



---

# Zonenreglement Siedlung

Vom 20. April 2016 (Stand 4. Juli 2017)

---

*Die Einwohnergemeinde Arlesheim erlässt,*

gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998

*die Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung und den nachfolgenden Zonenbestimmungen.*

## 1 Einleitung

### § 1 Zweck

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften bezwecken eine geordnete Entwicklung der Gemeinde und regeln Nutzung und Bebauung des Siedlungsgebietes.

<sup>2</sup> Die Zonenvorschriften basieren auf folgenden übergeordneten planerischen Zielen:

- a. Haushälterische Nutzung des Bodens;
- b. Zweckmässige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten;
- c. Schaffung und Erhalt von wohnlichen Siedlungen und guten räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft;
- d. Naturnahe Begrünung des Siedlungsgebietes und attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume;
- e. Rücksichtnahme auf den typischen Charakter der einzelnen Quartiere bei gleichzeitiger Ermöglichung einer moderaten und qualitätsvollen Weiterentwicklung;
- f. Förderung von situativ angepassten, qualitätsvollen Quartierplanungen.

### § 2 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung.

<sup>2</sup> Ausgenommen hiervon ist der Geltungsbereich der rechtskräftigen Sondernutzungsplanungen.

### § 3 Zoneneinteilung

<sup>1</sup> Innerhalb des Siedlungsgebiets sind folgende Zonen festgelegt:

- a. Grundnutzungen:
  1. Wohnzone 1-geschossig W1;
  2. Wohnzone 2-geschossig W2;
  3. Wohn- und Geschäftszone 3-geschossig WG3;
  4. Wohn- und Geschäftszone 4-geschossig WG4;
  5. Gewerbezone mit Gebäudehöhe 15 m G1;
  6. Gewerbezone mit Gebäudehöhe 18 m G2;
  7. Gewerbezone mit Gebäudehöhe 18 m G3a;
  8. Gewerbezone mit Gebäudehöhe 24 m G3b;
  9. Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA);
  10. Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP);
  11. Grünzone;
  12. Naturschutzzone;
  13. Uferschutzzone.
- b. Überlagernde Zonen und Objekte:
  1. Geschütztes Gebäude;
  2. Ortsbildschutzzone;
  3. Archäologische Schutzzone;
  4. Gefahrenzone;
  5. Schutzbepflanzung;
  6. Grünvernetzungsachse;
  7. Allee / Baumreihe;
  8. Aussichtsschutzzone.

## 2 Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen

### 2.1 Maximale Nutzungsmasse in den W- Und WG-Zonen

#### § 4.1 Hauptbauten

<sup>1</sup> Für Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen gelten folgende Masse:

Mass	W1	W2	WG3	WG4
max. Vollgeschosszahl	1	2	3	4
max. Wohnungszahl (pro Baukörper)	3	5	frei	frei

Mass	W1	W2	WG3	WG4
max. Ausnützungsziffer	0.37	0.55	0.78	0.9
min. Grünflächenziffer	0.5	0.5	0.4	0.4
max. (traufseitige) Fassadenhöhe (m)	6.2	7.5	10.3 <sup>1)</sup>	13.5
max. Gebäudehöhe (m)	11.2	11.8	14.6 <sup>2)</sup>	16.5
max. Gebäudelänge (m)	30	30	40	40

<sup>2</sup> Abweichungen von der maximalen Fassaden- und Gebäudehöhe sind bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. möglich, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

#### § 4.2 Klein- und Anbauten

<sup>1</sup> Für Klein- und Anbauten gelten folgende Maximalwerte:

- a. Überbauungsziffer: 7%
- b. (traufseitige) Fassadenhöhe: 3.0 m
- c. Gebäudehöhe: 4.5 m
- d. Gebäudelänge: frei

<sup>2</sup> Bei Parzellen, welche kleiner als 500 m<sup>2</sup> sind, können in Abweichung von der Überbauungsziffer maximal 35 m<sup>2</sup> überbaut werden.

<sup>3</sup> Abweichungen von der maximalen Fassaden- und Gebäudehöhe sind bei steilen Hanglagen, Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. möglich, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

<sup>4</sup> Bei bergseitig erschlossenen Garagen und Carports gelten die maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen nur für die bergseitige Fassade. Für solche Bauten gilt eine maximale Gebäudetiefe von 6 m.

---

<sup>1)</sup> Bei Gebäuden mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss ist eine Erhöhung der Gebäude- und Fassadenhöhe um max. 0.5 m zulässig, sofern dies zu einer architektonisch befriedigenden Lösung führt.

<sup>2)</sup> Bei Gebäuden mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss ist eine Erhöhung der Gebäude- und Fassadenhöhe um max. 0.5 m zulässig, sofern dies zu einer architektonisch befriedigenden Lösung führt.

**2.2 Dächer****§ 5.1** Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Dachform ist frei wählbar. Zum Schutz des Ortsbildes kann der Gemeinderat Dachformen, die das Strassen- oder Ortsbild beeinträchtigen ablehnen. Steildächer sind mit mattem, dunklem Bedachungsmaterial einzudecken. Die Dachneigung darf 60° nicht übersteigen. Der First muss grundsätzlich parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

<sup>2</sup> Widerkehre sind nur zulässig, wenn der First des Widerkehrs mindestens einen Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegt und die Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge beträgt.

**§ 5.2** Bauteile an- und auf dem Dach

<sup>1</sup> Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, und dass sie mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.

**§ 5.3** Dachaufbauten

<sup>1</sup> Dachaufbauten (Schlepp- oder Giebellukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet. Abweichungen von dieser Regelung sind bei bestehenden Bauten möglich, wenn eine gute architektonische Lösung vorliegt.

<sup>2</sup> Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- a. Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40% der Fassadenlänge;
- b. Abstand des Dachaufbaus von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25% der Fassadenlänge oder mind. 2.5 m bei Fassadenlängen über 10.0 m;
- c. Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m
- d. Höhe des Dachaufbaus ab Dachfläche max. 1.6 m (exkl. Giebeldeck);
- e. Abstand des Übergangs des Dachaufbaus in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m (Vertikalmass);
- f. Abstand der Dachaufbauten zum Dachrand mind. 0.5 m (Schrägmass). Dachaufbauten dürfen nicht vor der Fassade stehen.

<sup>3</sup> Für technisch bedingte Aufbauten wie Liftbauten, Kamine usw. sind Abweichungen von den Massen zulässig.

**§ 5.4** Dachflächenfenster

<sup>1</sup> Die maximale Lichtfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m<sup>2</sup>. Die Summe solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5% der zugehörigen Dachfläche (Schrägmass) ausmachen.

**§ 5.5** Dacheinschnitte

<sup>1</sup> Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten.

**§ 5.6** Attikageschosse

<sup>1</sup> Attikageschosse dürfen maximal 60% der zur Ausnützungsziffer anrechenbaren darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Die Höhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante Decke des Vollgeschosses (Rohmass) bis Oberkante Dachkonstruktion des Attikageschosses (Rohmass), maximal 3.0 m betragen.

