / Ausnahmen bei Wohnbausanierung best. Überbauungen

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Überbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist. Es sind die Qualitätskriterien gemäss § 23 Abs. 4 ZR sinngemäss zu beachten und umzusetzen.

² In einem verbindlichen Gesamtplan wird die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt. Dem Gemeinderat steht dabei ein Mitspracherecht zu.

³ Der Gesamtplan ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe 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.

⁴ Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m². Es sind für die einzelnen Zonen folgende Maximalmasse bzw. Formen in Abweichung zur Grundzone zugelassen:

Zonenkriterien	Zone W 2	Zone W 3
Max. Wohnungszahl pro Baukörper	5	frei
Max. Bebauungsziffer	max. 25 %	max. 28 %
Zulässige Dachform für Hauptbauten	Frei, einheitlich gestaltet	

⁵ Kleinere Abweichungen zu den übrigen Zonenparametern gemäss § 27 ZR (Zonentabelle) können bewilligt werden, wenn damit keine zusätzliche Mehrnutzung verbunden ist und die Abweichung zu einer gesamthaft besseren resp. zweckmässigen Gestaltung führt

⁶ Ausnahmen bei Wohnbausanierung bestehender Überbauungen

Ausnahmen bei Wohnbausanierung bestehender Überbauungen bezweckt die Erneuerung bestehender Bausubstanz, die Verbesserung des Raumangebotes von Wohneinheiten, die Erhöhung der Wohnqualität sowie die Reduktion des Energieverbrauchs und den häuslicherischen Umgang mit weiteren Ressourcen (Bauland, Wohnumfeld etc.)

Für die bauliche Sanierung kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften, gestützt auf ein Gesamtkonzept gewähren. Bei grösseren erforderlichen Abweichungen zu den Zonenvorschriften sowie bei erforderlicher Festlegung von neuen Baulinien wird vom Gemeinderat die Ausarbeitung eines Quartierplanes im vereinfachten Verfahren (§ 24 ZR) oder allenfalls im ordentlichen Verfahren (§ 23 ZR) verlangt. *siehe Erwägungen RRB*

Auf Parzellen, welche in das Wohnbau-Sanierungskonzept miteinbezogen sind, gilt das Näherbaurecht für die im Konzept festgelegten An- bzw. Ergänzungsbauten als erteilt, sofern die GrundeigentümerInnen diesem schriftlich zustimmen. Mit der Baubewilligungserteilung sind die Näherbaurechte grundbuchrechtlich zu sichern.

⁷ Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

§ 50 RBG Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Mit diesem einfachen aber wirkungsvollen und attraktiven Planungsinstrument wird im Sinne der Zielsetzungen Zonenvorschriften-Revision, die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.

z.B. Baulinien für vertikale, beheizte Ergänzungsschichten an bestehende Bauten gebaut

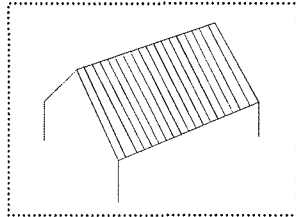
*vgl. auch § 94 RBG
Gegenüber von Parzellen, welche nicht vom Wohnbau-Sanierungskonzept betroffen sind, gelten die gesetzlichen Grenzabstände.*

Die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen prüft städtebauliche, architektonische, wohngyienische, und erschliessungsmässige Aspekte.

