



EINWOHNERGEMEINDE

Reglement über die Teilzonenvorschriften "Dorfkern"

vom 16. März 2005

DORFKERNREGLEMENT der Einwohnergemeinde Allschwil



INHALTSVERZEICHNIS

Erlass.....	3
§ 1 Geltungsbereich	3
I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
§ 2 Überbaubare und unüberbaubare Flächen	3
§ 3 Nutzungsarten und Erweiterung	4
§ 4 Nutzungsmass.....	4
§ 5 Geschosszahl / Dachausbau.....	4
§ 6 Stellung der Baukörper.....	4
§ 7 Gebäudeprofil	5
§ 8 Dachgestaltung.....	5
§ 9 Lukarnen / Dacheinschnitte / Sonnenkollektoren / Dachflächenfenster.....	5
§ 10 Sondereinrichtungen an Gebäuden.....	6
§ 11 Farbgebung	6
§ 12 Bäume	6
§ 13 Parkierung	6
§ 14 Vorplatzbereich.....	7
§ 15 Baufelder für geschützte Bauten (BE1, Farbe: braun)	7
§ 16 Baufelder der erhaltenswerten Bauten (BE2, Farbe: hellbraun).....	7
§ 17 Baufelder der zu sanierenden Bauten (BS, Farbe: gelb).....	8
§ 18 Baufelder für neue Fachwerkbauten (BN1, Farbe: rot)	8
§ 19 Baufelder für neue Bauten (BN2, Farbe: magenta).....	8
§ 20 Freilegung archäologischer Funde	8
II. RICHTPLAN UND MODELL	8
§ 21 Inhalt.....	8
§ 22 Sinn, Zweck und Rechtswirkung	9
III. REALISIERUNG DER DORFKERNPLANUNG	9
§ 23 Beratende Organe des Gemeinderates	9
§ 24 Meldepflicht	9
§ 25 Baugesuch.....	9
IV. AUSNAHMEN VON DEN TEILZONENVORSCHRIFTEN DER DORFKERNPLANUNG	10
§ 26 Ausnahmen	10
V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	10
§ 27 Aufhebung bisherigen Rechts	10
§ 28 Inkrafttreten	10

Erlass

Der Einwohnerrat der Gemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf

§ 2, § 5 Absatz 1 sowie § 18 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Teilzonenvorschriften "Dorfkern", bestehend aus dem Teilzonenplan "Dorfkern" und dem Teilzonenreglement "Dorfkern" sowie dem Richtplan "Dorfkern" und dem Dorfkernemodell im Massstab 1:500.

TEILZONENREGLEMENT "DORFKERN"

Dieses Reglement dient der Erhaltung des alten Dorfkernes im Charakter eines Sundgauerdorfes.

§ 1 Geltungsbereich

Die Kernzonenvorschriften gelten innerhalb des Teilzonenplan-Perimeters.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 2 Überbaubare und unüberbaubare Flächen

¹ Jede Parzelle ist in eine überbaubare und eine unüberbaubare Fläche gegliedert.

² Die maximal zulässige Gebäudefläche ist im Teilzonenplan durch Planabgriff zu bestimmen.

³ Auf unüberbaubaren Flächen dürfen bestehende Bauten nur unterhalten werden. Werden Bauten abgebrochen oder gehen sie durch höhere Gewalt unter, so ist die Fläche freizuhalten.

⁴ Der Gemeinderat kann auf den unbebaubaren Freiflächen freistehende Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1a RBV bewilligen, wenn das Planungsziel, der Charakter und das Bild des sundgauischen Dorfkernes weder gefährdet noch beeinträchtigt werden.

⁵ Kann bei der Neuerstellung eines durch höhere Gewalt zerstörten Gebäudes wegen der Teilzonenvorschriften dieses Reglementes nicht mehr das vorbestandene Volumen gebaut werden und hat dies eine Kürzung der Versicherungsleistung der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung zur Folge, hat die Einwohnergemeinde die Betroffenen zu entschädigen. Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, so wird diese vom Enteignungsgericht festgesetzt.

§ 3 Nutzungsarten und Erweiterung

¹ Auf den überbaubaren Flächen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe zugelassen wie namentlich

- publikumsintensivere Geschäftsbetriebe
- Gaststätten
- Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen

² Nicht zugelassen sind industrielle und gewerbliche Zucht- und Mastbetriebe.