<sup>2</sup> Das Attikageschoss kann bergseitig auf 3 Seiten fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist gegenüber der Fassade ein Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten. Dachvorsprünge bis 1.0 m sind von dieser Abstandsregelung ausgenommen. Pergolen, Raster u.ä. sind nicht zulässig. Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.0 m ab Schnittstelle der Fassade mit der Oberkante Decke des Vollgeschosses (Rohmass) nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Das Attikageschoss soll bezüglich Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung möglichst leicht wirken. Es soll sich vom Vollgeschoss unterscheiden.

**§ 5.7** Begrünung von Flachdächern

<sup>1</sup> Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen). Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer mit weniger als 15 m<sup>2</sup> Fläche.

### § 5.8 Dachaufstockungen bei Reihenhäusern

<sup>1</sup> Zwingende Grundlage für Dachaufstockungen bei bestehenden Reihenhäusern ist ein Gesamtkonzept, welches den Charakter der Reihenhausezeile berücksichtigt. Das Gesamtkonzept ist von allen Grundeigentümern der Reihenhausezeile zu genehmigen und bildet einen integrierten Bestandteil der Baugesuchsakten für die Dachaufstockung. Die Verbindlichkeit des Gesamtkonzepts ist im Grundbuch einzutragen.

<sup>2</sup> Für Reihenhäuserüberbauungen ist die geschlossene Bauweise im Sinne von § 94 Abs. 4 lit. a RBG vorgeschrieben. Bei Dachaufstockungen gelten die notwendigen Grenzbaurechte zwischen den zur Überbauung gehörenden Grundstücken gestützt auf ein im Grundbuch eingetragenes Gesamtkonzept als erteilt.

## 3 Gewerbezone

### § 6 Maximale Nutzungsmasse in der Gewerbezone G

<sup>1</sup> Für Gewerbebezonen gelten folgende Masse:

Mass	G1	G2	G3a	G3b
min. Grünflächenziffer	0.1	0.1	0.1	0.1
max. Gebäudehöhe (m)	15	18	18	24

<sup>2</sup> Sind einzelne erhöhte Bauteile aus technischen und betrieblichen Gründen erforderlich, so können sie die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

<sup>3</sup> Gestützt auf § 7 RBV kann der Gemeinderat bei vorbestandene Bauten hinsichtlich Umgebungsgestaltung und Anordnung der Parkierung bei der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen.

<sup>4</sup> Bei Umbauten sowie baulichen Ergänzungen vorbestandener Betriebe sind Umgebungsgestaltungsmassnahmen anteilmässig zu realisieren.

### § 7 Gestaltung

<sup>1</sup> Bei den sichtbaren Bauteilen sind gleissende Materialien und aufdringliche Farben nicht gestattet.

---

**§ 8** Dächer

<sup>1</sup> Flachdächer über Hauptnutzflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachflächen (Terrassen), Flächen unter Solaranlagen, Glasdächer und Flachdächer mit weniger als 15 m<sup>2</sup> Fläche.

**§ 9** Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Pro 1'000 m<sup>2</sup> Parzellenfläche sind mindestens 5 kronenbildende Bäume gemäss Pflanzenliste der Gemeinde zu pflanzen und zu unterhalten. Für Betriebe mit gewerblichem Pflanzenanbau sind Sonderregelungen mit reduzierter Baumzahl zulässig.

## **4 Übrige Zonen und Objekte**

### **4.1 Zone für öffentliche Werke und Anlagen**

**§ 10** Zone für öffentliche Werke und Anlagen

<sup>1</sup> Die Nutzung der einzelnen Zonen richtet sich nach den im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmungen.

### **4.2 Zonen mit Quartierplanpflicht**

**§ 11** Zonen mit Quartierplanpflicht

<sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Zonen mit Quartierplanpflicht sind die folgenden Rahmenbedingungen massgebend, wobei der Gemeinderat diese bei Bedarf weiter ausführen kann.

**§ 11.1** Zone mit Quartierplanpflicht «Bruggweg I»

<sup>1</sup> Das Gebiet soll ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung dienen.

<sup>2</sup> Neubauten haben in Bezug auf Grösse, Gestaltung und Anordnung auf das bestehende Ensemble (insbesondere die Parkanlage) Rücksicht zu nehmen und dürfen dessen Charakter nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Die bestehende Parkanlage (Bepflanzung, Wegnetz, gestalterische Elemente) ist so weit wie möglich zu schonen, der bestehende Baumbestand ist so weit wie möglich zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, sodass der Charakter des Areals bestehen bleibt.

<sup>4</sup> Es ist das vereinfachte QP-Verfahren zulässig. Es gelten die Maximalmasse der Zone W2.

### § 11.2 Zone mit Quartierplanpflicht «Bruggweg II»

<sup>1</sup> Das Gebiet soll ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung dienen.

<sup>2</sup> Neubauten haben in Bezug auf Grösse, Gestaltung und Anordnung auf das bestehende Ensemble (Parkanlage und Gebäude) Rücksicht zu nehmen und dürfen dessen Charakter nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Die bestehende Parkanlage (Bepflanzung, Wegenetz, gestalterische Elemente) ist so weit wie möglich zu schonen, der bestehende Baumbestand ist so weit wie möglich zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, sodass der Charakter des Areals bestehen bleibt.

<sup>4</sup> Es ist das vereinfachte QP-Verfahren zulässig. Es gelten die Maximalmasse der Zone W2.

### § 11.3 Zone mit Quartierplanpflicht «Felsacker I»

<sup>1</sup> Das Gebiet soll ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung dienen.

<sup>2</sup> Bezüglich Ausnützungs- und Grünflächenziffer orientiert sich die Zone an der Wohnzone W1.

<sup>3</sup> Neubauten haben in Bezug auf Grösse, Gestaltung und Anordnung auf das benachbarte Ensemble (Parkanlage und Gebäude auf Prz. 1343) Rücksicht zu nehmen und dürfen dessen Charakter nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Die Aussichtsschutzzone «Felsackerweg» ist zu berücksichtigen.

<sup>5</sup> Der bestehende Baumbestand ist so weit wie möglich zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, sodass der Charakter des Areals bestehen bleibt.

### § 11.4 Zone mit Quartierplanpflicht «Felsacker II»

<sup>1</sup> Das Gebiet soll ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung dienen.

<sup>2</sup> Neubauten haben in Bezug auf Grösse, Gestaltung und Anordnung auf das bestehende Ensemble (Parkanlage und Gebäude) Rücksicht zu nehmen und dürfen dessen Charakter nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Die Aussichtsschutzzone «Felsackerweg» ist zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Die bestehende Parkanlage (Bepflanzung, Wegnetz, gestalterische Elemente) ist so weit wie möglich zu schonen, der bestehende Baumbestand ist so weit wie möglich zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, sodass der Charakter des Areals bestehen bleibt.

<sup>5</sup> Bei der Planung sind die Schutzziele gemäss Bauinventar Baselland (BIB), Inventarnummer 2763125, bestmöglich zu berücksichtigen.

### **§ 11.5** Zone mit Quartierplanpflicht «Stollenrain I»

<sup>1</sup> Zulässige Nutzungsarten: Gesundheit und Pflege, Wohnen, öffentliche Nutzungen, Bildung und Erziehung, Kultur, Restauration sowie wenig störende Betriebe.