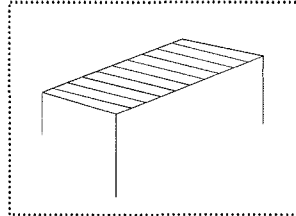
Dachformen

Prinzipskizzen Hauptformen

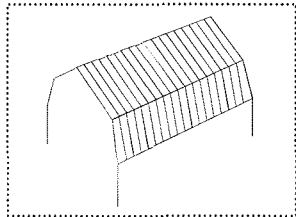
Satteldach



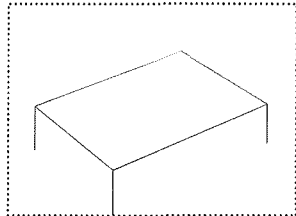
Pultdach



Mansarddach

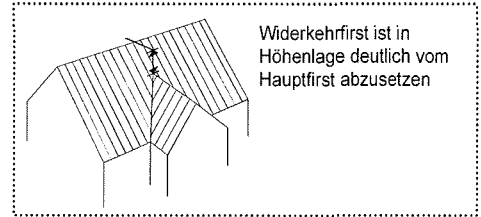


Flachdach



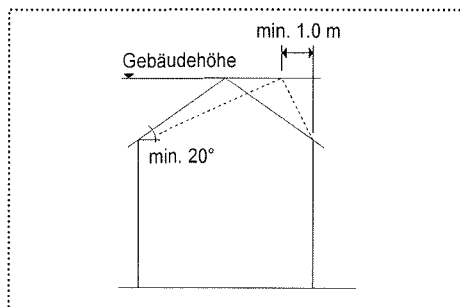
Prinzipskizzen Unterformen

Satteldach mit Widerkehr

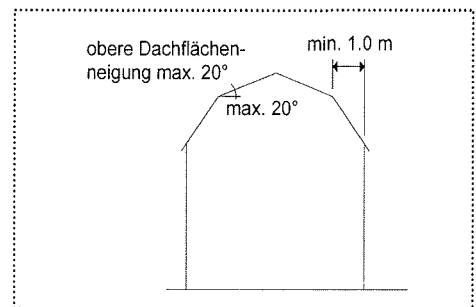


Dachneigung

Geneigte Dächer



Mansarddächer



D. ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D.1 Zonentabelle

§ 27 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

siehe Erwägungen RRB

Dachformen:
⇒ Prinzipskizze nebenstehend

	Z 3 <i>Zentrums- zone Lindenplatz</i>	Z 4 <i>Zentrums- zone Ziegeleien</i>	2a W 1	W 2	W 3	WG 4	G 12	G 15	G 20a <i>Binner- stasse</i>	G 20b <i>Bachgraben</i>
Maximale Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	2	2 ²⁾	frei	frei	gemäss § 23/5 RBG	gemäss § 23/5 RBG	gemäss § 23/5 RBG	gemäss § 23/5 RBG
Maximale Vollgeschosszahl	3	4	2	2	3	4	frei	frei	frei	frei
Maximale Bebauungsziffer in %	26 ^{1) 2)}	26 ¹⁾	22	23 ²⁾	26	26	frei	frei	frei	frei
Maximale Fassadenhöhe für Hauptbauten	11.3 m ²⁾	14.2 m	5.3 m	8.0 m ²⁾	10.8 m	13.5 m	frei	frei	frei	frei
Maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten	14.3 m ²⁾	17.5 m	8.8 m	10.5 m ²⁾	13.8 m	16.8 m	12.0 m	15.0 m	20.0 m	20.0 m
Maximale Gebäudelänge	frei	frei	24.0 m	30.0 m ²⁾	35.0 m	frei	frei	frei	frei	frei
Zulässige Dachform für Haupt- und Nebengebäude	Satteldach, Flachdach, Mansarddach ²⁾	Satteldach, Flachdach, Mansarddach	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach ²⁾	Satteldach, Walmdach, Flachdach	Satteldach, Flachdach, Mansarddach	frei	frei	frei	frei
Dachneigung für Hauptbauten	bei geneigten Dächern min. 20° a.T. ³⁾	bei geneigten Dächern min. 20° a.T. ³⁾	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	bei geneigten Dächern min. 20° a.T.	bei geneigten Dächern min. 20° a.T. ³⁾	frei	frei	frei	frei
Dachaufbauten / Dachanschnitte	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	zulässig gemäss Definition	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	innerhalb Gebäudeprofil zulässig	innerhalb Gebäudeprofil zulässig
Minimale Grünflächenziffer	keine	keine	keine	keine	keine	keine	10 %	10 %	10 %	15 %

Fussnoten: ¹⁾ Bei publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss, wie Läden, Restaurants, Dienstleistungs- und Schalterbetriebe usw. kann die Bebauungsziffer für das Erdgeschoss um maximal 9% (absolut) erhöht werden. Die so zusätzlich erstellte Nutzfläche darf später nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

²⁾ In den Ortsbildschutzzonen "Lindenplatz" und "Borerhof" kann bei Um- und Neubauten von den in der Zonentabelle festgelegten Parametern abgewichen werden, wenn dadurch die angestrebte Erhaltung des einheitlichen Siedlungsbildes mit den quartiertypischen baulichen Bestandteilen sichergestellt werden kann. Richtungsweisend sind die Bemessungen (Gebäudeprofil, Gebäudelänge und Nutzungsmass) der bestehenden Bebauung. Dabei beträgt die Bebauungsziffer in Ausnahmefällen bei vorbestehenden Bauten bis 40%. Im Weiteren gilt § 39 Abs. 3 und 4 ZR.

³⁾ Beim Mansarddach darf die obere Dachflächenneigung kleiner als 20° im Maximum jedoch 20° betragen.

Maximale Bebauungsziffer im EG = 35% absolut.

Vergleiche auch bestehende Bebauung und Vorgaben im Zonenplan Siedlung sowie im Bauinventar (BIB) des Kantons BL für die Gemeinde Allschwil.

⇒ Prinzipskizzen nebenstehend

D.2 Zentrumszone

§ 28 Zentrumszonen (Z 3, Z 4)

¹ Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

² Weitere zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 27 dieses Reglementes festgelegt.

§ 22 Abs. 2 RBG

Publikumsorientierte Nutzungen sind z.B.: Laden / Geschäftsnutzung, kundenorientierte Dienstleistungen, Einkaufszentrum, Hotel, Restaurant, Handwerksbetriebe mit Verkauf u.a.

D.3 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

§ 29 Wohnzonen (W 1, W 2, W 3)

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

² Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 27 dieses Reglementes festgelegt.

§ 21 Abs. 1 RBG

Nicht störende Betriebe sind z.B.

- kleinere Bürobetriebe
- Etagengeschäfte (Architekturbüros, Advokaturbüros, Versicherungen, Arzt- / Zahnarzt, Tierarztpraxen, Reisebüro, Coiffeurgeschäfte, Beratungsstellen)
- Wohnheime, Kindertagesheime, Kinderkrippen

§ 30 Wohn- und Geschäftszone (WG 4)

¹ Wohn- und Geschäftszone umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Büroräumlichkeiten, Schulungsräume, Wohn- und Beschäftigungsheime, Restaurants, Hotels, Handwerksbetriebe etc. sowie ähnliche Betriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

² Bei wenig störenden Betrieben mit massiven Auswirkungen auf die nachbarliche Wohnnutzung (z. B. grosser Publikumsverkehr etc.), kann der Gemeinderat zum Schutze der Wohnnutzung die Betriebs- und Öffnungszeiten in den Nachtstunden beschränken oder andere immissionsmindernde flankierende Massnahmen verordnen.

³ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 27 dieses Reglementes festgelegt.

§ 21 Abs. 2 RBG.

