



EINWOHNERGEMEINDE

**TEILZONENREGLEMENT
«Binningerstrasse»**

der Einwohnergemeinde Allschwil

Stand: Antrag Kommission für Bauwesen und Umwelt vom 17.12.2025 (Version A)

Aufbau des Reglementes

Linke Spalte für

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Diese unterstehen der Beschlussfassung (EGV) und der Genehmigung (RRB)

Rechte Spalte für

Kommentare (nicht grundeigentumsverbindlich)

Diese unterstehen nicht der Beschlussfassung (EGV) und Genehmigung (RRB)

Das Teilzonenreglement «Binningerstrasse» (TZRB) ist an die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Schwarze Schrift = aus dem rechtskräftigen Zonenreglement übernommen

Unterstrichen = aus der kantonalen Gesetzgebung übernommen

Grau hervorgehoben = Textbausteine zum Umgebungsplan: treten in Kraft, sobald die gesetzliche Grundlage hierfür besteht.

Grün = Anpassungen/Bemerkungen KBU

Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche 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)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
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
TZPB	Teilzonenplan «Binningerstrasse»
TZRB	Teilzonenreglement «Binningerstrasse»
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZPL	Zonenplan Landschaft
ZPS	Zonenplan Siedlung
ZRS	Zonenreglement Siedlung

Inhalt

1	Einleitung	9
1.1	Allgemeine Bestimmungen	9
Art. 1	Bestandteile, Geltungsbereich	9
Art. 2	Zweck und Ziele	9
2	Allgemeine Vorschriften	10
2.1	Allgemeine Bauvorschriften	10
Art. 3	Parzellenfläche für bauliche Nutzung	10
Art. 4	Ausnützungsziffer	11
Art. 5	Grünziffer	13
Art. 6	Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände	15
Art. 7	Vollgeschosse	18
Art. 8	Untergeschosse	18
Art. 9	Dachgeschosse	18
Art. 10	Attikageschosse	18
Art. 11	Klein- und Anbauten	19
Art. 12	Nutzungsübertragung	24
2.2	Gestaltung der Bauten	24
Art. 13	Vorinformation und Vorabklärungen	24
Art. 14	Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	24
Art. 15	Siedlungsklimatische Aspekte	25
Art. 16	Dachformen / Dachgestaltung	25
Art. 17	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster	28
Art. 18	Energieanlagen/Energienutzung	30
Art. 19	Artenschutz	30
2.3	Gestaltung der Umgebung	31
Art. 20	Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet	31
Art. 21	Bäume im Siedlungsgebiet	32

Art. 22	Umgebungsplan	36
Art. 23	Einfriedungen entlang der Binningerstrasse	37
Art. 24	Nebenanlagen	38
3	Zonenspezifische Bestimmungen	39
	Art. 25 Nutzungszonenvorschriften	39
3.1	Wohn-/Geschäftszenen und Wohnzonen	40
	Art. 26 Wohn- und Geschäftszone Letten	40
	Art. 27 Wohn- und Geschäftszone Langenhag	41
	Art. 28 Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain	42
	Art. 29 Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain-Ziegelei	43
3.2	Zentrumszonen	44
	Art. 30 Zentrumszone Letten	44
	Art. 31 Zentrumszone Ziegelei (West/Ost)	45
3.3	Gewerbezonen	47
	Art. 33 Gewerbezonen Ziegelei, Letten und Stockbrunnenrain	47
3.4	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	48
	Art. 34 Zone für öffentliche Werke und Anlagen	49
3.5	Grünzone	49
	Art. 35 Grünzone	49
3.6	Gefahrenzonen	50
	Art. 36 Gefahrenzone allgemein	50
	Art. 37 Gefahrenzone Überschwemmung	50
	Art. 38 Gefahrenzone Rutschung	51
3.7	Überlagerte Zonen und Festlegungen	52
	Art. 39 Vorplatzbereiche	52
	Art. 40 Vorbereiche Lettenweg	52
	Art. 41 Schutzbepflanzung	52
	Art. 42 Baumreihe / Allee	53
3.8	Erschliessung, Mobilität und Durchwegung	53
	Art. 43 Abstellplätze für Velos und Personenwagen	53
	Art. 44 Anordnung von Anlieferungen zu den Gewerbenutzungen	54
3.9	Weitere Festlegungen	54

Art. 45 Objekte unter kommunalem Schutz	54
Art. 45a Ortsbildschutzzonen	54
4 Sondernutzungsplanungen	56
4.1 Quartierplanung	56
Art. 46 Quartierplanungen	56
Art. 47 Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP)	59
Art. 48 ZQP-Areal «Ziegelei Ost»	59
Art. 49 ZQP-Areal «Stockbrunnenrain Nord»	61
Art. 50 ZQP-Areal «Bodenschatz»	62
4.2 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	63
Art. 51 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	63
5 Vollzugsbestimmungen	65
Art. 52 Beratende Kommission - Bauausschuss	65
Art. 53 Vollzugsbehörde	65
Art. 54 Delegation	66
Art. 55 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	66
Art. 56 Ausnahmen allgemeiner Art	66
6 Schlussbestimmungen	68
Art. 57 Inkrafttreten und Genehmigung	68
Anhang	70

Erlass

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 sowie auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und die dazugehörende Verordnung (RBV) erlässt die Einwohnergemeinde Allschwil das nachfolgende Teilzonenreglement «Binningerstrasse» (nachfolgend TZRB genannt). Es bildet zusammen mit dem Teilzonenplan «Binningerstrasse» die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse».