³ Bestehende Betriebe dürfen nur im Rahmen dieses Reglementes erweitert werden. Andere gewerbliche Nutzungen sind möglich, sofern es sich um mässig störende Betriebe handelt und den gesetzlichen Immissionsrahmen nicht überschreiten.

⁴ Jede in der Kernzone liegende Bauparzelle hat einen Wohnanteil von mindestens 70 % der zulässigen Gesamtnutzung aufzuweisen. In besonders gelagerten Fällen kann der Gemeinderat auf Antrag des Bauausschusses einen geringeren Wohnanteil zulassen. Beim Gastgewerbe werden die Gaststuben und Personalräume der Wohnnutzung zugerechnet. Landwirtschaftliche Betriebe und öffentliche Bauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

⁵ Bei Brandfall oder Zerstörung durch höhere Gewalt können Gebäude, die der Landwirtschaft dienen und ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt werden, in der vorbestandenen Grösse neu aufgebaut werden.

§ 4 Nutzungsmass

¹ Das Nutzmass jeder Parzelle ergibt sich aus dem zulässigen Bauvolumen (überbaubare Fläche, Gebäudeprofil).

² Offene Lauben auf der Längsseite und unter dem Hauptdach sowie Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1a RBV zählen nicht zur Nutzung.

§ 5 Geschoszahl / Dachausbau

Die zulässige Geschoszahl beträgt im Allgemeinen zwei Vollgeschosse, jedoch nur ein Vollgeschoss, wenn im Teilzonenplan mit 1 G bezeichnet. Der Ausbau des Dachraumes ist innerhalb des Dachprofils in jeder Zone, unter Beachtung der Teilzonenvorschriften der §§ 8 und 9, gestattet.

§ 6 Stellung der Baukörper

¹ Die Stellung der Baukörper und die Firstrichtung ergeben sich aus den im Teilzonenplan definierten Baufeldern und Baubereichen. Sofern die Planungsziele und das Bild des sundgauischen Dorfkerns nicht gefährdet sind, kann der Gemeinderat nach Anhörung des Bauausschusses und der Arbeitsgruppe "Dorfkern" in Bezug auf die Anordnung der Baukörper Abweichungen bei den Baubereichen gestatten.

² Für Bauten an der Grenze ist die Bestimmung von § 94 Abs. 4 lit. a des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes¹ zu beachten.

¹ SGS 400

§ 7 Gebäudeprofil

¹ Die Höhe der Erdgeschosskoten ist so tief zu halten, dass das Kellergeschoss bei Anpassung des Terrains an die benachbarten Liegenschaften möglichst wenig in Erscheinung tritt.

² Abgrabungen sind bis max. zwei Drittel des Gebäudeumfanges bis 60 cm ab gewachsenem Terrain zulässig.

³ Die Höhe der Längsfassaden von Neu- und Umbauten darf bei Bauten mit zwei Vollgeschossen höchstens 5,5 m und bei Bauten mit einem Vollgeschoss höchstens 3,2 m betragen. Gemessen wird ab Oberkante Erdgeschossboden bis zum Schnittpunkt Oberkante Sparren mit der Fassadenflucht.

⁴ Bedingen spezielle Nutzungsarten übergrosse Raumhöhen, so sind die Höhenmasse der Längsfassade trotzdem einzuhalten, auch wenn dadurch die zulässige Vollgeschosshöhe nicht erreicht werden kann.

⁵ Für das Giebeldreieck wird keine Fassadenhöhe vorgeschrieben. Die Firsthöhe wird ebenfalls nicht reglementiert. Sie ergibt sich aus der Breite des Baukörpers und der maximal zulässigen Dachneigung.

§ 8 Dachgestaltung

¹ Als Dachformen der Baukörper sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Neigung der Hauptdachflächen hat zwischen 45° und 55° zu liegen (Winkelteilung 360°).

² Alle Dächer in den Baufeldern BE1 und BN1 sind mit Tonflachziegeln und in den Baufeldern BE2 und BN2 mit Tonziegeln einzudecken, die in Form und Farbe ins Gesamtbild passen.