Beispiele für wenig störende Betriebe (nicht abschliessend):

- Dienstleistungsbetriebe, z. B.: Arzt- / Zahnarzt- und Tierarztpraxen, Fitnessstudios, Architektur- und Advokaturbüros, Beratungsstellen, Versicherungen, Reisebüros, Coiffeurgeschäfte, Detailhandelsbetriebe, Autohandel etc.
- Handwerksbetriebe, z.B.: Elektriker, Feinmechaniker, Sanitärbetriebe, kleinere Werkstätten, Ateliers etc.

Im Weiteren wird auf das Polizeireglement der Einwohnergemeinde vom 24. Mai 2000 verwiesen.

§ 31 Einliegerwohnungen in den Zonen W 1 und W 2

¹ Für die Realisierung einer Einliegerwohnung bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Gemeinderat Abweichungen von der baulichen Nutzung gewähren.

Diese Bestimmung soll eine qualitative Siedlungsverdichtung fördern. D.h. es entsteht mehr Wohnraum durch grösseres Wohnungsangebot pro Parzelleneinheit (z.B. Kleinwohnung für betagte Eltern in EFH).

² In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende max. Werte möglich:

Zonenparameter	Zone W ^{2a}	Zone W 2
Bebauungsziffer	max. 24 %	max. 25 %
Max. Wohnungszahl pro Baukörper	3	4

³ Die in Absatz 2 festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang zugänglich ist. Die Einliegerwohnung muss unabhängig genutzt und darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.

⁴ Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan / Wohnbausanierungen (§ 26 ZR) ist nicht gestattet.

D.4 Bestehende Gesamtüberbauungen

§ 32 Zonen mit Quartierplanpflicht - Bestehende Gesamtüberbauungen (GU)

¹ Vorbestandene Gesamtüberbauungen

Die Areale der Gesamtüberbauungen umfassen Bauzonen, welche vor dem Inkrafttreten des heute gültigen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz rechtskräftig überbaut wurden.

² Zonenkonformität

Die Zonenkonformität der Gesamtüberbauungen wird sichergestellt durch die Definition der Geschossigkeit der einzelnen Baukörper im Zonenplan, durch die Umschreibung der Nutzungsarten der einzelnen GUs in Absatz 3 sowie durch das tatsächlich realisierte bauliche Nutzungsmass, gestützt auf Baubewilligungen.

³ Zulässige Nutzungsarten in den einzelnen GUs sind:

GU Birkenzenter:	Wohn-/Geschäftsnutzung auf Parz. A-1118 gem. § 21 Abs. 2 RBG, übrige Gebäude > Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.
GU Pöpstler:	Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.
GU Kimmo AG:	Zwei Ladengebäude > WG-Nutzung gem. § 21 Abs. 2 RBG, Kindergarten sowie zwei Hochhäuser mit Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.
GU Basler-Leben:	Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.
GU Bettenacker:	Auf Parz. A-693 WG-Nutzung im EG (Laden) gem. § 21 Abs. 2 RBG, übrige Geschosse sowie übrige Gebäude > Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.

Die Gesamtüberbauungen entstanden zwischen 1960 und 1971 und basieren auf der Rechtsgrundlage des vorletzten kantonalen Baugesetzes, welches von 1941 bis 1968 gültig war, sowie dem dann zumal gültigen Zonenreglement der Gemeinde Allschwil.

Bauliches Nutzungsmass Stand 1. Juli 2006 = zulässiges Nutzungsmass der einzelnen GUs.

Rechtskräftig mit RRB Nr. 1247 vom 10.05.1960.

Rechtskräftig mit RRB Nr. 608 vom 07.03.1961.

Rechtskräftig mit RRB von 1963.

Rechtskräftig mit RRB von 1964.

Rechtskräftig mit RRB Nr. 311 vom 28.01.1964 und Änderung mit RRB Nr. 2242 vom 27.10.1981.

GU Lindenstrasse / Ulmenstrasse:	Auf Parz. A-519 WG-Nutzung im EG (Laden-center) gem. § 21 Abs. 2 RBG, übrige Geschosse sowie übrige Gebäude auf Parz. A-520 > Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.	Rechtskräftig mit RRB von 1966.
GU Lettenweg:	Auf Parz. A-874 WG-Nutzung im EG (Läden) gem. § 21 Abs. 2 RBG, übrige Geschosse sowie übrige Gebäude > Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.	RRB Nr. 164 vom 16.01.1968.
GU Lindenpark:	Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG und ein Kindergarten.	Rechtskräftig mit RRB Nr. 165 vom 16.01.1968.
GU Metzgersmatten:	Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG und zwei Kindergärten.	Rechtskräftig mit RRB vom 12.03.1968.
GU Spitzgarten:	Wohn-/Geschäftsnutzung gem. § 21 Abs. 2 RBG im nordöstlichen Gebäude entlang der Baslerstrasse, übrige Gebäude > Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG.	Rechtskräftig mit RRB Nr. 2624 vom 23.09.1969.
GU Schlappenmatten I:	Wohn-/Geschäftsnutzung gem. § 21 Abs. 2 RBG im Sockelgeschoss des Gebäudes Grabenmattweg Nr. 61, übrige Geschosse sowie übrige Gebäude > Wohnnutzung gem. § 21 Abs. 1 RBG mit Ausnahme der zwei Kindergärten im Gebäude Grabenmattweg Nr. 63	Rechtskräftig mit RRB Nr. 1001 vom 23.03.1971.

⁴ Sanierung bestehender Gesamtüberbauungen

Die bauliche oder energetische Sanierung bestehender Gesamtüberbauungen bedarf die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes. Das Verfahren und das allfällige Erteilen von notwendigen Ausnahmen richtet sich nach § 26 ZR (Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan).

Energetische Sanierungsmassnahmen sind z.B. die Nachisolierung der Gebäudehüllen, Fenstersanierung, Balkonverglasungen etc.