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

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Bestandteile, Geltungsbereich	1 Bestandteile	Die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» bestehen aus <ul style="list-style-type: none">– dem Teilzonenplan «Binningerstrasse»– und dem Teilzonenreglement «Binningerstrasse».	Der Masterplan Binningerstrasse mit Gemeinderatsbeschluss vom 03.03.2021 ist wegleitende Grundlage für die Anwendung der Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse». Die anzustrebenden Ziele der Entwicklung wurden im Masterplan festgelegt.
	Zweck und Ziele	2 Geltungsbereich	Die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» gelten für die verbindlichen Planinhalte im Teilzonenplan «Binningerstrasse».	Ausserhalb des Perimeters Teilzonenplan «Binningerstrasse» gelten die Zonenvorschriften Siedlung.
		1	Die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» bezwecken eine abgestimmte und qualitätsvolle zukünftige Entwicklung des Entwicklungsschwerpunktes Binningerstrasse als differenziertes Gewerbegebiet mit Wohnanteil.	Die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» wurden in Abstimmung mit dem kantonalen Strassenprojekt zur Neugestaltung der Binningerstrasse und der Verlängerung der Tramlinie 8 aufgestellt.

2 Allgemeine Vorschriften

2.1 Allgemeine Bauvorschriften

Art. 3 Parzellenfläche
für bauliche Nut-
zung

¹ Massgebende Parzellenfläche

Die massgebende Parzellenfläche wird in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz bestimmt.

§ 46 Abs. 1 RBV

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnützungsziffer nach ORL) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend, sofern nicht die Gemeinde die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG vorgesehen hat

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.

§ 50 Abs. 1 RBV

³ Für Strassen und Anlagen abgetretenes Land kann bei der Nutzungsberechnung einbezogen werden, 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.

Nachweis Landabtretung für Einbezug in Nutzungsberechnung:

Der Nachweis für eine erfolgte Landabtretung (mit Höhe der Landentschädigung) ist von der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt des Baugesuches zu erbringen.

Art. 4 Ausnützungsziffer

- 1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschoßfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.
- 2 Zur Bruttogeschoßfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:
 - a) oberirdische Vollgeschoßflächen inkl. Umfassungsmauern;
 - b) alle Attikageschoßflächen sowie alle Dachgeschoßflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2,30 m von der Oberkante Dachgeschoßboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2,00 m beträgt;
 - c) Untergeschoßflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2,30 m Raumhöhe);
 - d) Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.
- 3 Zur Bruttogeschoßfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:
 - a) mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
 - b) mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

§ 49 RBV

Zur anrechenbaren Bruttogeschoßfläche der Gebäude zählen Hauptbauten, Klein- und Anbauten.

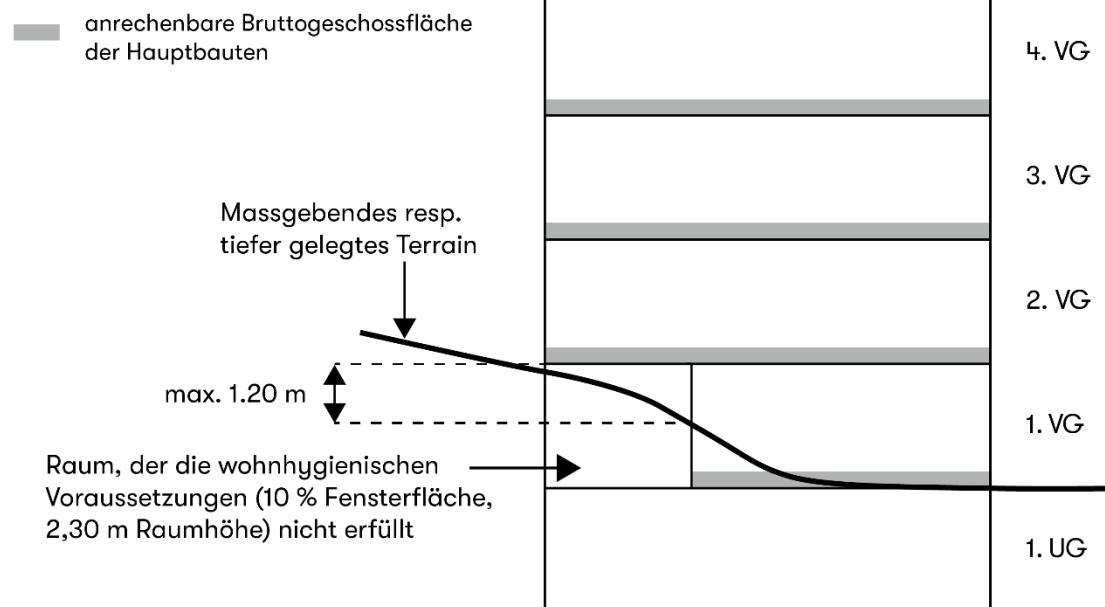
In Abweichung zu § 49 IVHB RBV werden Attikageschoßflächen zur BGFH hinzugerechnet.

§ 49 IVHB RBV

Prinzipskizze Bruttogeschoßfläche der Hauptbauten untenstehend.

Prinzipskizzen

Bruttogeschoßfläche der Hauptbauten



Art. 5 Grünziffer

- 1 Die Grünziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen.
- 2 Begrünte Flächen über Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten mit einer Substratstärke von mindestens 50 cm dürfen der Grünziffer zu 30 % angerechnet werden. Bei einer Substratstärke von mindestens 1.0 m ist eine Anrechnung von 80 % zulässig.
- 3 Bei bodengebundenen Fassadenbegrünungen darf die begrünte Fassadenfläche der Grünziffer zu 35 % angerechnet werden, wobei sie nicht mehr als 50 % der erforderten Grünfläche ersetzen darf.

Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder «bepflanzt» ist ein natürlicher Bodenaufbau, welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht. Terrassen mit Steinplatten zählen nicht dazu, dagegen können Gartenflächen, die mit lose verlegten Steinplattenwegen erschlossen sind zur Gänze zur Grünfläche gerechnet werden. Prinzipskizze Grünziffer untenstehend.

Abstellplätze mit Rasensteinen gelten nicht als natürliche oder bepflanzte Bodenflächen.

Prinzipskizze Fassadenbegrünung untenstehend.

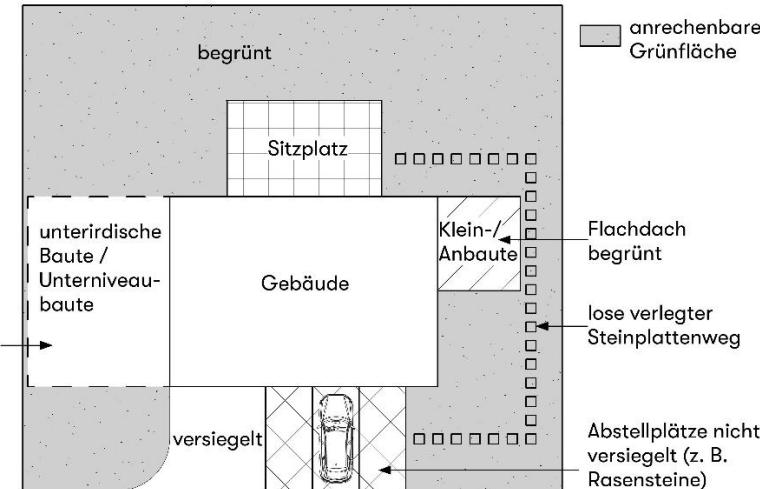
Als Leitfaden für Fassadenbegrünung dient das Merkblatt «Begrünte Fassaden – mehr Lebensqualität in der Stadt!» des TRUZ Trinationales Umweltzentrum.

Prinzipskizzen

Grünziffer

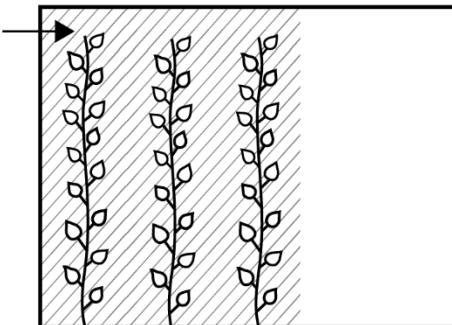
Fläche zu 30 % an die Grünziffer anrechenbar, wenn Substratstärke mind. 50 cm und begrünt

Fläche zu 80 % an die Grünziffer anrechenbar, wenn Substratstärke mind. 1 m und begrünt



Fassadenbegrünung

Fassadenfläche zu **35 %** an die Grünziffer anrechenbar



Art. 6 Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände

- 1 Fassadenhöhe
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
- 2 Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
- 3 Versetzte Geschosse
Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Versatzhöhe darf maximal 2.0 m betragen.

§ 52j IVHB RBV

Prinzipskizzen Fassadenhöhe gemäss Anhang RBV Basel-Landschaft untenstehend.

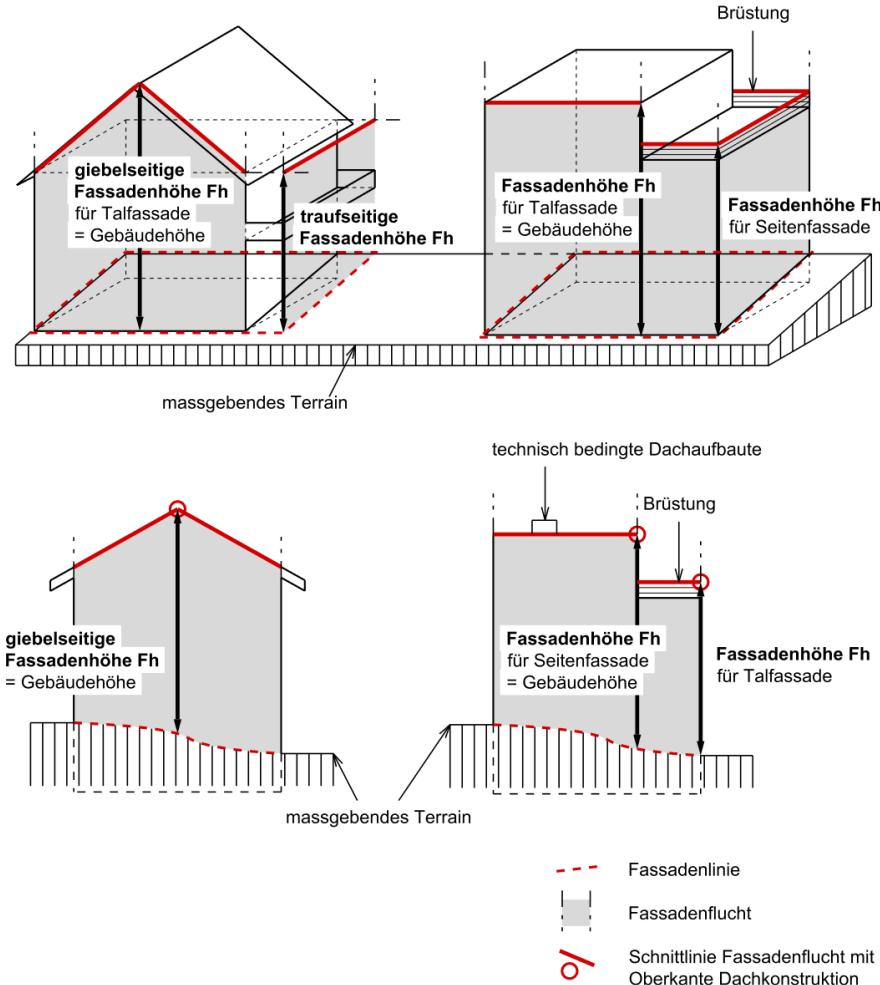
Prinzipskizzen Gebäudehöhe gemäss Anhang RBV Basel-Landschaft untenstehend.