<sup>2</sup> Die bestehende Parklandschaft mit ihren vielfältigen Grünstrukturen bildet die Grundlage für künftige Quartierplanungen. Sie ist so weit wie möglich zu schonen und der bestehende Baumbestand möglichst zu erhalten. Die Wahrnehmbarkeit der Grünanlagen von aussen ist sicherzustellen.

<sup>3</sup> Neubauten haben in Bezug auf Lage, Grösse, Gestaltung und Anordnung auf die wertvollen Freiräume Rücksicht zu nehmen und dürfen deren Charakter nicht beeinträchtigen. Die Gebäudehöhen haben sich den Baumkronen unterzuordnen, massgebend ist das Bauminventar von 2015.

<sup>4</sup> Die Erschliessung des Areals ist gesamthaft zu planen. Sie ist sowohl innerhalb des Areals als auch für die Nachbarschaft möglichst quaterverträglich zu gestalten.

<sup>5</sup> Werden mehrere Quartierplanungen ausgearbeitet, so sind diese vorab durch eine übergeordnete Planung (z.B. Masterplanung) zu koordinieren. Diese Planung legt die wesentlichen Strukturelemente des Areals fest (Frei- und Grünräume, Bebauung, Nutzung, Erschliessung usw.). Zudem definiert sie die Schnittstellen zwischen den Quartierplanungen sowie mit der Nachbarschaft. Die übergeordnete Planung ist durch den Gemeinderat zu erlassen.

**§ 11.6** Zone mit Quartierplanpflicht «Stollenrain II»

<sup>1</sup> Zulässige Nutzungsarten: Gesundheit und Pflege, Wohnen, öffentliche Nutzungen, Bildung und Erziehung, Kultur, Restauration sowie wenig störende Betriebe.

<sup>2</sup> Die bestehende Parklandschaft mit ihren vielfältigen Grünstrukturen bildet die Grundlage für künftige Quartierplanungen. Sie ist so weit wie möglich zu schonen und der bestehende Baumbestand möglichst zu erhalten. Die Wahrnehmbarkeit der Grünanlagen von aussen ist sicherzustellen.

<sup>3</sup> Neubauten haben in Bezug auf Lage, Grösse, Gestaltung und Anordnung auf die wertvollen Freiräume Rücksicht zu nehmen und dürfen deren Charakter nicht beeinträchtigen. Die Gebäudehöhen haben sich den Baumkronen unterzuordnen, massgebend sind die in der Aufnahme der Baumhöhen vom 8. September 2016 rot gekennzeichneten Baumhöhen.

<sup>4</sup> Die Erschliessung ist sowohl innerhalb des Areals als auch für die Nachbarschaft möglichst quartierverträglich zu gestalten.

<sup>5</sup> Eine Unterteilung in mehrere Quartierplanungen ist nicht zulässig.

**§ 11.7** Zone mit Quartierplanpflicht «Im Schlehdorn»

<sup>1</sup> Das Gebiet soll im Falle einer Nutzungsänderung überwiegend der Wohnnutzung dienen.

<sup>2</sup> Aufgrund der Lage, Grösse und der guten Erschliessung eignet sich das Gebiet für eine verdichtete Bauweise.

**§ 11.8** Zone mit Quartierplanpflicht «Untere Bode»

<sup>1</sup> Das Gebiet soll der gemischten Wohn- und Geschäftsnutzung dienen.

<sup>2</sup> Aufgrund der Lage, Grösse und der guten Erschliessung eignet sich das Gebiet für eine verdichtete Bauweise.

<sup>3</sup> Eine möglichst kurze und attraktiv gestaltete Fusswegverbindung zur Tramhaltestelle «Baselstrasse» ist sicherzustellen.

**§ 11.9** Zone mit Quartierplanpflicht «Neu-Arlesheim»

<sup>1</sup> Das Gebiet soll der Wohn- und Geschäftsnutzung dienen.

<sup>2</sup> Aufgrund der Lage, Grösse und der guten Erschliessung eignet sich das Gebiet für eine verdichtete Bauweise.

<sup>3</sup> Die Bebauung soll einen urbanen Charakter aufweisen und die städtebaulichen Qualitäten des Umfelds erhöhen.

<sup>4</sup> Die Quartierplanung hat die Etappierbarkeit einer Entwicklung des gesamten Areals aufzuzeigen, sodass auch bei mehreren über einen längeren Zeitraum gestaffelten Entwicklungsschritten eine qualitativ hochstehende, harmonische Gesamtsituation sichergestellt ist, sowohl in den Entwicklungsphasen als auch im Endausbau.

**§ 11.10** Zone mit Quartierplanpflicht «Schwinbach Nord»

<sup>1</sup> Das Gebiet soll ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung dienen.

<sup>2</sup> Aufgrund der Lage, Grösse und der guten Erschliessung eignet sich das Gebiet für eine verdichtete Bauweise.

<sup>3</sup> Die Aussichtsschutzzone B ist zu berücksichtigen.

**§ 11.11** Zone mit Quartierplanpflicht «Schwinbach Süd»

<sup>1</sup> Das Gebiet soll ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung dienen.

<sup>2</sup> Aufgrund der Lage eignet sich das Gebiet für eine verdichtete Bauweise. Neubauten haben in Bezug auf Lage, Grösse, Gestaltung und Anordnung auf das angrenzende Feuchtbiotop und den Schwinbach Rücksicht zu nehmen.

**§ 11.12** Zone mit Quartierplanpflicht «Zinnhag»

<sup>1</sup> Das Gebiet soll ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung dienen.

<sup>2</sup> Neubauten haben die Massstäblichkeit und den Charakter der nachbarschaftlichen Bebauung und des Ortskerns zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Es ist das vereinfachte QP-Verfahren zulässig. Es gelten die Maximalmasse der Zone W2.

**§ 11.13** Zone mit Quartierplanpflicht «Finkelerweg»

<sup>1</sup> Das Gebiet soll ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung dienen.

<sup>2</sup> Neubauten haben auf den bestehenden Obstbaumhain Rücksicht zu nehmen.

### **4.3 Grünzonen**

#### **§ 12 Grünzonen**

<sup>1</sup> Alle Massnahmen, die dem Zweck der Grünzone gemäss § 27 RBG widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Der allfällig vorhandene Baum- und Gebüschbestand ist zu belassen und zu pflegen. Das Entfernen einzelner Bäume und Sträucher ist nur im Einverständnis mit dem Gemeinderat möglich. Dieser bestimmt auch die notwendige Ersatzbepflanzung. Die Ersatzpflanzung erfolgt ausschliesslich mit Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde. Die Anwendung von Pestiziden und Düngemitteln ist untersagt.

<sup>2</sup> In der Grünzone am Gempfenweg ist pro Parzelle eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrt darf dabei ab Gempfenweg nicht breiter als 3 m sein.

### **4.4 Naturschutzzonen**

#### **§ 13 Naturschutzzonen**

<sup>1</sup> Der Zonenplan Siedlung enthält folgende Naturschutzzonen:

- a. N1: Schwinbach;
- b. N2: Bruggweg.