⁵ Quartierplanpflicht

Für grössere bauliche Sanierungen der Bebauung und des Aussenraumes oder für bauliche Nachverdichtungen etc. ist das Quartierplanverfahren anzuwenden.

Siehe § 23 bzw. § 24 ZR.

⁶ Bestehende Dienstbarkeiten und vertragliche Vereinbarungen

Allfällige vertragliche Regelungen und Grundbucheinträge wie Grundlasten, Dienstbarkeiten etc. bleiben grundsätzlich bestehen, sofern Sanierungsmassnahmen nicht eine Anpassung erfordern. Anpassungen dürfen nur soweit vorgenommen werden, dass dadurch der Grundsatz der befriedigenden Gesamtwirkung und Funktionalität der GU nicht beeinträchtigt wird.

D.5 Gewerbebezonen

§ 33 Gewerbebezonen (G 12, G 15, G 20a, G 20b)

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

§ 23 Abs. 1 RBG

² Gewerbebezonen G 12, G 15 und G 20a

Zugelassen sind namentlich:

- Mässig störendes Gewerbe, 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) Pro Betrieb: Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal, sofern die üblichen wohnhygienischen Anforderungen gewährleistet sind und die Belastungsgrenzwerte gemäss eidg. Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

Nicht zugelassen sind:

- a) Neue Verkaufseinheiten des täglichen und periodischen Bedarfs (food, non food), ausser im Rahmen eines Quartierplanes.

Ausnahmen dazu sind:

- Angemessene Erweiterung bestehender Verkaufseinheiten im Sinne von § 23 Abs. 2 RBV.
- ~~Der Verkauf von an Ort produzierten Gütern, wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss.~~
- ~~Der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern, die in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Betriebes stehen.~~

- b) ~~In der Zone G15 (Hegenheimerweg / Pastorenweg): Neue Verkaufseinheiten des täglichen und periodischen Bedarfs (food, non food) im Rahmen von Quartierplänen.~~

siehe Erwägungen RRB

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

³ Gewerbezone G 20b

Zugelassen sind namentlich:

- a) Arbeitsplatzintensive industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Forschung, des Handels sowie Dienstleistungsbetriebe (z.B. Hochtechnologiebetriebe wie Life Sciences, Medizinaltechnik, IT, Pharma, Elektronik, Feinmechanik u.a.m.), den Firmen angekoppelte Sozialstrukturen wie Kinderhorte etc., Restaurationsbetriebe, Sport- und Freizeitanlagen mit lokalem Einzugsgebiet (z.B. Fitnesscenter etc.).
- b) Wohnraum gemäss § 23 Abs. 5 RBG.

Nicht zugelassen sind:

- a) Reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (Logistik, Distribution, Zwischenlager/Lager u.ä.)
- b) ~~Neue Verkaufseinheiten des täglichen und periodischen Bedarfs (food, non food) im Rahmen von Quartierplänen.~~
- c) Publikumsintensive Sport- und Freizeitanlagen mit regionalem Einzugsgebiet (z.B. Erlebnispark, Multiplexkino, Sportzentrum, Golf etc.). Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Quartierplänen.
- d) Offene Lagerplätze.

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

⁴ Verhältnis zu Wohnbauten

Grenzt eine Wohnzone bzw. Wohn-/ Geschäftszone direkt an eine Gewerbezone, so darf in letzterer bis auf eine Tiefe von 15.0 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone bzw. Wohn-/ Geschäftszone zulässt.

⁵ Technische Aufbauten bei Gewerbebezonen

Technisch bedingte Aufbauten dürfen, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion, die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 3.0 m überragen. Abluftkamine können aus technischen bzw. lufthygienischen Gründen die maximale Gebäudehöhe um mehr als 3.0 m überragen. Die Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen.

⁶ Neue Störfallbetriebe

Neue Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung (StFV) sind in der Gewerbezone G20b zu platzieren.

⁷ Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 27 dieses Reglementes festgelegt.

ergänzend zu § 23 Abs. 5 RBG

§ 23 Abs. 2 RBV regelt die Erweiterung von Verkaufseinheiten ohne QP-Verfahren.

Beschränkung von publikumsintensiven Nutzungen:

Die kommunale Raum- und Zonenordnung lässt in diesem Quartier keine publikums- und verkehrsintensiven Nutzungen zu (vgl. auch Verkehrsstudie Gewerbegebiet Bachgraben).

UVP-Pflicht:

Infrastruktur-Anlagen für Gewerbe sind allenfalls UVP-pflichtig (z.B. Parkierungsanlagen über 300 MFZ u.a.m.). Vgl. UVPV vom 19. Okt. 1988.

Beschränkung von güterverkehrs- und publikumsintensiven Nutzungen:

Die kommunale Raum- und Zonenordnung lässt in diesem Quartier keine publikums- und verkehrsintensiven Nutzungen zu (vgl. auch Verkehrsstudie Gewerbegebiet Bachgraben Allschwil der Verkehrsingenieure Rudolf Keller & Partner, April 2007).

Ergänzung zu § 6 Abs. 5 ZR

vgl. StFV (Störfallverordnung)
Diese Massnahme soll das Gefahrenpotential der Wohnzonen weit möglichst minimieren.

D.6 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

§ 34 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

² Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

³ Im Zonenplan ist der Nutzungszweck und die öffentliche Aufgabe einer bestimmten Zone für öffentliche Werke und Anlagen definiert.

⁴ Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind als zusammenhängender, mit standortheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Für Bodenbefestigungen sind grundsätzlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden (kein Hartbelag). Naturnahe Dachbegrünungen und Wege etc. ohne Hartbelag können zur Hälfte angerechnet werden.

⁵ Gebäudehöhe öW+A-Zonen Hegenheimermattweg

Die Gebäudehöhe darf eine max. Höhe von 8.0m nicht überschreiten.