Prinzipskizze versetzte Geschosse untenstehend.

Prinzipskizzen

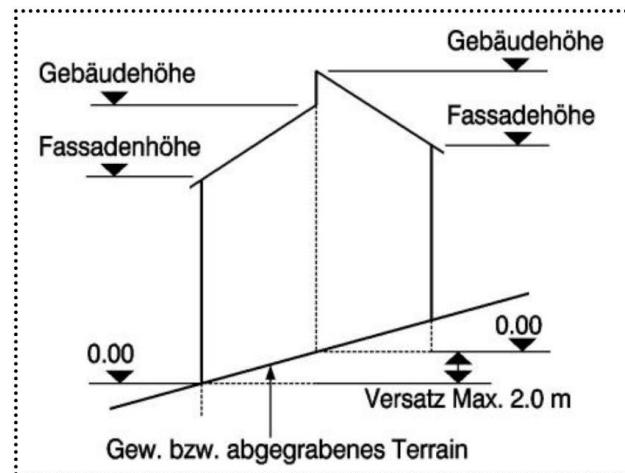
Fassadenhöhe und Gebäudehöhe

(Skizze aus RBV Anhang 2, Skizzen IVHB, zu §§ 52c und 52j IVHB: Gebäudehöhe und Fassadenhöhe)



Prinzipskizzen

Versetzte Geschosse



Art. 7	Vollgeschosse	<ol style="list-style-type: none">1 <u>Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unterdach- und Attikageschosse.</u>2 <u>Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.</u>3 Bei einer Aufstockung einer bestehenden Baute im ebenen bzw. flachen Gelände, deren bestehendes Sockelgeschoss mehr als 80 cm in Erscheinung tritt (= Vollgeschoss), kann auf Antrag eine Ausnahme von der max. Vollgeschosszahl gemäss Art. 25 TZRB gewährt werden. Voraussetzung ist in jedem Fall die Einhaltung des zulässigen Gebäudeprofils der entsprechenden Bauzone. Das Ausnahmeverfahren richtet sich nach Art. 56 TZRB.	§ 52f ff. IVHB RBV Berechnung der Vollgeschosszahl => Prinzipskizze Geschosse und Geschosszahl in Anlehnung an den Anhang RBV Basel-Landschaft untenstehend.
Art. 8	Untergeschosse	<ol style="list-style-type: none">1 <u>Untergeschosse dürfen in Hanglage maximal 1.20 m und in der Ebene maximal 80 cm über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.</u>	§ 52g IVHB RBV Das tiefergelegte Terrain wird in untenstehender Prinzipskizze Geschosse und Geschosszahl nicht dargestellt.
Art. 9	Dachgeschosse	<ol style="list-style-type: none">1 <u>Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhe das zulässige Mass von 1.20 m nicht überschreiten.</u>	§ 52h IVHB RBV Prinzipskizze Dachgeschosse gemäss Anhang RBV Basel-Landschaft untenstehend.
Art. 10	Attikageschosse	<ol style="list-style-type: none">1 <u>Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.</u>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.	

Art. 11 Klein- und Anbauten

- ³ Attikageschosse müssen bei allen Fassaden gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens 1 m zurückversetzt sein. Treppenhaus und Liftschacht sind davon ausgenommen, sofern sie sich nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenbreite erstrecken.
- ⁴ Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12.0 m² überdacht oder mit einer Pergola ausgestattet werden.
- ¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.
- ² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
- ³ Für Klein- und Anbauten gelten folgende Maximalwerte:

 - Gebäudehöhe: 4.5 m
 - Fassadenhöhe: 3.0 m

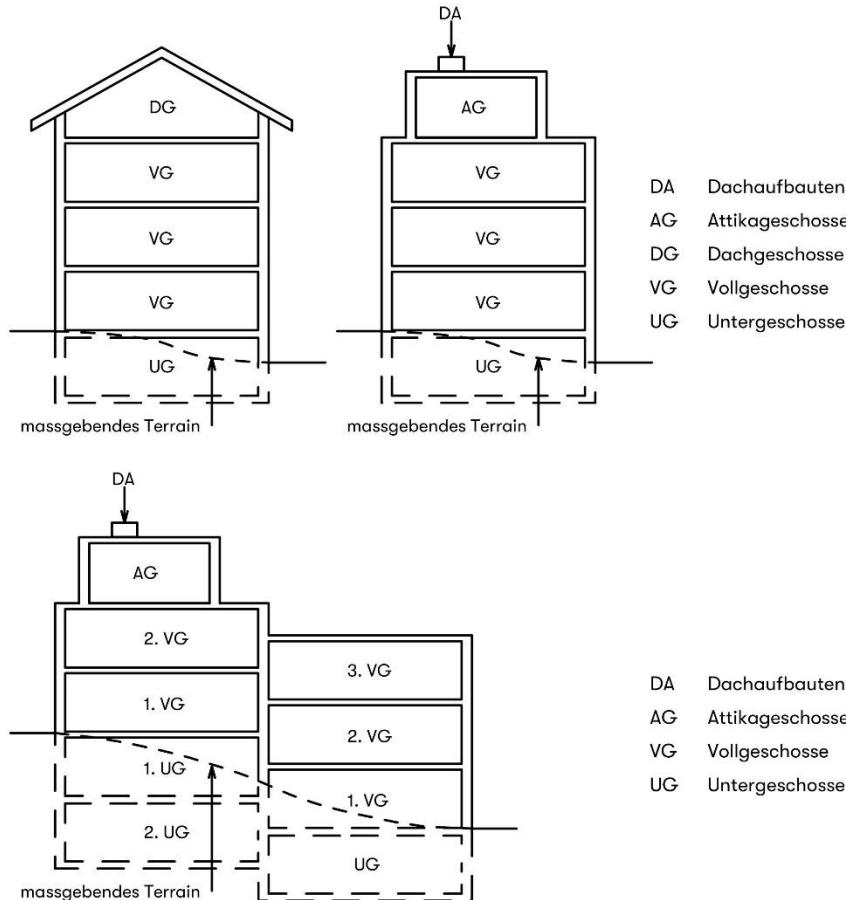
Prinzipskizze Attikageschosse in Anlehnung an den Anhang RBV Basel-Landschaft untenstehend.