<sup>2</sup> Die wertvollen Lebensräume sind in ihrer natürlichen Vielfalt und Zusammensetzung zu erhalten und zu fördern. Die Existenz der einheimischen und standortgerechten Flora und Fauna ist sicherzustellen. Pflege- und Unterhaltmassnahmen müssen mit der Zweckbestimmung der Naturschutzzone übereinstimmen. Pflegemassnahmen, die dem Schutzzweck dienen, sowie für die Bewirtschaftung notwendige Einfriedungen sind gestattet.

<sup>3</sup> Unzulässig sind insbesondere:

- a. Bauten, Anlagen und Bodenbefestigungen;
- b. Terrainveränderungen;
- c. Lagerplätze und Materialablagerungen;
- d. standortfremde Bepflanzungen;

- e. Be- und Entwässerungen, wenn dadurch der charakteristische Pflanzenbestand beeinträchtigt wird;
- f. das Pflügen, Düngen und Ausbringen von Pestiziden.

<sup>4</sup> Für die einzelnen Naturschutzzonen erarbeitet der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen und den Grundeigentümern Pflegepläne. Darin werden Pflegemassnahmen, Zuständigkeit, Finanzierung und Erfolgskontrolle festgelegt.

#### 4.5 Uferschutzzonen

##### § 14 Uferschutzzonen

<sup>1</sup> Die Uferschutzzonen sind in ihrer Natürlichkeit zu erhalten oder zu verbessern, ihre Uferpartien sind in ihrem Bestand und Umfang zu erhalten. Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt; sie dürfen weder abgeholzt noch gerodet werden. Vorbehalten bleiben Massnahmen für Pflege und Unterhalt der Ufergehölze (z.B. Auslichten) sowie der begleitenden Vegetation (z.B. Mähen) zugunsten einer hohen Artenvielfalt.

<sup>2</sup> Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege und Brücken erstellt werden. Bauten aller Art, Garten- und Erschliessungsanlagen, Kompostierungsanlagen, Terrainveränderungen, Ablagerungen sowie Einzäunungen sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Hartverbauungen sind nach Möglichkeit im Rahmen des Unterhalts sukzessive zu entfernen und durch Uferbefestigungen unter Einhaltung der Hochwassersicherheit mit ingenieurbioologischen Massnahmen zu ersetzen. Die Flächen sind hinsichtlich ihrer optimalen Wirkung für den Biotopverbund weiter zu entwickeln.

<sup>4</sup> Bei fehlenden oder ungenügenden Ufergehölzen im Bereich offener Gewässer ist eine Ergänzung mit Bäumen und Sträuchern gemäss Pflanzenliste der Gemeinde nach Absprache mit dem Gemeinderat durch den Grundeigentümer vorzunehmen. Die Anpflanzung und Verbreitung invasiver Neophyten ist aktiv zu verhindern.

**4.6 Geschützte Gebäude****§ 15** Geschützte Gebäude

<sup>1</sup> Geschützte Bauten sind vor Zerfall zu schützen und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Abbrüche dürfen nur erfolgen, wenn die betroffenen Bauteile nachweislich nicht schützenswert sind oder nicht mehr zu erhalten sind. Sie setzen das Einverständnis der kantonalen Denkmalpflege voraus.

<sup>2</sup> Bauliche Massnahmen und Umnutzungen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne der Substanzerhaltung zu erfolgen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann finanzielle Beiträge leisten. Sie richten sich nach dem Mehrwert für das geschützte Objekt und den entstehenden Kosten.

**4.7 Ortsbildschutzzone****§ 16** Ortsbildschutzzone

<sup>1</sup> In der Ortsbildschutzzone müssen sich Bauten, Anlagen und Aussenräume gut in ihre Umgebung einfügen. Sie haben auf die schützenswerte Siedlungsstruktur Rücksicht zu nehmen.

**4.8 Archäologische Schutzzonen****§ 17** Archäologische Schutzzonen

<sup>1</sup> Im Zonenplan Siedlung sind die folgenden Archäologischen Schutzzonen enthalten:

- a. A1: Römische Siedlung Ziegelacker;
- b. A2: Frühmittelalterliche Gräber Baselstrasse;
- c. A3: Frühmittelalterliche Gräber Mattweg;
- d. A4: Frühmittelalterliche Gräber Hauptstrasse / Dornachweg;
- e. A5: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Kirche St. Odilia mit Friedhof.

<sup>2</sup> Vor Bodeneingriffen, welche über das bisher übliche Mass der Bewirtschaftung hinausgehen (z.B. Abgrabungen), ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

---

**4.9 Gefahrenzone**

**§ 18.1** Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

<sup>2</sup> Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

<sup>3</sup> Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

**§ 18.2** Gefahrenzone Überschwemmung

<sup>1</sup> Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

<sup>3</sup> Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.

<sup>4</sup> Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

**4.10 Schutzbepflanzung****§ 19** Schutzbepflanzung

<sup>1</sup> Die im Zonenplan dargestellte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Nutzungsänderungen, Neu-, Um- und Anbauten zu realisieren. Für die Bepflanzung sind Baum- und Straucharten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde zu verwenden. Die Mindestbreite der Schutzbepflanzung beträgt zwei Meter. Im Bereich von Parkplätzen kann von der Mindestbreite abgewichen werden. Bei der Anordnung der Schutzbepflanzung sind betriebliche wie auch Aspekte der Verkehrssicherheit (z.B. Sichtweiten) zu berücksichtigen.

**4.11 Allee / Baumreihe****§ 20** Allee / Baumreihe

<sup>1</sup> Die im Zonenplan dargestellten Alleeen und Baumreihen sind in Verbindung mit Nutzungsänderungen, Neu-, Um- und Anbauten sowie Neugestaltungen des Strassenraums zu realisieren. Für die Bepflanzung sind Baumarten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde zu verwenden.

<sup>2</sup> Bei Teilen von Baumreihen und Alleeen, die nicht auf öffentlichem Grund realisiert werden können, strebt die Gemeinde mit angrenzenden Grundeigentümern Lückenschliessungen durch Pflanzungen auf privatem Grund mittels Vereinbarungen an. Solche Vereinbarungen sind für die privaten Grundeigentümer fakultativ. Pflanzungen auf privatem Grund im Rahmen solcher Vereinbarungen werden von der Gemeinde finanziell und hinsichtlich der Umsetzung unterstützt.

**4.12 Grünvernetzungsachse****§ 21** Grünvernetzungsachse

<sup>1</sup> Die im Zonenplan dargestellten Grünvernetzungsachsen dienen der Vernetzung und Durchgrünung des Siedlungsgebiets. Sie sind in Verbindung mit Nutzungsänderungen, Neu-, Um- und Anbauten sowie Neugestaltungen des Strassenraums zu realisieren. Für die Bepflanzung sind Baumarten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde zu verwenden.

---

#### 4.13 Aussichtsschutzzone

##### § 22.1 Aussichtsschutzzone A (Felsackerweg)

<sup>1</sup> Vom Felsackerweg aus muss die Aussicht gewährleistet bleiben. Sichthindernisse, welche den Weg um mehr als 1.2 m überragen, sind nicht zulässig. Die höchsten Teile der unterhalb des Weges liegenden Bauten dürfen nicht höher sein als das Wegniveau.