⁶ Verhältnis zu Wohnbauten

Grenzt eine Wohnzone bzw. Wohn-/ Geschäftszone direkt an eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen, so darf in letzterer bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone bzw. Wohn-/ Geschäftszone zulässt.

§ 24 RBG

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.

Messweise siehe § 6 Abs. 2 ZR (Ermittlung des Gebäudeprofils)

D.7 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

§ 35 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

¹ Zonen für Sport- und Freizeitanlagen umfassen Gebiete, in denen insbesondere private Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit errichtet werden dürfen. Insbesondere zulässig sind Sportplätze, Klubhäuser, Garderoben und Versammlungsräume etc.

² Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage. Die für die genannten Zwecke erforderlichen Anlagen sowie die Gestaltung der Freiflächen und der Einfriedungen werden unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen durch die Gemeindebehörden festgelegt.

³ Maximale Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe darf eine max. Höhe von 8.0m nicht überschreiten.

⁴ Die Bepflanzung hat mit einheimischen standortgerechten Arten im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen. Für Bodenbefestigungen sind grundsätzlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

§ 26 RBG

Messweise siehe § 6 Abs. 2 ZR (Ermittlung des Gebäudeprofils)

D.8 Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition

§ 36 Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1f RBG

¹ Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG ist eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in der eine Nutzung erst später zugelassen wird.

² Bis zur definitiven Zonenzuweisung bleibt die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschweren oder verhindern könnte sowie eine spätere Zonenzuteilung präjudizieren würde.

³ Die spätere Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f darf nur aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse sowie Eignungsvoraussetzungen im Rahmen einer Zonenplanmutation erfolgen.

§ 19 Abs.1 lit. f RBG

Sämtliche Parzellen der Nutzungszonen gem. § 19 Abs. 1 lit. f RBG unterstehen weiterhin dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) vom 04. Oktober 1991. Insbesondere sind die Artikel 2, 58, 61, 66, 73, BGBB bzgl. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, Erwerb, Belastungsgrenze etc. zu beachten.

Umwandlung in Bauzone:
Massgebend ist die gesetzeskonforme Dimensionierung der Bauzonen gemäss Art. 15 RPG.

Mögliche spätere Nutzungszwecke sind im Dokument "Ziele und räumliches Konzept, Teil Siedlung" vom Sept. 2005 ersichtlich.

D.9 Weitere Grundzonen

§ 37 Spezialzone für Familiengärten

¹ Die Spezialzone ist für das Anlegen von Familiengärten bestimmt.

² Pro 250 m² Gartenfläche darf ein Gerätehäuschen ohne Unterkellerung bis zu 12 m² Grundfläche erstellt werden. Die max. Gebäudehöhe beträgt 3.0 m.

³ In einem zusammenhängenden Areal von mindestens 7'000 m² ist zusätzlich ein Materialhütte bis max. 24.0 m² Grundfläche zulässig. Die max. Gebäudehöhe beträgt 4.0 m.

§ 28 RBG

§ 38 Bauernhofzone

¹ Die Bauernhofzone dient der nutzungsplanerischen Sicherung von landwirtschaftlichen Betriebszentren mit ihrer betriebsnotwendigen Umgebung innerhalb des Siedlungsgebietes.

² Gestattet sind die landwirtschaftliche Bodennutzung und die dazu notwendigen Betriebsbauten, Anlagen und Einrichtungen. Zuerwerbsnutzungen sind erlaubt, wenn sie mit den zulässigen Nutzungsarten der angrenzenden Zonen verträglich sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des eidg. Raumplanungsgesetz (Art. 16 ff. RPG).

³ Wohnraum ist zulässig für den Bewirtschafter und seine Familie sowie Personen mit ihren Angehörigen, die hauptberuflich im Betrieb arbeiten sowie für die abtretende Generation. Die Wohnbauten haben sich bezüglich Gestaltung in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

⁴ Landwirtschaftliche Betriebsbauten, Anlagen und Einrichtungen sind so auszuführen, zu betreiben und zu unterhalten, dass wenig Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

§ 28 RBG

D.10 Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 39 Ortsbildschutzzonen

¹ Die Ortsbildschutzzonen bezwecken den Schutz von historisch gewachsenen oder einheitlich geplanten Siedlungen und Quartieren. Die Ortsbildschutzzone ist einer Grundnutzungszone überlagert.

² In der Ortsbildschutzzone haben Bauten und Anlagen in Architektur und Aussenraumgestaltung der besonderen städtebaulichen bzw. ortsbaulichen Situation Rechnung zu tragen. Es werden erhöhte ortsbauliche und ästhetische Anforderungen, insbesondere an die strassenseitigen Gebäudeteile, gestellt, die durch den Bauausschuss und den Gemeinderat im Rahmen der Baugesuche beurteilt werden.

³ Ortsbildschutzzone "Lindenplatz"

Die Ensemble-Wirkung der Gebäudezeilen ist zu erhalten. Sie gelten als wichtiges Zeugnis der Stadtentwicklung und der ortsbaulichen Struktur um den Lindenplatz.

Bei Umbauten und Neubauten sind die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die baulichen Massnahmen haben sich dem Ensemble unterzuordnen und können aus diesem Grund von den Zonenparametern der Grundnutzungszone abweichen.