§ 57 IVHB RBV

Prinzipskizze Klein- und Anbauten untenstehend.

Prinzipskizzen

Geschosse und Geschosszahl

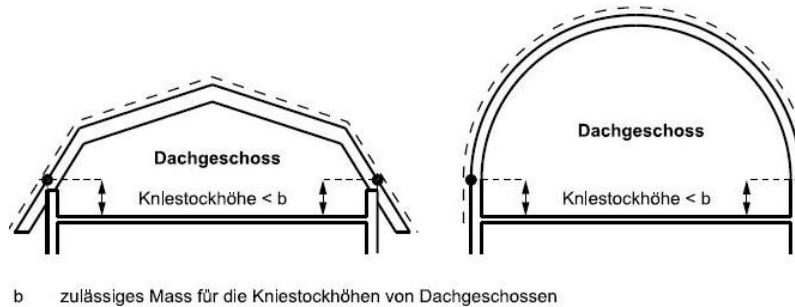
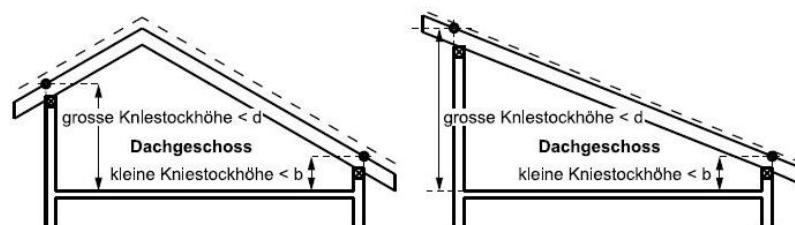
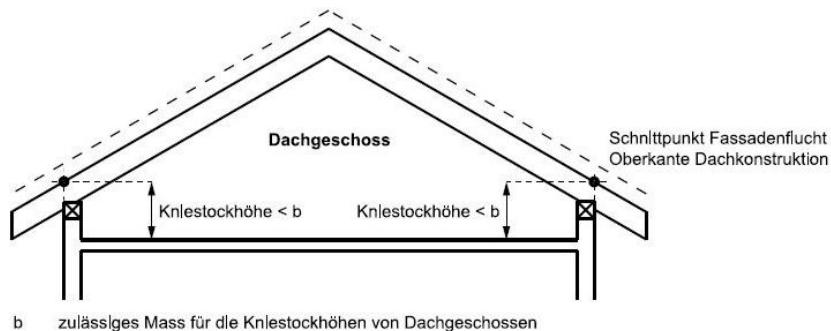


Prinzipskizze abweichend von Anhang RBV Basel-Landschaft

Prinzipskizzen

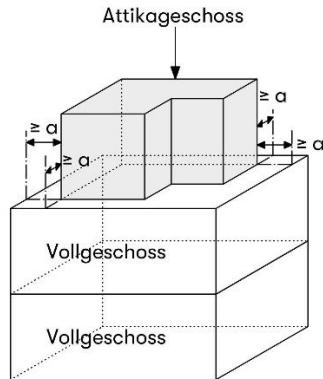
Dachgeschosse

(Skizze aus RBV Anhang 2, Skizzen IVHB, zu §§ 52d und 52h IVHB: Dachgeschosse)

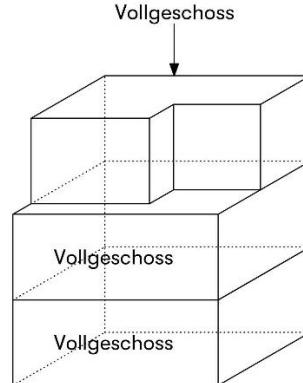
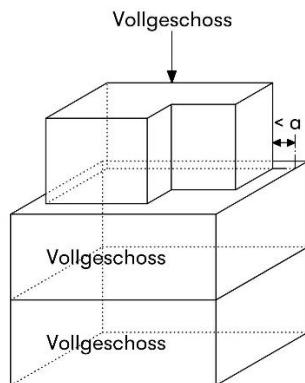