##### § 22.2 Aussichtsschutzzone B (Suryhofweg und Auf der Höhe)

<sup>1</sup> Von den im Zonenplan angegebenen Standorten aus ist der Blick auf den Dom freizuhalten.

##### § 22.3 Aussichtsschutzzone C (Auf der Höhe)

<sup>1</sup> Von dem im Zonenplan angegebenen Standort aus ist der Blick auf das Goetheanum freizuhalten.

#### 4.14 Mobilfunkanlagen

##### § 23.1 Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> Mobilfunkanlagen müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

<sup>2</sup> Mobilfunkanlagen dürfen kantonal oder kommunal geschützte oder zu schützende Gebäude und Liegenschaften (gemäss Bauinventar Basel-Landschaft) nicht beeinträchtigen.

#### 5 Definitionen und Berechnungsarten

##### § 24 Überbauungsziffer

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche / anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF / aGSF).

<sup>2</sup> Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

<sup>3</sup> Nicht zur Überbauungsziffer zählen unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten, bei welchen maximal 20% der Fassadenflächen in Erscheinung treten.

### **§ 25** Ausnützungsziffer

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

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

- a. Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern.
- b. Alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 1.50 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen.
- c. Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohngygienischen Voraussetzungen erfüllen.
- d. Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.
- e. Offene Laubengänge.

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

- a. Mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone.
- b. Mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.
- c. Jene Teilflächen von Aussenwandquerschnitten, welche eine Dicke von 35 Zentimetern überschreiten.

### **§ 26** Grünflächenziffer

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.

Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche / anrechenbare Grundstücksfläche (GZ = aGrF / aGSF).

<sup>3</sup> Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 Zentimetern Dicke überdeckt und bepflanzt sind, sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.

<sup>4</sup> Erfolgt die Bepflanzung der Parzelle ausschliesslich mit Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde<sup>3)</sup> ergibt dies einen Bonus von absolut fünf Prozent zur anrechenbaren Grünfläche, bezogen auf die Grundstücksfläche.

<sup>5</sup> Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume werden mit 20 Quadratmetern pro Baum zur Grünfläche gerechnet, sofern es sich um Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde<sup>4)</sup> handelt. Diese Bestimmungen gelten nicht für die Gewerbezone.

<sup>6</sup> In der Gewerbezone können begrünte Flachdächer zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet werden, sofern mindestens 5% Grünfläche effektiv realisiert werden.

<sup>7</sup> Die Grünflächen sind dauernd vor Überbauung sowie Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten.

<sup>8</sup> Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, Niederterrassen, etc.) ist Rücksicht zu nehmen.

## **§ 27 Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)**

<sup>1</sup> Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

<sup>2</sup> Parzellenteile, die mit einer Uferschutzzone überlagert sind, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

<sup>4</sup> Bei der Berechnung der Grünflächenziffer können abgetretene Landflächen (Kompetenzstreifen) von der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen werden.

---

<sup>3)</sup> Für bestehende kronenbildende Bäume gelten keine Arteneinschränkungen.

<sup>4)</sup> Für bestehende kronenbildende Bäume gelten keine Arteneinschränkungen.

**§ 28** Vollgeschosse

<sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

<sup>2</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

**§ 29** Untergeschosse

<sup>1</sup> Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 0.8 m über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.

**§ 30** Dachgeschosse

<sup>1</sup> Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1.20 m nicht überschreiten.

**§ 31** Attikageschosse

<sup>1</sup> Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.

**§ 32** Kniestockhöhe

<sup>1</sup> Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

**§ 33** Fassadenhöhe

<sup>1</sup> Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Allfällige Attikageschosse zählen nicht dazu.

<sup>2</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

---

**§ 34** Fassadenflucht

<sup>1</sup> Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

**§ 35** Fassadenlinie

<sup>1</sup> Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

**§ 36** Projizierte Fassadenlinie

<sup>1</sup> Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

**§ 37** Massgebendes Terrain

<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

<sup>2</sup> Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

**§ 38** Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

<sup>2</sup> Bei Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Fassadenhöhe. Einseitig darf sie um maximal 1.0 m erhöht werden.

<sup>3</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

**§ 39** Gebäudelänge

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

**§ 40** Klein- und Anbauten

<sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

<sup>2</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

**6 Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften****6.1 Eingliederung der Bauten in die Umgebung****§ 41** Eingliederung der Bauten in die Umgebung

<sup>1</sup> Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie:

- a. Stellung, Firstrichtung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse;
- b. Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung;
- c. Materialwahl und Farbgebung;
- d. Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung.

**6.2 Umgebungsgestaltung****§ 42** Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung sind vorwiegend Bäume und Sträucher gemäss Pflanzenliste der Gemeinde zu wählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Unbebaute Bodenflächen sollten möglichst wasserdurchlässig ausgestaltet werden.

<sup>4</sup> Undurchsichtige Einfriedigungen sind strassenseitig vollflächig zu begrünen. Einfriedigungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig. Aus Gründen des Ortsbildschutzes ist wo möglich auf die Erstellung von Lärmschutzwänden zu verzichten.

<sup>5</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehr als 3 Wohnungen sind folgende Anlagen zur Verfügung zu stellen:

- a. Spiel- und Aufenthaltsflächen von mindestens 20% der Bruttogeschossfläche;
- b. Kompostplatz.

<sup>6</sup> Auf die vorgenannten Anlagen kann verzichtet werden, wenn eine andere adäquate Lösung sichergestellt ist.

## **6.3 Terrainveränderungen**

### **§ 43.1 Allgemeine Bestimmungen**

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Das neu gestaltete Terrain hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen.

<sup>2</sup> Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m und Abgrabungen eine solche von 2.0 m nicht übersteigen.

<sup>3</sup> Böschungen dürfen nicht höher als 1.5 m und nicht steiler als im Verhältnis 2:3 (Höhe zu Tiefe) angelegt werden.

<sup>4</sup> Die Sichtfläche von Stützmauern darf eine Höhe von 1.5 m nicht überschreiten und ist durch eine geeignete Bepflanzung gemäss Pflanzenliste der Gemeinde abzuschirmen.

<sup>5</sup> Abweichungen von den Maximalmassen sind insbesondere bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. zulässig, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und die in § 41 aufgeführten Bedingungen betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen erfüllt sind.

---

**§ 43.2** Abgrabungen am Untergeschoss

<sup>1</sup> Bei Abgrabungen am Untergeschoss darf die Länge der Abgrabung insgesamt nicht mehr als ein Drittel des Gesamtumfangs der projizierten Fassadenlinie betragen.

**§ 43.3** Abgrabungen für Garagen und Hauseingänge

<sup>1</sup> Zur Erschliessung von Garagen und Hauseingängen im Untergeschoss sind in Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen Terraineinschnitte zulässig. Abweichend von § 43.2 darf die Kronenbreite der Abgrabung maximal 6 m betragen. Bei aneinandergrenzenden Doppelgaragen für Doppelfamilienhäuser darf die Kronenbreite maximal 12 m betragen.

**6.4 Quartierplanungen****§ 44** Quartierplanungen

<sup>1</sup> Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Eine Nutzungserhöhung gegenüber der Grundnutzung kann nur gewährt werden, wenn die unter Abs. 2 aufgeführten Kriterien beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Ausenraumqualität sichergestellt wird.