Der Lindenplatz ist als öffentlicher Grün- und Erholungsraum parkartig zu gestalten, zu erhalten und dauernd vor Überbauung freizuhalten, mit Ausnahme von notwendigen Infrastrukturbauten des öffentlichen Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie der Erholungsnutzung. Eine Durchmischung von zugänglichen Flächen und naturnahen Flächen ist anzustreben. Die Gehbereiche sind grundsätzlich mit unversiegelten Materialien zu befestigen. Die bestehenden Bäume (Hochstämme) sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

⁴ Ortsbildschutzzone "Borerhof"

Die bauliche Gesamtanlage im Gebiet Borerhof, nach dem Muster der 'Gartenstadt' anfangs der 20er Jahre des letzten Jahrhunderts konzipiert, ist als zweigeschossige Zeilenbebauung mit variablen Wohnhaustypen zu erhalten und wo nötig zeitgemäss baulich weiterzuentwickeln.

Bei Umbauten und Neubauten sind die Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Alle baulichen Massnahmen haben sich dem Bebauungskonzept und der Massstäblichkeit des Quartiers unterzuordnen. Zur Einhaltung dieser Zielsetzung kann deshalb, wenn nötig, von den Zonenparametern der Grundnutzungszone abgewichen werden.

Eingeschossige An- und Nebenbauten haben sich in Form, Ausstattung, Materialisierung und Farbgebung dem Hauptbau unterzuordnen.

Die Aussenräume sind als zusammenhängende Garten- und Freiraumstrukturen zu erhalten und zu pflegen. Die bauliche Entwicklung des Quartiers hat auf diese Zielsetzung Rücksicht zu nehmen.

Aussenantennenanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich nach Standort, Grösse und Erscheinung unauffällig in das Quartierbild einfügen.

⁵ Die öffentliche Hand leistet nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien Beiträge an die Mehrkosten für fachgerechte Sanierungen.

§ 16 RBV

Bei Bauabsichten wird auf § 10 ZR (Vorinformation und Vorabklärung) verwiesen.

Problematisch sind insbesondere farblich auffällige Parabolantennen in exponierter Lage. Siehe auch § 17 ZR.

Vergleiche Richtlinien betr. Gemeindebeiträge an Bauten nach Bauinventar bzw. Ortsbildschutz.

§ 40 Grünzone

¹ Die Grünzone ist im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten. Sie dient der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

² Terrainveränderungen und Erdwälle im Rahmen der Vorschriften gemäss § 19 ZR (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (§ 62 RBV).

³ Auf Grünzonen dürfen Fusswege, Parzellenzufahrten und Zugänge sowie Parkierungsflächen gelegt werden, sofern sie unversiegelt oder mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Mindestens zwei Drittel der Grünfläche muss jedoch bepflanzt oder naturnah ausgestaltet sein. Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit standortheimischen Arten auszuführen.

⁴ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Grünzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.

Die Grünzonen bilden eine Art Puffer- bzw. Übergangs- oder Abstandszone zwischen Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsarten bzw. Immissionswirkungen.

§ 62 RBV: Gartengestaltungsmassnahmen an Gewässern und Waldrändern.

Bestehende versiegelte Grünflächen können weiter bestehen (Besitzstandsgarantie).

§ 41 Naturschutzzonen

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung der schutzwürdigen Gebiete. Es darf nichts unternommen werden, was die Lebensräume für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt.

² Durch regelmässigen, fachgerechten Unterhalt sorgt die Gemeinde dafür, dass die Naturschutzzonen in ihrem Wert erhalten bleiben.

³ Bestockungen und Bepflanzungen sind mit standortheimischen Arten auszuführen.

⁴ Areal "geologisches Denkmal"

Die geologisch interessanten Schichten des Grubenareals sind in einem Reservat auszuscheiden und sind als "geologisches Denkmal" unter Schutz gestellt. Gleichzeitig soll das Gebiet als Lebensraum für Amphibien und andere Kleintiere und seltene Pflanzen dienen.

⁵ Areal "Sporn"

Das Natur- und Erholungsgebiet hat der Öffentlichkeit als Grüngürtel zur Verfügung zu stehen.

Es sind folgende Nutzungen und Gestaltungselemente zulässig: Naturschutzgebiet, Biotop mit Kies- und Lehmplatz, Magerwiesen, Spazierweganlagen, Ruheplätze mit Sitzbänken, Regenunterstände mit Materialraum für den Unterhaltsdienst.

§ 42 Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

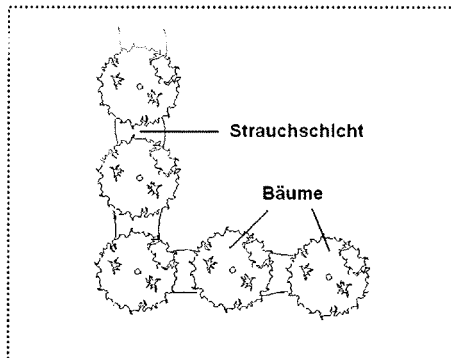
² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Vorbehalten bleiben die im öffentlichen Interesse liegenden Festlegungen und Massnahmen im Strassennetzplan. Insbesondere ist der Unterhalt von sorgfältig in die Uferlandschaft eingepassten Uferwegen zulässig (Unterhalt Ufer, Naherholung). Die bestehende standortheimische Uferbestockung ist geschützt.

Für die Realisierung und den Unterhalt von Wegen im Bereich von Uferschutzzonen gemäss Strassennetzplan müssen die baulichen Massnahmen angemessen auf die Ziele des Uferschutzes abgestimmt werden.

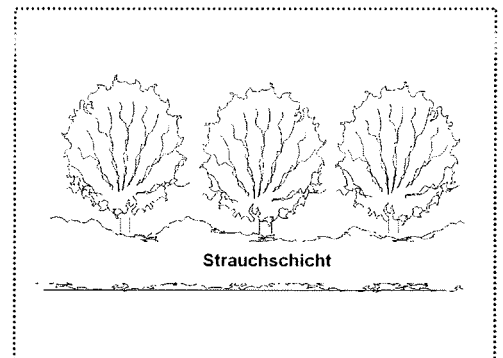
Sicherung der Artenvielfalt:
Insbesondere soll aktiv kontrolliert und verhindert werden, dass Problempflanzen (Neophyten) wie z.B. der Japanische Staudenknöterich aufkommen.