Prinzipskizzen

Attikageschosse



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

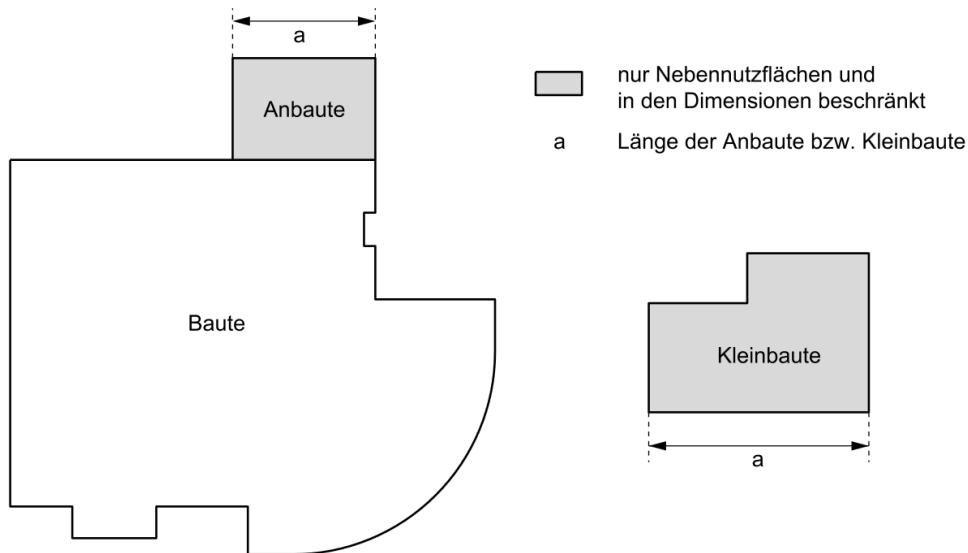


Prinzipskizze abweichend von Anhang RBV Basel-Landschaft

Prinzipskizzen

Klein- und Anbauten

(Skizze aus RBV Anhang
2, Skizzen IVHB, zu §§ 57
IVHB: Anbauten und Klein-
bauten)



Art. 12 Nutzungsübertragung	<ol style="list-style-type: none">1 Die Übertragung einer baulich nicht beanspruchten Nutzung auf ein benachbartes Grundstück innerhalb derselben Bauzone kann von der Gemeinde zugelassen werden.2 <u>Die Übertragung erfolgt durch die Bestellung von Dienstbarkeiten, die nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden können.</u>3 Die Gemeinde führt einen Ausnützungskataster, der Auskunft über die grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene Ausnützung gibt.	§ 88 RBG Die Übertragung kann auch bei mehreren, aneinander angrenzenden Gründstücken zugelassen werden. Das begünstigte Grundstück muss dabei nicht an alle betroffenen Gründstücke direkt angrenzen.
-----------------------------	---	---

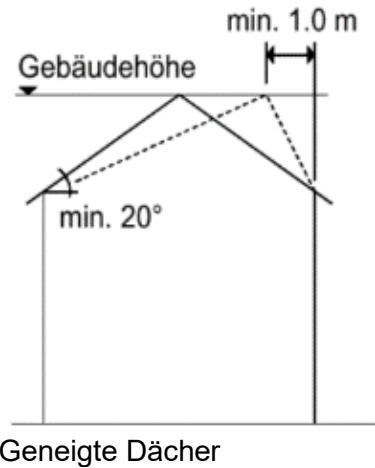
2.2 Gestaltung der Bauten

Art. 13 Vorinformation und Vorabklärungen	<ol style="list-style-type: none">1 Es 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 Gemeinde mittels Vorgesprächs und bei Bedarf kostenpflichtiger Bauanfrage vorabzuklären.	Frühe Informationen und Abklärungen helfen, Planungskosten und Zeit einzusparen. § 90, § 91 RBV
Art. 14 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)	<ol style="list-style-type: none">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, Einfriedungen sowie Bepflanzung.	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.

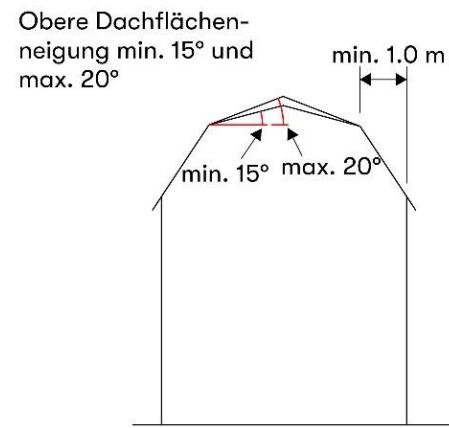
	<p>2 Die Gemeinde kann zur Beurteilung von Projekten die Vorlage von weiteren Planunterlagen (z. B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne, etc.) sowie Modellunterlagen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.</p>	Bei ordentlichen Baugesuchen sind kolorierte Fassadenpläne und ein Farb- und Materialkonzept zu Handen des Bauinspektors sowie Materialmuster zuhanden der Gemeinde Allschwil einzureichen.
Art. 15 Siedlungsklimatische Aspekte	<p>1 Bauten, Anlagen und Umgebungen sind unter Berücksichtigung siedlungsklimatischer Aspekte zu gestalten. Dabei sind sowohl Ökologie, Beschattung, Durchlüftung und Abkühlung des Siedlungskörpers sowie die Versickerungsfähigkeit und Retentionsfähigkeit der Siedlungs-umgebung bei Starkniederschlägen zu berücksichtigen.</p>	Die Behörde bestimmt die Art der Visualisierung aufgrund der Wichtigkeit des Objektes und dessen Umgebung.
Art. 16 Dachformen / Dachgestaltung	<p>1 Die Farbe der Bedachung soll derjenigen der Umgebung bzw. dem Ortsbild angepasst werden. Die Bedachungsmaterialien und Farben sind vor der Bauausführung der Gemeinde vorzulegen.</p> <p>2 Beim Mansarddach muss der Knickpunkt mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen und die Firstrichtung muss parallel zur langen Gebäudeseite verlaufen. Die obere Dachneigung muss mindestens 15° und darf max. 20° betragen.</p> <p>3 Der First bei geneigten Dächern muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.</p>	Massnahmen zum Umgang mit Regenwasser sind der «Richtlinie Retention» des Amts für Umweltschutz und Energie zu entnehmen. Prinzipskizze Firstanordnung untenstehend.