<sup>2</sup> Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:

- a. der haushälterischen Nutzung des Bodens;
- b. der Wohnqualität;
- c. den Auswirkungen auf die Nachbarschaft;
- d. der Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild;
- e. der Verkehrs- und Fusswegerschliessung sowie der Parkierungsanordnung;
- f. der Energieversorgung und -nutzung, insbesondere der Verwendung erneuerbarer Energien;
- g. den Lärmimmissionen;
- h. der Entsorgung;
- i. den Freiflächen und Kinderspielplätzen;
- j. der Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich.

## 6.5 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

### § 45.1 Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> Für Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren gelten die folgenden Rahmenbedingungen:

- a. Quartierplanungen nach vereinfachtem Verfahren sind nur in den Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen, in den entsprechend gekennzeichneten Zonen mit Quartierplanpflicht sowie in den Gewerbe-zonen möglich.
- b. Die unter § 44 Abs. 2 aufgeführten Kriterien sind zu beachten. Eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität ist sicherzustellen.
- c. Die Erschliessung hat gemäss Strassennetzplan zu erfolgen. Auf eine zweckmässige Anbindung der internen Fusswegverbindungen an das Fusswegnetz der Gemeinde ist zu achten.

### § 45.2 Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen

<sup>1</sup> Die Mindestfläche für Quartierplanareale beträgt 2'000 m<sup>2</sup>, die Höchstfläche 6'000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Maximalmasse:

Mass	W1	W2	WG3	WG4
max. Vollgeschosszahl	1 <sup>5)</sup>	2 <sup>6)</sup>	3 <sup>7)</sup>	4 <sup>8)</sup>
max. Wohnungszahl (pro Baukörper)	4	6	–	–
max. Ausnützungsziffer	0.40	0.59	0.84	0.97
min. Grünflächenziffer	0.5	0.5	0.4	0.4
max. (traufseitige) Fassadenhöhe (m)	6.2 <sup>9)</sup>	7.5 <sup>10)</sup>	10.3 <sup>11)12)</sup>	13.5 <sup>13)</sup>
max. Gebäudehöhe (m)	11.2	11.8	14.6 <sup>14)</sup>	16.5

<sup>5)</sup> zusätzliches Geschoss möglich bei Realisierung mit Flachdach

<sup>6)</sup> zusätzliches Geschoss möglich bei Realisierung mit Flachdach

<sup>7)</sup> zusätzliches Geschoss möglich bei Realisierung mit Flachdach

<sup>8)</sup> zusätzliches Geschoss möglich bei Realisierung mit Flachdach

<sup>9)</sup> max. +2.2 m bei zusätzlichem Geschoss

<sup>10)</sup> max. +2.2 m bei zusätzlichem Geschoss

<sup>11)</sup> max. +2.2 m bei zusätzlichem Geschoss

<sup>12)</sup> Bei Gebäuden mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss ist zusätzlich zum zusätzlichen Geschoss eine Erhöhung der Gebäude- und Fassadenhöhe um max. 0.5 m zulässig, sofern dies zu einer architektonisch befriedigenden Lösung führt.

<sup>13)</sup> max. +2.2 m bei zusätzlichem Geschoss

## 7.1-1

## Gemeinde Arlesheim

Mass	W1	W2	WG3	WG4
max. Gebäudelänge (m)	30	30	40	40

### § 45.3 Gewerbebezonen

<sup>1</sup> Die Mindestfläche für Quartierplanareale beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Maximalmasse:

Mass	G1	G2	G3a	G3b
min. Grünflächenziffer	0.1	0.1	0.1	0.1
max. Gebäudehöhe (m)	18 <sup>15)</sup>	21	24 <sup>16)</sup>	27

## 6.6 Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie

### § 46 Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie

<sup>1</sup> In Ergänzung zu § 54 RBV müssen Bauten und vorspringende Gebäudeteile mindestens einen Abstand von 0.5 m zur Strassenlinie haben.

## 6.7 Lärmempfindlichkeitsstufen

### § 47 Lärmempfindlichkeitsstufen

<sup>1</sup> Es gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen. Bei Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) richtet sich die Lärmempfindlichkeitsstufe nach der Zweckbestimmung:

- a. LES II:
  1. Wohnzone W1 und W2;
  2. Wohn- und Geschäftszone WG3 und WG4;

---

<sup>14)</sup>Bei Gebäuden mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss ist zusätzlich zum zusätzlichen Geschoss eine Erhöhung der Gebäude- und Fassadenhöhe um max. 0.5 m zulässig, sofern dies zu einer architektonisch befriedigenden Lösung führt.

<sup>15)</sup>Zur Erhaltung der Sicht von der Reinacher Heide auf die Gempenhöhe dürfen Gebäudeteile mit einer Gebäudehöhe von mehr als 15 m nicht länger als 30 m (parallel zur Birs gemessen) sein. Insgesamt dürfen sie eine maximale Länge von 30% der Parzellenlänge (parallel zur Birs gemessen) nicht überschreiten.

<sup>16)</sup>Zur Erhaltung der Sicht vom Birsufer auf die Gempenhöhe dürfen Gebäudeteile mit einer Gebäudehöhe von mehr als 18 m nicht länger als 50% der Parzellenlänge (parallel zur Birs gemessen) sein.

- 
3. Zone mit Quartierplanpflicht;
  4. OeWA «Altersheim»;
  5. OeWA «Grünanlage»;
  6. OeWA «Kirchliches Zentrum»;
  7. OeWA «Kindergarten»;
  8. OeWA «Parkplatz»;
  9. OeWA «Reservoir»;
  10. OeWA «Schule, Kindergarten, Pfarrhaus, Spiel und Sport»;
  11. OeWA «Schule, Spiel und Sport»;
  12. OeWA «Spielplatz».
- b. LES III:
1. Gewerbezone G1, G2, G3a und G3b;
  2. OeWA «Schwimmbad, Sportanlage, Werkhof, Feuerwehrmagazin».

## **6.8 Energiesachplan**

### **§ 48** Energiesachplan

<sup>1</sup> Innerhalb der im Energiesachplan ausgewiesenen Perimeter für Wärme- und Abwärmeverbände ist für Neubauten und bestehende Bauten, bei welchen die Wärmeerzeugungsanlage ersetzt wird, der Anschluss an das bestehende Wärmeverbundnetz zu prüfen.

## **6.9 Vogelschutz**

### **§ 49** Vogelschutz

<sup>1</sup> Verglasungen von Gebäuden, Wintergärten, Veloständern, Brüstungen, Lärmschutzwänden und ähnliches sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden.

**6.10 Abstellplätze****§ 50** Abstellplätze

<sup>1</sup> Die minimale Zahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge bemisst sich nach der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). Bei Neubauten in den Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen, welche 6 und mehr Stammparkplätze erfordern, sind die Stammparkplätze unterirdisch zu realisieren. Die erforderlichen Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden. Bei Neubauten in der Gewerbezone, welche mehr als 20 Stammparkplätze erfordern und die über 25% eines Grundstücks beanspruchen, sind die Stammparkplätze unterirdisch, in einem Parkhaus oder auf dem Dach zu realisieren. Die erforderlichen Besucher- und Kundenparkplätze können oberirdisch angeordnet werden. Bei Mehrfamilienhäusern sowie in der Gewerbezone richtet sich die Anzahl Veloabstellplätze nach der einschlägigen kantonalen Wegleitung.