Schutzbepflanzung

Schematische Aufsicht



Schematische Ansicht



Visualisierung einer möglichen Schutzbepflanzung



³ Die offenen Bachläufe sind in ihrer Natürlichkeit zu erhalten oder zu verbessern, ihre Uferpartien sind in ihrem Bestand und Umfang zu erhalten. Gestattet sind Reinigung, Unterhalt des Bachlaufs und die Pflege der Ufergehölze (z.B. Auslichten) sowie der begleitenden Vegetation (z.B. Mähen) zugunsten einer hohen Artenvielfalt.

⁴ Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) darf der innerhalb der Uferschutzzone liegende Parzellenteil miteinbezogen werden.

⁵ In der Regel erlässt der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

⁶ Jegliche Art von Abfallentsorgung ist untersagt.

Randbedingung für Pflegeplan Bachgraben:

- Fördern von Pappel- und Weidenarten und Entfernen florenfremder Baumarten (z.B. Robinien) mit dem langfristigen Ziel einen Altholzbestand aufzubauen, der zu zwei Dritteln aus Weichhölzern besteht.
- Keine Baumchirurgie, welche die Mulmvorkommen der alten Bäume beeinträchtigen könnte.
- Kopschnitt von Bäumen gegebenenfalls möglichst hoch ansetzen, um lange dicke Stämme zu fördern.

z.B. Siedlungsabfälle, Schnittgut, Hundekot, Littering allgemein u.a.m.

§ 43 Hecken und Feldgehölze

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Hecken und Gehölze prägen zu einem wesentlichen Teil das Siedlungsbild und haben als ökologische Vernetzungselemente für die Pflanzen- und Tierwelt eine besondere Bedeutung.

² Die ausgeschiedenen Objekte sind in ihrem Bestand durch die öffentliche Hand zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen.

³ Die Pflege (auslichten, zurückschneiden bzw. auf den Stock setzen) soll periodisch, jedoch mindestens alle 3 - 5 Jahre abschnittsweise erfolgen. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern, in dem langsamwachsende Arten seltener geschnitten werden.

⁴ Für neue bewilligungspflichtige Hauptbauten ist ein angemessener Abstand zu den Schutzobjekten einzuhalten, im Minimum 4 m. Bei eingeschossigen Nebengebäuden gemäss § 4 Abs. 2 lit. e ZR beträgt der einzuhaltende Abstand im Minimum 2 m.

Für detaillierte Pflegeanleitungen und Massnahmen wird auf die "Ergänzenden Richtlinien für Waldränder, Hecken, Feld- und Ufergehölze" vom Januar 1989 des Amtes für Raumplanung BL verwiesen.

§ 44 Schutzbepflanzung

¹ Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen ist an den im Plan angegebenen Grenzen eine Schutzbepflanzung anzulegen. Hierzu ist ein bewilligungspflichtiger Umgebungsplan bzw. Baugesuchsplan mindestens im Massstab 1:200 erforderlich.

siehe Erwägungen RRB

² In der Regel besteht sie aus einer dichten, mindestens 2 m breiten Randbepflanzung (in Gewerbezone gegenüber von angrenzenden Wohnzone mind. 4 m) aus standortgerechten, standortheimischen Bäumen und Sträuchern. Die Schutzbepflanzung ist im Sinne von § 43 ZR zu pflegen und dauernd zu erhalten.

³ Der Gemeinderat erteilt die nötigen Weisungen an die Projektierenden und ist auch Bewilligungsinstanz, wenn Schutzbepflanzungen unterbrochen werden sollen für Ein- und Ausfahrten, Zugänge und ähnliches.

siehe Erwägungen RRB

Die Schutzbepflanzung dient in der Regel als optischer Immissionschutz (z.B. optische Abgrenzung der Gewerbezone gegenüber einer angrenzenden Wohnzone).

⇒ Prinzipskizze nebenstehend

§ 45 Allee / Baumreihen

- ¹ Die im Zonenplan festgelegten Alleen / Baumreihen sind in Verbindung mit Neubauten auf den betroffenen Baugrundstücken bzw. im Zuge von Strassenbauten zu realisieren.
- ² In der Regel sind standortgerechte hochstämmige Bäume in einem Abstand von ca. 12 – 15 Metern zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- ³ Die im Zonenplan bezeichneten Alleen sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat.

§ 46 Aussichtsschutz

- ¹ Für den im Zonenplan eingetragenen Aussichtsschutz gelten folgende Bestimmungen:
- ² **Aussichtsschutz "Winzerweg"**
Die freie Sicht auf die Rheinebene darf nicht durch Bauten, Anlagen und hohe Bepflanzung behindert werden.
- ³ **Aussichtsschutz "Bachgraben"**
Bauten, Anlagen und Einfriedungen wie Mauern, Hecken, Bretterzäune usw. sind soweit zulässig, dass immer wieder freie Sichtfelder zwischen Bachgraben und Hegenheimermattweg erhalten bleiben. Durchblicke müssen in einem angemessenen räumlichen Rhythmus auf der gesamten Länge des Aussichtsschutzbereiches möglich sein.