Prinzipskizzen

Firstanordnung



Geneigte Dächer



Mansarddach

- 4 Flachdächer von mehr als 15.0 m² müssen im Sinne des ökologischen Ausgleiches und zur Speicherung von Niederschlägen als Standorte für eine naturnahe extensive oder intensive Vegetation ausgebildet und begrünt werden, sofern sie nicht als Dachterrasse oder für die Energiegewinnung genutzt werden. Ausgenommen sind Unterstände / Carports, wenn sie vollflächig zur Energiegewinnung genutzt werden. Wo möglich, ist eine Kombination von Anlagen zur Energiegewinnung mit einer extensiven, ökologisch hochwertigen Dachbegrünung anzustreben.
- 5 Bei Flachdächern mit einer Fläche unter 300 m² dürfen max. 75 % der Fläche als Dachterrasse genutzt werden.
- 6 Bei Flachdächern von 300 m² bis 450 m² dürfen max. 225 m² als Dachterrasse genutzt werden. Bei Flachdächern ab einer Fläche von über 450 m² dürfen max. 50 % der Fläche als Dachterrasse genutzt werden. Bei allen Flachdächern ab 300 m² ist die übrige Fläche zwingend extensiv oder intensiv zu begrünen, auch wenn sie zur Energiegewinnung genutzt wird. Wird ein Dach vollflächig zur Energiegewinnung genutzt, kann auf eine Begrünung verzichtet werden, sofern das Flachdach als Retentionsfläche ausgestaltet und die oberflächliche Versickerung des anfallenden Meteorwassers anderweitig sichergestellt werden kann.
- 7 Dächer auf Attikageschossen dürfen nicht als 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».

Massnahmen zum Umgang mit Regenwasser sind der «Richtlinie Retention» des Amts für Umweltschutz und Energie zu entnehmen.

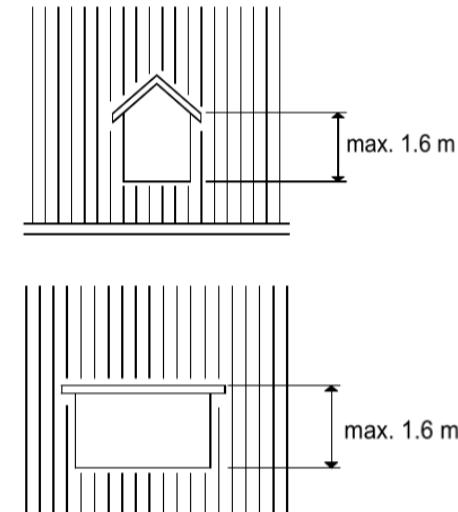
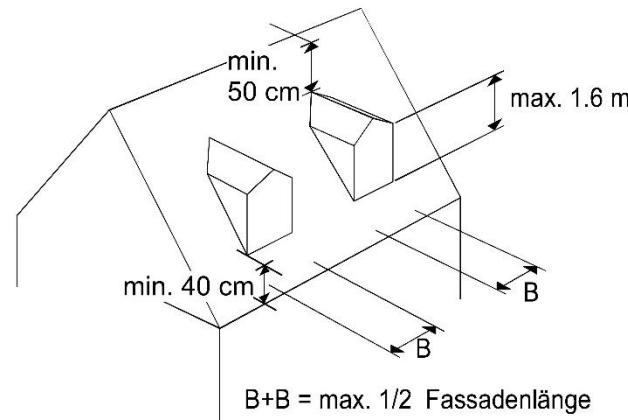
Durch die Retention auf dem Dach und die oberflächliche Versickerung wird ein gewisser Rückhalteeffekt ermöglicht und das verdunstende Wasser trägt zu einem guten Siedlungsklima bei.

Art. 17 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster	<p>8 Die Dachbegrünung hat eine Mindestsubstratstärke von 15 cm aufzuweisen. Davon kann abgewichen werden, wenn die Substratschicht mit verschiedenen Höhen auf je einem Drittel der Gesamtfläche modelliert ist und im Mittel eine Substratstärke von 15 cm erreicht sowie zusätzlich Strukturelemente wie Wurzelstöcke, Totholz, Steinhäufen oder Sandlinsen eingerichtet und regionales Saatgut zur Erhöhung des ökologischen Nutzens verwendet werden.</p> <p>1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind gestaltet, sofern sie in einem passenden Verhältnis zur Architektur des Gebäudes stehen und sich bezüglich Lage, Form, Farbe und Grösse ruhig in die Dachfläche einfügen.</p> <p>2 Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand vom First beträgt 50 cm (auf Dachfläche vertikal gemessen). Die Dachhaut vor dem Dachaufbau muss in einer Höhe von mindestens 40 cm durchgezogen werden (auf Dachfläche vertikal gemessen). Dachaufbauten dürfen die darunterliegende Fassade nicht überragen.</p> <p>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 Ausenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Für Dacheinschnitte gilt diese Bestimmung sinngemäss.</p> <p>4 Dachflächenfenster dürfen keine Blendwirkung erzeugen. Sie haben sich in einem passenden Verhältnis zur Dachfläche einzufügen.</p>	<p>Modellierungen der Substratschicht sowie Abweichen von der Mindestsubstratstärke gemäss den erhöhten Anforderungen der Norm SIA 312.</p> <p>Prinzipskizze Dachaufbauten untenstehend. 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.</p>
--	---	---