**6.11 Entsorgungssammelstellen, Quartierkompostieranlagen****§ 51** Entsorgungssammelstellen, Quartierkompostieranlagen

<sup>1</sup> Das Aufstellen von öffentlichen Entsorgungssammelstellen und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen sind in allen Zonen an geeigneten Stellen zulässig.

**7 Administrative Bestimmungen****§ 52.1** Zuständigkeit

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglementes. Er kann seine Kompetenzen delegieren.

**§ 52.2** Ergänzende Planungsgrundlagen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann weitere Richtlinien, Vollzugshilfen und Inventare erlassen. Diese dienen dem Gemeinderat bei der Beurteilung von Baugesuchen und Sondernutzungsplanungen.

**§ 52.3** Aufhebung des bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Alle Erlasse oder einzelne Bestimmungen davon, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für den bisherigen Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung von 1982 sowie den Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan von 1996.

**§ 52.4** Anpassung der Zonenvorschriften

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

**A1 Anhang 1: Gesetzesgrundlagen**

**§ A1-1** Liste der für Planung und Bauwesen wichtigen Gesetzesgrundlagen, Verordnungen und Gemeindeerlasse

<sup>1</sup> Gesetzesgrundlagen Bund:

Abkürzung	Titel
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung zum WaG

<sup>2</sup> Gesetzesgrundlagen Kanton:

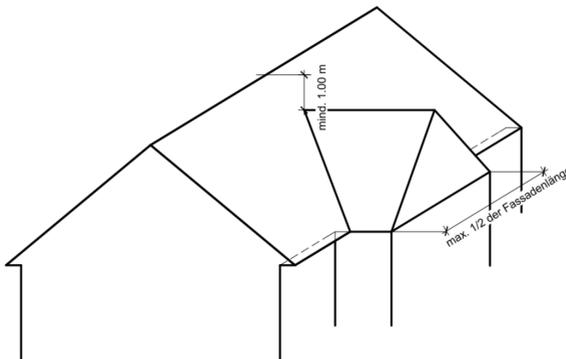
Abkürzung	Titel
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998

Abkürzung	Titel
RBV	Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991

## A2 Anhang 2: Skizzen

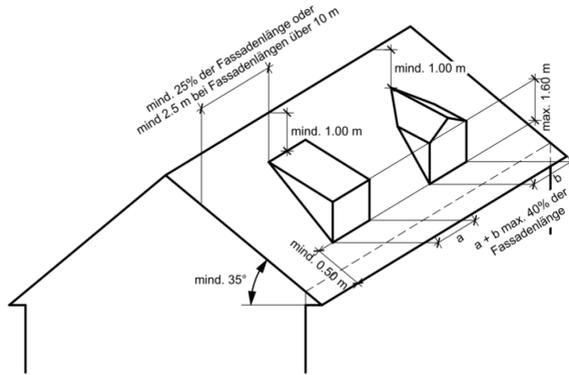
### § A2-1 Dachgestaltung (§ 5.1)

1



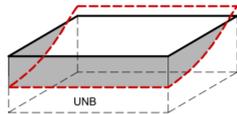
### § A2-2 Dachaufbauten (§ 5.3)

1



§ A2-3 Überbauungsziffer (§ 24)

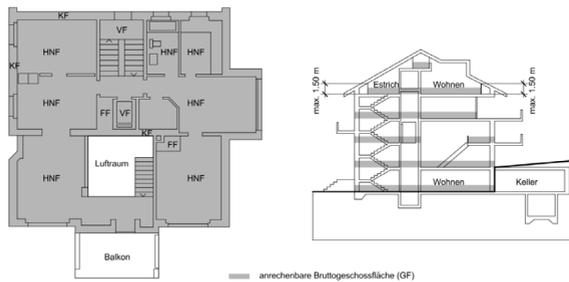
1



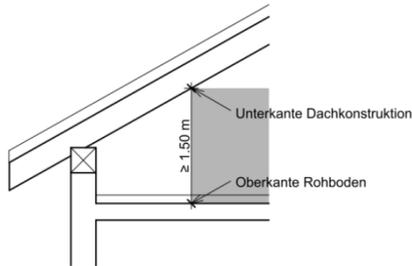
- - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UNB Unterniveaubauten
- Anteil über der Fassadenlinie
- max. 20% aller Fassadenflächen

§ A2-4 Ausnutzungsziffer (§ 25)

1

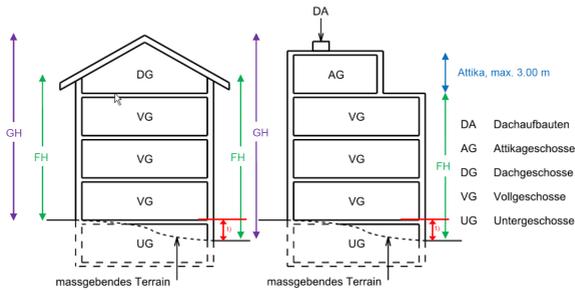


2

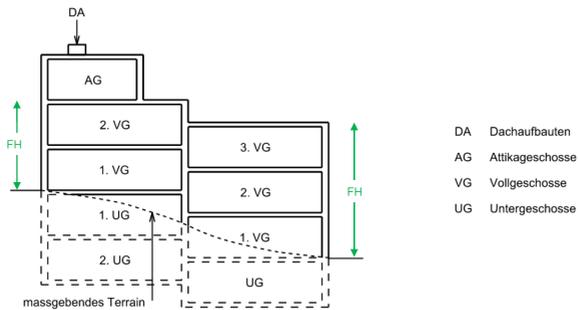


§ A2-5 Attikageschosse (§ 5.6) und Vollgeschosse (§ 28)

1

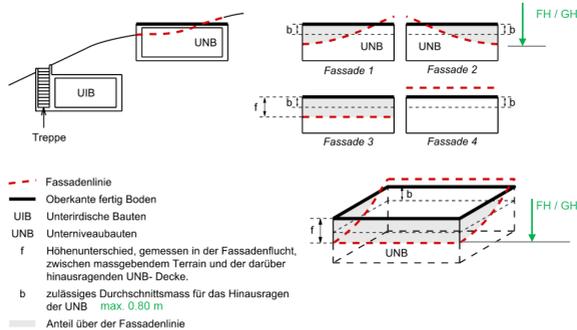


2



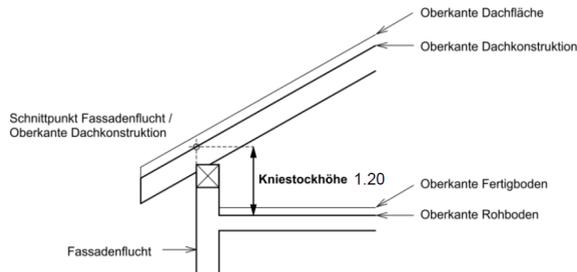
§ A2-6 Untergeschosse (§ 29)

<sup>1</sup> Das Mass von durchschnittlich 0.8 m ist an jeder einzelnen Fassadenflucht separat einzuhalten.