§ 9 Lukarnen / Dacheinschnitte / Sonnenkollektoren / Dachflächenfenster

¹ Die Lukarnen müssen mit den darunterliegenden Fassaden und dem Dach harmonieren. Als Bedachungsform der Lukarnen bei bestehenden Bauten sind Sattel-, Schlepp-, Walm- oder Krüppelwalmdächer gestattet. Bei Neubauten der Zone BN2 sind abweichende Formen gestattet. Als Richtmasse für die Abmessungen der Lukarnen gelten:

- mind. 50 cm hinter der Fassadenflucht
- seitlicher Abstand 2,00 m von der Fassade
- Abstand von Gräten und Kehlen bei Sattel- und Walmdächern 1,50 m, bei Schleppdächern 1,00 m vom First
- Das minimale Gefälle bei Schleppdächern beträgt 1 %.
- Fronthöhe max. 1,20 m (mit Giebel oder Walm 2,20 m)
- Breite der einzelnen Aufbauten 1,50 m
- Abstand zwischen zwei Aufbauten 2,00 m.

² Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

³ Sonnenkollektoren sind unter der Ziegeleindeckung, nach Aussen nicht sichtbar, einzubauen.

⁴ Dachflächenfenster dürfen nur zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen (Estrich-, Abstellräume sowie Waschküchen gemäss SIA 416). eingebaut werden. Eine Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf derselben Dachfläche ist nicht zulässig. Die maximale Glasgrösse beträgt 0.30 m². Pro Raum darf nur ein Fenster eingesetzt werden.

§ 10 Sondereinrichtungen an Gebäuden

¹ Schaufenster sind so zu gestalten, dass das tragende Fachwerk bestehen bleibt und die Glasflächen an Stelle der Gefache treten. Für dauernde Schriften und Reklamen gelten die Bestimmungen des Reglementes über Reklamen und Signale. Ausserdem muss die Reklamegestaltung dem Baustil des Dorfes angepasst sein.

² Sichtbare Radio- und Fernsehantennen sind gestattet, sofern mit Innenantennen kein befriedigender Empfang gewährleistet und der Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich ist.

³ Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig und mit der nötigen Rücksicht auf die bestehenden Bauten zu platzieren.

§ 11 Farbgebung

Für die äussere Farbgestaltung sind am Objekt Muster anzubringen und durch den Gemeinderat auf Antrag des Bauausschusses zu genehmigen.

§ 12 Bäume

¹ Der Baumbestand im Dorfkerne ist gemäss Planeintrag zu erhalten bzw. mit einheimischen standortgerechten Bäumen zu ergänzen. Die bezeichneten Bäume dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates entfernt werden. Sie sind in jedem Falle durch neue einheimische, standortgerechte und in angemessener Grösse innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Bei Sanierung und/oder Umgestaltung des Aussenbereichs sind die zu ergänzenden Bäume zu pflanzen.

² Die öffentliche Hand leistet nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien Beiträge an den Ersatz von Bäumen.

§ 13 Parkierung

¹ Für die Parkierung gelten die Vorschriften des Reglementes über die Erstellung von privaten Parkplätzen (Parkplatzreglement).

² Garageneinbauten und offene Garagenrampen sind nur möglich, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Nicht gestattet sind im Strassenbild sichtbare Rampen sowie freistehende Garagen.

§ 14 Vorplatzbereich

¹ Charakteristisch und ortsbildprägend für das Sundgauer-Dorf ist der Vorplatzbereich. Bestehende Vorplätze und Vorgärten sind daher möglichst zu erhalten. Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern ist nicht gestattet.

² Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 1.00 m ab fertigem Terrain nicht überschreiten. Sie sind in herkömmlicher Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern).

§ 15 Baufelder für geschützte Bauten (BE1, Farbe: braun)

¹ Die kantonal geschützten Kulturdenkmäler sind im Teilzonenplan speziell gekennzeichnet. Alle baulichen Änderungen an kantonal geschützten Kulturdenkmälern unterliegen der Bewilligung der kantonalen Fachstellen.

² Allfällige Umbauten und Renovationen sind im Sinne einer historischen und konstruktiv richtigen Restauration durchzuführen. Geschoszahl und Gebäudevolumen dürfen dabei nicht verändert werden.

³ Bei allen Fachwerkbauten muss auf der Aussenseite der Fassadenwände das Fachwerk vom Verputz befreit und fachmännisch instandgestellt werden. Diese Restauration hat im Rahmen der nächsten Fassadenrenovation zu erfolgen.