§ 47 Archäologische Schutzzonen

- ¹ Im Bereich der im Zonenplan Siedlung dargestellten archäologischen Schutzzonen werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Mit der Ausscheidung der überlagerten archäologischen Schutzzone soll die Erforschung und soweit möglich, die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.
- ² Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisher übliche Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen bei Baumassnahmen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine vorgängige archäologische Untersuchung anordnet.
Archäologisch untersuchte Bereiche oder Bereiche, in denen die archäologischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, werden aus dem geschützten Bereich ausgeklammert. Entsprechende Abklärungen sind im Einzelfall mit den zuständigen Behörden vorzunehmen.
- ³ Bei notwendig werdenden archäologischen Untersuchungen, verpflichtet sich die Kantonsarchäologie - in Berücksichtigung der Absichten der Bauherren - die Arbeiten speditiv durchzuführen und abzuschliessen.

⁴ In den im Zonenplan definierten Zonen werden folgende Objekte erwartet bzw. vermutet:

- Zone A: Römische Siedlung Lützelbachweg
- Zone B: Römische Siedlung Kirche
- Zone C: Frühmittelalterliche Gräber Klarastrasse / Galgenrain
- Zone D: Eisenzeitliche Siedlung In den Vogelgärten
- Zone E: Steinzeitliche Gräber Hegenheimerstrasse
- Zone F: Frühmittelalterliche Siedlungsreste und Gräber Hegenheimermattweg
- Zone G: Römische Strasse Langgartenweg
- Zone H: Eisenzeitliche Siedlung Hegenheimermattweg
- Zone J: Steinzeitliche oder bronzezeitliche Siedlung Feldstrasse
- Zone K: Eisenzeitliches (?) Grab Baslerstrasse
- Zone L: Römisches Gräberfeld Theresiakirche
- Zone M: Steinzeitliche Siedlung Sandweg / Spitzwaldstrasse
- Zone N: Steinzeitliche Siedlung Steinbühlallee
- Zone O: Steinzeitliche Siedlung Binningerstrasse
- Zone P: Römische Gräber Allschwiler Weiher
- Zone Q: Steinzeitliche Siedlung Aktienziegelei
- Zone R: Bronzezeitliches Depot / Handwerksplatz Aktienziegelei
- Zone S: Eisenzeitliche Gräber Aktienziegelei
- Zone T: Steinzeitliche Siedlung Mühleacker, Mühlerain

Quelle: Amt für Kultur, Abteilung Kantonsarchäologie, Liestal

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 48 Beratende Kommission - Bauausschuss

¹ Zur Beurteilung und Prüfung von Baugesuchen und für Stellungnahmen zu Planungsfragen setzt der Gemeinderat den Bauausschuss als vorberatendes Organ ein. Dieser soll mehrheitlich aus Bau- und Planungsfachleuten zusammengesetzt werden. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen des Bauausschusses.

² Der Gemeinderat kann den Bauausschuss mit weiteren Aufgaben betreiben.

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.

§ 49 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung, gestützt auf die Empfehlung der Fachkommission, die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften.

Baubewilligungsbehörde ist, mit Ausnahme des gemäss § 92 RBV aufgeführten kleinen Baubewilligungsverfahren (Zuständigkeit Gemeinde), das kantonale Bauinspektorat

² Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.

³ Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.

⁴ Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung 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.

⁵ In allen Fällen bleibt die Rechtsmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.

§ 50 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 sowie des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

§ 109, 110 RBG

§ 51 Ausnahmen allgemeiner Art

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles nach Anhören des Bauausschusses bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen.

² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL. In Ergänzung dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften gewähren: *siehe Erwägungen RRB*

- von Fassaden- und Gebäudehöhen in steilen Hanglagen
- bei Wohnbausanierungen von bestehenden Überbauungen gestützt auf § 26 ZR.
- von den Dachformen und Bedachungsmaterialien, wenn sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen, oder wenn damit nachweisbar Energie eingespart werden kann.

³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

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

Sockelgeschoss bei bestehenden Bauten im ebenen Gelände

Bei einer Aufstockung einer bestehenden Baute im ebenen bzw. flachen Gelände, deren bestehendes Sockelgeschoss mehr als 1.0m in Erscheinung tritt (= Vollgeschoss gem. § 7 ZR), kann auf Antrag eine Ausnahme von der max. Vollgeschosszahl gemäss § 27 ZR gewährt werden. Voraussetzung ist in jedem Fall die Einhaltung des zulässigen Gebäudeprofils der entsprechenden Bauzone. Das Ausnahmeverfahren richtet sich nach § 51 ZR.

§ 52 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere

- a) Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 2661 vom 18.08.1992
- b) Teilzonenpläne:
 - Bachgraben, RRB Nr. 441 vom 13.02.1968
 - Rosenberg, RRB Nr. 338 vom 26.01.1971
 - Gewerbe, RRB Nr. 3840 vom 22.11.1974
 - Siedlung Ziegeleien, RRB Nr. 1910 vom 12.08.1986
- c) Parz. C-2001 (alt), Entlassung aus den QP-Vorschriften Ziegeleiareal und Aufnahme in die neuen Zonenvorschriften Siedlung (Bauernhofzone).

Das Übergangsrecht für die Anwendung dieser Zonenvorschriften ist in § 125 RBG (anwendbares Recht) definiert.

§ 53 Inkrafttreten, Anpassung

¹ Die vom Einwohnerrat beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Spätestens nach 15 Jahren sind die Vorschriften gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

³ Dieses Reglement ist vom Einwohnerrat am 14. November 2007 beschlossen worden.

Der Planungshorizont der Zonenvorschriften beträgt gestützt auf Art. 15 RPG ca. 15 Jahre.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident:



Dr. Anton Lauber

Die Gemeindeverwalterin:



Sandra Steiner

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss

Nr. 1421 vom 21. Okt. 2008

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

Der Landschreiber:



Amtsblatt-Nr. 43
vom 23. 10. 08

