FAQ Bewilligungswesen/Baubewilligungen

Willkommen auf unserer FAQ-Seite zum Thema Baubewilligungen. Hier finden Sie Antworten auf häufig gestellte Fragen rund um den Prozess der Baubewilligungen in der Gemeinde Allschwil.

Wir möchten Ihnen dabei helfen, das Verfahren zu verstehen, Ihre Fragen zu klären und Ihnen nützliche Informationen bereitzustellen.

Sollten Sie weitere Fragen haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Gemeinde Allschwil
Bau – Raumplanung – Umwelt
Abteilung Bewilligungswesen
Baslerstrasse 111
4123 Allschwil
Tel. +41 61 486 26 18

Zonenrecht

Wie lange können Baugesuche eingesehen werden?

Baugesuche haben eine Auflagefrist von 10 Tagen. Die öffentliche Auflage beginnt mit der Publikation des Baugesuchs im kantonalen Amtsblatt zu laufen und dauert zehn, bei Baugesuchen mit Umweltverträglichkeitsbericht dreissig Tage. Wurden Sie als Parzellenanstösser über ein Baugesuch informiert, so ist in dem Anschreiben die jeweilige Frist angegeben.

Wo können die Baugesuche eingesehen werden?

Die Einsicht in die Dokumente ist zu den Schalteröffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Allschwil möglich. Das Bauinspektorat Basel-Landschaft bietet jeweils ab Donnerstag eine Online-Publikation auf seiner an.

Weitere Fragen zu kantonalen Baugesuchen?

Hier finden Sie die Antworten zu kantonalen Baugesuchen:

Wann sind Farb- und Materialangaben im Rahmen des Baugesuchs einzureichen?

Bei sämtlichen Neubauvorhaben. Bei Umbauvorhaben dann, wenn eine Änderung der Gebäudehülle vorgenommen wird.

Wie sind die Farb- und Materialangaben einzureichen?

Die Farb- und Materialangaben sind bei kleinen Umbauvorhaben mindestens in kolorierten Fassadenplänen (zu Handen Bauinspektorat Basel-Landschaft) anzugeben. Bei tiefgreifenden Umbauvorhaben sind zusätzlich Farb- und Materialmuster (zuhanden Gemeindeverwaltung Allschwil, Abteilung Entwickeln Planen Bauen) vorzulegen. Bei grossen Projekten und/oder Neubauten können zusätzlich Visualisierungen verlangt werden (zuhanden Gemeindeverwaltung Allschwil, Abteilung Entwickeln Planen Bauen).

Wann ist ein Gesuch für Sanierungsarbeiten/Renovationen einzureichen?

Sanierungs- und Renovationsarbeiten innerhalb der Teilzone Dorfkern, von kommunal und kantonal geschützten Gebäuden sowie innerhalb von Ortsbildschutzzonen sind bewilligungspflichtig. Dies auch dann, wenn keine Veränderungen vorgenommen werden. Ebenfalls bewilligungspflichtig sind wesentliche Veränderungen der Aussenräume.

Auf was ist bei Sanierungsarbeiten/Renovationen zu achten?

Es wird empfohlen, frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege und / oder der Abteilung Entwickeln Planen Bauen in Kontakt zu treten. Vor Beginn der Arbeiten ist das Gesuch für Sanierungsarbeiten/Renovationen einzureichen. Der Subventionsantrag kann erst bearbeitet werden, wenn eine Bewilligung vorliegt.

Auf was ist bei Wärmepumpen zu achten?

Aussen aufgestellte Luft-/Wasser-Wärmepumpen bis zu einem Volumen von 2 m3 unterstehen seit dem 1. Juli 2022 einer Meldepflicht.

Eine Baubewilligung ist bei aussen aufgestellten Luft-/Wasser-Wärmepumpen erforderlich, wenn:

- das Volumen der Wärmepumpe grösser als 2 m3 ist;
- die Wärmepumpe in einer Kern-, einer Ortsbildschutz- oder einer Denkmalschutzzone erstellt wird;

die Wärmepumpe an einem Kultur- oder Naturdenkmal von kantonaler oder nationaler Bedeutung oder in der unmittelbaren Umgebung eines geschützten Kulturdenkmals erstellt wird.

Für innen aufgestellte Luft-/Wasser-Wärmepumpen besteht weder eine Melde- noch eine Baubewilligungspflicht.

Bewilligungsfreie Wärmepumpen müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden. Das Meldeformular ist spätestens 30 Tage vor Baubeginn einzureichen. Die Meldung resp. das Baugesuch einer aussen aufgestellten Luft-/Wasser-Wärmepumpe muss beim Bauinspektorat Liestal eingereicht werden.

Gibt es Lärmvorschriften für Wärmepumpen?

Siehe dazu das

Sind Solaranlagen bewilligungspflichtig?

Solaranlagen in Kernzonen, Ortsbildschutzzonen und Denkmalschutzzonen sowie auf Kulturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung sind bewilligungspflichtig. Ansonsten sind Solaranlagen meldepflichtig. Das Meldeformular ist dem Bauinspektorat 30 Tage vor Baubeginn einzureichen. **Weitergehende Informationen finden Sie hier**.

Verkehrssicherheit/Umwelt

Sind neue Parkplätze bewilligungspflichtig?