⁴ Alle Bauten dieser Baufelder sind geschützt und dürfen nicht abgebrochen werden.

⁵ Sind geschützte Bauten zufolge höherer Gewalt durch Neubauten zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Objektes zu erfolgen.

⁶ Die Bauten sind fachgerecht zu unterhalten und zu restaurieren.

⁷ Die öffentliche Hand leistet nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien Beiträge an die Mehrkosten.

§ 16 Baufelder der erhaltenswerten Bauten (BE2, Farbe: hellbraun)

¹ Alle Bauten dieser Baufelder sind geschützt und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind im Stile ihrer Zeit zu erhalten.

² Allfällige Umbauten und Renovationen sind im Sinne einer historischen und konstruktiv richtigen Restauration durchzuführen. Geschoszahl und Gebäudevolumen dürfen dabei nicht verändert werden.

³ Sind erhaltenswerte Bauten zufolge höherer Gewalt durch Neubauten zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Erscheinungsbildes oder entsprechend der im Inventar der bestehenden Bauten festgelegten Planungsziele zu erfolgen.

⁴ Die Bauten sind fachgerecht zu unterhalten und zu restaurieren.

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

§ 17 Baufelder der zu sanierenden Bauten (BS, Farbe: gelb)

¹ Die bestehenden Bauten dieser Baufelder sind in ihrer Bauweise kunsthistorisch und ästhetisch als Fremdkörper im Dorfbild zu werten. Bei Renovations- und Umbauarbeiten sind sie von störenden Elementen zu befreien und mit aller Sorgfalt in eine zurückhaltende architektonische Form- und Farbgebung überzuführen. Aufstockungen und bauliche Erweiterungen sind nicht zugelassen.

² Werden die Bauten dieser Baufelder durch Neubauten ersetzt, so gilt für sie das im Teilzonenplan definierte Planungsziel der Baufelder BN1, § 18 (Baufelder für neue Fachwerkbauten) bzw. BN2, § 19 (Baufelder für neue Bauten).

§ 18 Baufelder für neue Fachwerkbauten (BN1, Farbe: rot)

¹ Neubauten und grössere Umbauten haben in Fachwerkbauweise, unter Einhaltung der überlieferten Form und Konstruktion, zu erfolgen. Das Tragwerk ist aus sichtbarem Holzfachwerk zu erstellen (Sundgauerstil). Die Gefache sind zu verputzen, bzw. als Tür- und Fensteröffnungen auszugestalten.

² Die Farbgebung hat sich ebenfalls an überlieferte Beispiele zu halten. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Bauten, welche nur ein Vollgeschoss aufweisen dürfen, sind im Teilzonenplan mit "1 G" (eingeschossig) bezeichnet.

³ Die Einwohnergemeinde leistet Beiträge an die Mehrkosten.

§ 19 Baufelder für neue Bauten (BN2, Farbe: magenta)

¹ Neubauten und grössere Umbauten haben sich, unter Einhaltung der Gebäudeprofile gemäss § 7, in angepasster Form und Gestaltung in das Ensemble des Dorfkerns einzupassen.

² Es ist auf eine zurückhaltende Farbgebung zu achten.

³ Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Bauten, welche nur ein Vollgeschoss aufweisen dürfen, sind im Teilzonenplan mit "1 G" (eingeschossig) bezeichnet.

§ 20 Freilegung archäologischer Funde

Vor Beginn der Bauarbeiten oder während der Bauausführung ist innerhalb des Teilzonenplan-Perimeters mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Bestimmungen von § 82 Abs. 3 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)² sind zu beachten.

II. RICHTPLAN UND MODELL

§ 21 Inhalt

¹ Richtplan und Modell enthalten die Zielvorstellungen der äusseren Erscheinung der Dorfkerneplanung.

² Neben der Darstellung der Baukuben im Endzustand enthalten sie die angestrebte Gestaltung der Freiräume auf den privaten und öffentlichen Arealen.

² SGS 400.1

§ 22 Sinn, Zweck und Rechtswirkung

¹ Dem Richtplan und dem Modell kommt keine Rechtswirkung zu. Sie sind lediglich Hilfsmittel für die Realisierung der Dorfkerneplanung.

² In Zweifels- und Streitfällen können Richtplan und Modell zur Interpretation der Planungsabsichten beigezogen werden.