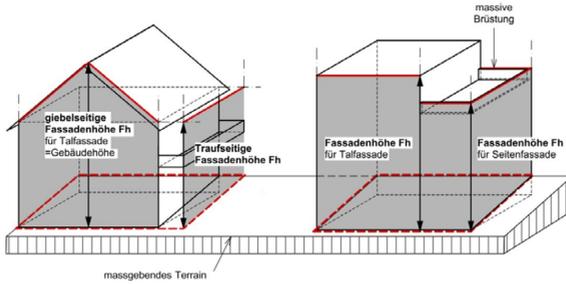
§ A2-7 Dachgeschoss (§ 30), Kniestockhöhe (§ 32)

1

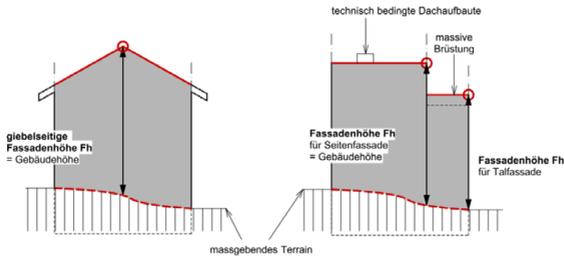


§ A2-8 Fassadenhöhe (§ 33) / Gebäudehöhe (§ 38), Hauptbauten, Nutzungsmasse (§ 4.1)

<sup>1</sup> Hinweis: In Abweichung von dieser Darstellung ist bei Attikageschossen gemäss § 5.6 und § 31 dieses Reglements auf der talseitigen Fassade ein Rücksprung von min. 2.00 m einzuhalten.



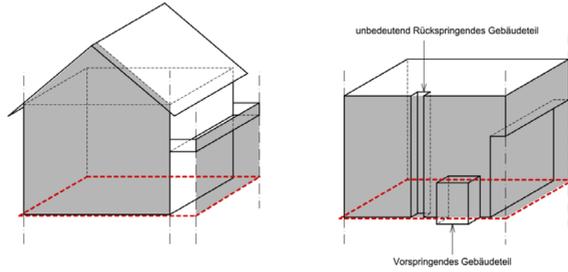
2



§ A2-9 Fassadenflucht (§ 34) / Fassadenlinie (§ 35) / projizierte Fassadenlinie (§ 36)

1

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



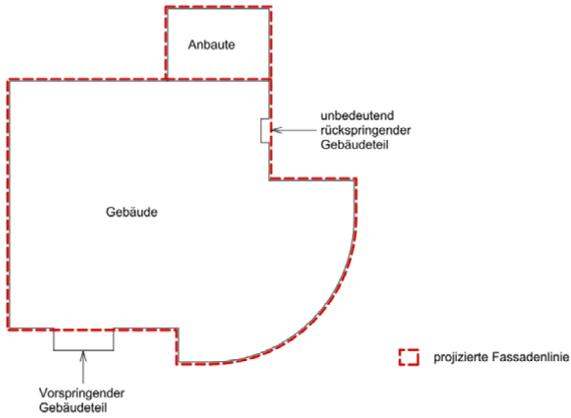
2

Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



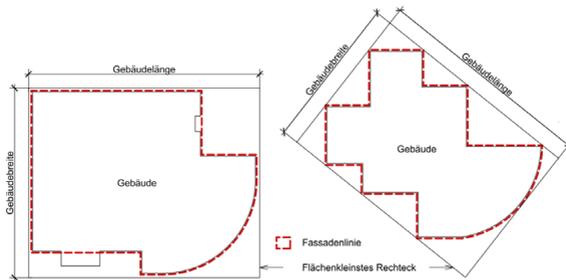
§ A2-10 Projizierte Fassadenlinie (§ 36)

1



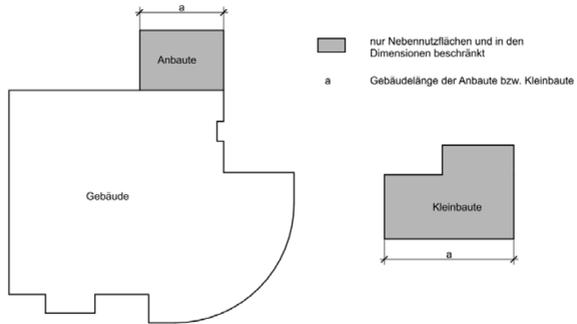
§ A2-11 Gebäudelänge (§ 39)

1



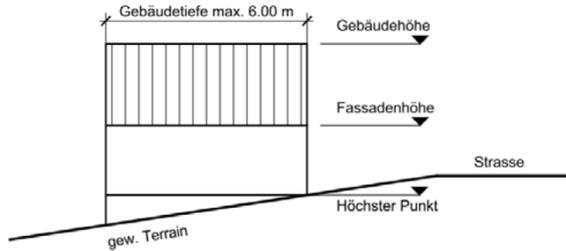
§ A2-12 Klein- und Anbauten (§ 4.2; § 40)

1



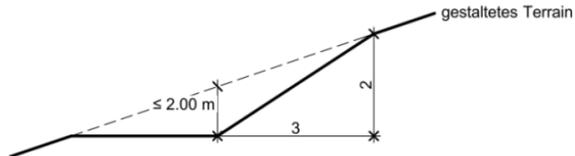
**§ A2-13** Klein- und Anbauten (§ 4.2)

<sup>1</sup>

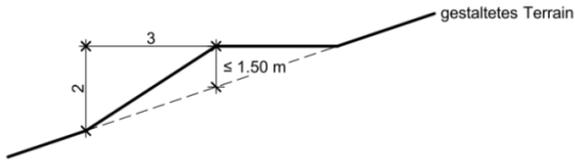


**§ A2-14** Terrainveränderungen (§ 43.1)

<sup>1</sup> Abgrabungen:

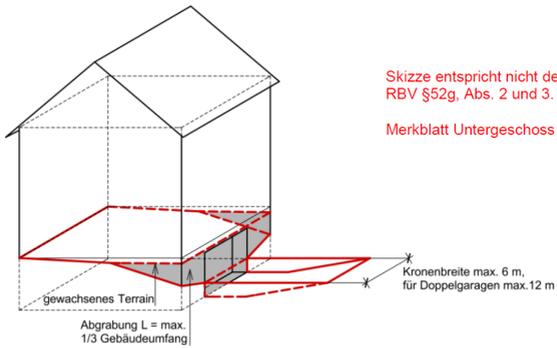


<sup>2</sup> Aufschüttungen:



**§ A2-15** Abgrabungen am Untergeschoss (§ 43.2), Abgrabungen für Garagen und Hauseingänge (§ 43.3)

<sup>1</sup> Vgl. RBV § 52 g IVHB, Abs.3, Abgrabungshöhe / Tiefe max. 1.00 m



**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Element</b>	<b>Änderung</b>	<b>CRS Fundstelle</b>
20.04.2016	04.07.2017	Erlass	Erstfassung	-

**Änderungstabelle - Nach Artikel**

<b>Element</b>	<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Änderung</b>	<b>CRS Fundstelle</b>
Erlass	20.04.2016	04.07.2017	Erstfassung	-