Nein. Jedoch müssen offene Abstellplätze grundsätzlich unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet ausgestaltet werden.

Auf was ist bei Parkplätzen zu achten?

Die Norm VSS 40 291 (Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen für Personenwagen und Motorräder) muss eingehalten werden. Die Parkplätze sind im Umgebungsplan zu vermassen. 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.

Ab wann muss ich ein Flachdach begrünen?

Gemäss § 13 Abs. 5 des Zonenreglementes Siedlung der Einwohnergemeinde Allschwil müssen alle Flachdächer (ab 15 m2) begrünt werden. Für die Ansaat muss die Basler-

Mischung verwendet werden. Mit einer Mindest-Substratstärke von 12 cm gilt eine Dachfläche als unversiegelt, weshalb die Abwassergebühr für diese Fläche entfällt.

Sind Baumfällungen melde- bzw. bewilligungspflichtig?

Nein, ausser die Bäume sind im Teilzonenplan «Dorfkern» oder in den im Zonenplan festgelegten Alleen/Baumreihen eingetragen.

Auf was ist bei der Einrichtung von Sammelstellen (Abfallbereitstellungsfläche) zu achten?

Die Stellfläche für die Abfallentsorgung muss direkt am Strassenrand erstellt werden und muss Folgendes aufweisen: Platz für Kehrichtsäcke resp. Kehrichtcontainer, Biocontainer sowie Bereitstellungsfläche für Papier, Sperrgut, Kunststoffsammelsäcke und Altmetall. Bei grösseren Mehrfamilienhäusern empfehlen wir einen gelben Container für die Kunststoffsammlung.

Auf was ist bei der Erstellung von Rampen bei Garageneinfahrten zu achten?

Bei einer Rampe einer Einstellhalle muss die VSS-Norm 640 291a (Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen) für die Wannen- und Kuppenbereiche berücksichtigt werden. Alle Gefällsknicke dürfen max. 6 % betragen. Zwischen den Gefällsknicken (max. 6 %) muss die Distanz von 2 m bis zum nächsten Gefällsknick eingehalten werden.

Eine Rampe mit Gefälle von über 15 % ist zu überdecken. Die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle gemäss VSS-Norm-640 273a sind im Umgebungsplan einzuzeichnen.

Für die Rampe der Einstellhalle ist ein Längsschnitt zu erstellen.

Muss das Flachdach begrünt werden, auch wenn eine PV-Anlage montiert wird?

Wenn die PV-Anlage das komplette Dach in Anspruch nimmt (Modul an Modul), so muss das Flachdach nicht begrünt werden. Wird die PV-Anlage aufgeständert, so kann an gewissen Stellen eine Dachbegrünung angebracht werden.

Kanalisations- und Wasseranschluss

Wann ist ein Kanalisationsgesuch einzureichen?

Für den Anschluss eines Grundstücks an eine öffentliche oder private Abwasseranlage, für Erweiterungen oder Änderungen des Entwässerungssystems sowie für die Versickerung

oder die Einleitung von nicht verschmutztem Abwasser in ein oberirdisches Gewässer ist eine Kanalisationsbewilligung der Gemeinde erforderlich.

Der Anschluss von einzelnen sanitären Anlagen an bestehende Grund- oder Fallleitungen gilt nicht als Änderung oder Erweiterung der Abwasseranlagen und ist somit nicht bewilligungspflichtig.

Wann ist eine Dichtigkeitsprüfung durchzuführen?

Im Rahmen einer Baueingabe muss der Zustand und die Dichtigkeit der Abwasseranlage (Grundleitungen und Grundstückanschlussleitung) nachgewiesen werden. Die daraus resultierenden Kosten gehen zulasten der Grundeigentümerschaft. Die Untersuchung dient dem Schutz des Grundwassers und wird unabhängig von der Art des Bauvorhabens bei der Baueingabe fällig. Eine Dichtigkeitsprüfung ist grundsätzlich 20 Jahre lang gültig.

Wann ist ein geologisches Gutachten einzureichen?

Nicht verschmutztes Abwasser ist in erster Linie auf demjenigen Grundstück zu versickern, auf dem es anfällt. Eine dezentrale oberirdische Versickerung am Ort des Anfalls ist in jedem Fall zu priorisieren. Die Versickerungsmöglichkeiten und die Anpassung der Abwasseranlagen sind mittels eines geologischen Gutachtens zu prüfen, sofern dies als verhältnismässig erachtet wird.

Nach Art. 16 der Verordnung zum Abwasserreglement wird eine Anpassung der privaten Abwasseranlagen dann als verhältnismässig erachtet, wenn:

a. der An- oder Umbau bewilligungspflichtige Änderungen an den privaten Abwasseranlagen auslöst

und

b. der für die Anpassung der privaten Abwasseranlagen benötigte Aufwand weniger als 20 % des Kostenaufwandes für den gesamten An- oder Umbau beträgt.

Kommunikationsanlagen

Wer ist für den Ausbau des Glasfasernetzes zuständig?

Für die Verlegung von Kommunikationsleitungen sind die Swisscom (Schweiz) AG und die upc cablecom GmbH zuständig. Die Gemeinde gewährt diesen Werken lediglich, ihre Leitungen im Boden zu verlegen.