III. REALISIERUNG DER DORFKERNPLANUNG

§ 23 Beratende Organe des Gemeinderates

¹ Das beratende Organ des Gemeinderates ist der Bauausschuss. Der Bauausschuss wird bei der Prüfung der Baugesuche und in Fragen der Planung von der Arbeitsgruppe "Dorfkerne" unterstützt.

² Anträge gegenüber dem Gemeinderat sind durch den Bauausschuss einzubringen. Die Arbeitsgruppe "Dorfkerne" kann durch den Gemeinderat zu gezielten Fragen direkt angehört werden.

§ 24 Meldepflicht

¹ Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer von Bauten im Dorfkerne haben ihre Absichten für Renovationen oder bauliche Änderungen zum Voraus dem Gemeinderat zu melden. Für Neu-, Um- und Anbauten sowie für Zweckänderungen ist überdies ein ordentliches Baugesuch notwendig.

² Ebenfalls der Meldepflicht unterliegt die Absicht zum Abbruch von Gebäuden oder Teilen davon.

³ In allen Fällen darf mit den Bauarbeiten erst nach formeller Zustimmung seitens der zuständigen Behörde begonnen werden.

§ 25 Baugesuch

¹ Nebst den üblichen Unterlagen gemäss § 124 Raumplanungs- und Baugesetz³ sowie § 87 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz⁴ sind dem Baugesuch je nach Bauabsicht auch Detailpläne, Farbmuster oder Beschreibungen beizulegen.

² Jedem Baugesuch für Umbauten, Neubauten oder Restaurierungen ist ein detaillierter Plan im Massstab 1 : 100 für die Umgebungsgestaltung beizulegen. Dieser Plan hat die grundsätzlichen Ideen des Richtplanes aufzunehmen.

³ Freiräume sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen und wo möglich sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

³ SGS 400

⁴ SGS 400.11

IV. AUSNAHMEN VON DEN TEILZONENVORSCHRIFTEN DER DORFKERNPLANUNG

§ 26 Ausnahmen

¹ Der Gemeinderat kann gegenüber diesem Reglement und dem Teilzonenplan "Dorfkern" Ausnahmen gemäss § 7 RBV beantragen, sofern sie den Charakter der angestrebten Bauweise und die historischen Bauformen nicht beeinträchtigen, wenn die Bewilligungskompetenz beim Kanton Basel-Landschaft liegt.

² In anderen Fällen als in Abs. 1 angeführt, kann der Gemeinderat die folgenden Ausnahmen von diesem Reglement und dem Teilzonenplan beantragen, wenn die Bewilligungskompetenz beim Kanton Basel-Landschaft liegt.

³ Abweichungen vom Standort der im Plan eingezeichneten Bäume müssen dem Gemeinderat zur Bewilligung vorgelegt werden.

- a) Abweichungen über die Stellung der Baukörper. Für Bauten an der Grenze ist das Einverständnis aller angrenzenden Grundeigentümerschaften erforderlich.
- b) Abweichungen von überbaubaren und unüberbaubaren Flächen,
- c) Abweichung über die Wohnanteilsvorschrift; dabei können geringere Wohnanteile als 70 % der zulässigen Gesamtnutzung in besonders gelagerten Fällen zugelassen werden,
- d) Abweichungen über das Nutzungsmass; dabei können die überbaubaren Flächen geringfügig verändert werden, wenn die (Bruttogeschossfläche BGF) nicht überschritten wird,
- e) Abweichungen von Abgrabungen an Hanglagen; dabei können in begründeten Fällen Abgrabungen von mehr als 60 cm gestattet werden.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 27 Aufhebung bisherigen Rechts

Innerhalb des Teilzonenplan-Perimeters der Dorfkerneplanung gelten alle bisherigen Teilzonenvorschriften (Teilzonenplan "Dorfkern" und Dorfkernevorschriften gemäss RRB Nr. 348 vom 9. Februar 1982) als aufgehoben.

§ 28 Inkrafttreten

Die Dorfkerneplanung tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Dieses Reglement ist vom Einwohnerrat am 16. März 2005 beschlossen worden.

IM NAMEN DES EINWOHNERRATES

Der Präsident: Dr. Ivo Corvini

Der Sekretär: Andreas Weis

Anlässlich der Regierungsratssitzung vom 20. September 2005 (Beschluss Nr. 1484) genehmigt.

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

Der Landschreiber: Walter Mundschin