Prinzipskizzen

Dachaufbauten

Dachgestaltung mit zwei Dachaufbauten



Art. 18 Energieanlagen/Energienutzung	<ol style="list-style-type: none">1 Bei der Wahl der Wärmeenergiequelle bei Neubauten oder Ersatz einer bestehenden Anlage ist die kommunale Energieplanung beizuziehen.2 Die Ausnützungsziffer kann bei Umbauten und energetischen Sanierungen von Bauten, welche die gesetzlich geforderten Standards wesentlich übertreffen und dabei den Minergie-P-Eco-Standard, Minergie-A-Eco-Standard oder gleichwertige Labels erreichen, um 4 % (relativ) erhöht werden.3 Bei einer Erhöhung der Ausnützungsziffer gemäss Absatz 2 ist der Qualitätsstandard mit den Baugesuchsunterlagen mittels Zertifizierung nachzuweisen.	<p>Es wird empfohlen, eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen. Fördermöglichkeiten sind zum Beispiel über das kantonale Förderprogramm «Baselbieter Energiepaket» möglich: www.energiedaten.ch/ (> Fördermassnahmen)</p> <p>Die aufgeführten Labels und Zertifizierungen entsprechen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» erhöhten energetischen Anforderungen im Vergleich zu den gesetzlich geforderten Anforderungen gemäss dem Stand der Technik. Als gleichwertige Labels gilt unter anderem der SNBS-Gebäudestandard. Wird auf eine Zertifizierung verzichtet, sind die Zielwerte des SIA-Energieeffizienzpfads Energie (SIA-Merkblatt 2040) einzuhalten</p>
Art. 19 Artenschutz	<ol style="list-style-type: none">1 Vogelschutz Glasfassaden und grossflächig verglaste oder transparente Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.2 Fledermauskolonien Bei Umbauten, Sanierungen, Ersatzneubauten oder Rückbau von einzelnen Gebäudeteilen ist vorgängig sicherzustellen, dass sich in den betroffenen Gebäudeteilen keine Fledermauskolonien aufhalten. Der Artenschutz gemäss Art. 20 NHV ist sicherzustellen und allfällige Massnahmen zum Schutz der Fledermauskolonien in Absprache mit der zuständigen kantonalen Stelle zu ergreifen.	<p>Es sind die Richtlinien und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten.</p> <p>Im Perimeter des Teilzonenplans «Binningerstrasse» leben mehrere Fledermauskolonien. Fledermäuse aller Art sind gemäss Art. 20 NHV geschützt. Bei konkreten Bauprojekten, welche eine Fledermauskolonie betreffen, ist frühzeitig mit der kantonalen Fledermauskoordinationsstelle Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (Glasflächen, Schwimmbecken, Wasserbehälter, Schächte, Abgänge, Mauern, Zäune, Netze usw.)</p>

2.3 Gestaltung der Umgebung

Art. 20 Gestaltung der Umgebung im Siedlungsgebiet

- ¹ Die Umgebung von Wohn- und Gewerbebauten ist mit hoher Aufenthaltsqualität sowie im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah und klimaangepasst zu gestalten. Die Bepflanzung ist soweit möglich mit einheimischen und standortgerechten Arten umzusetzen. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig.
- ² Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden ist die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Bei Bodenbefestigungen sind nach Möglichkeit sicherungsfähige Materialien bzw. Beläge zu verwenden. Nicht-sicherungsfähige Bodenbefestigungen sind insbesondere in Gewerbezonen zulässig, wenn dies für die Nutzung erforderlich ist.
- ³ Schotterflächen, die keinen ökologischen Nutzen haben bzw. zur Erwärmung der Umgebung beitragen, sind mit Ausnahme eines maximal 50 cm breiten Fassadenschutzes nicht erlaubt.
- ⁴ Die Gemeinde fördert Massnahmen, die die ökologische und gestalterische Qualität der Siedlung bleibend aufwerten nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien.
- ⁵ Stützmauern sind gut in die Umgebung einzuordnen, zu bepflanzen und in gutem Zustand zu erhalten. Stützmauern ab 1.80 m Höhe sind zu staffeln.

Als Leitfaden für naturnahe und klimaangepasste Umgebungsgestaltung dienen die Merkblätter des BAFU in «Der Klima-Garten».

Es wird bei der Artenwahl auf die Artenlisten der von den im Kanton Basel-Landschaft einheimischen Gehölzen und Stauden des Ebenrain-Zentrum für Landwirtschaft, Natur und Ernährung verwiesen.

Vgl. Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz, info flora.

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

Zu beachten sind die Empfehlungen und Massnahmen des GEP Allschwil.

Massnahmen zum Umgang mit Regenwasser sind der «Richtlinie Retention» des Amts für Umweltschutz und Energie zu entnehmen.

Art. 21 Bäume im Siedlungsgebiet	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="586 228 1551 303">1 In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Geschäftszonen ist ein angemessener Baumbestand zu gewährleisten.<li data-bbox="586 335 1551 600">2 Im Rahmen von:<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="664 398 1551 430">– Neubauten,<li data-bbox="664 446 1551 477">– Ersatzbauten, sowie<li data-bbox="664 493 1551 600">– bei Um- oder Erweiterungsbauten, welche zu einer Erhöhung der an-rechenbaren Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) von über 10 % führen<li data-bbox="586 616 1551 727">3 Auf Parzellen mit einer Grundstücksfläche ab 800 m² ist folgendes Verhältnis der Kronenfläche zur Grundstücksfläche nachzuweisen:<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="664 854 1551 886">– in Wohnzonen: 15 %<li data-bbox="664 901 1551 933">– in Wohn- und Geschäftszonen: 10 %	<p>Für das Pflanzen von Bäumen wird auf die Abstandsregelungen im Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) § 131 verwiesen.</p> <p>Die Pflicht zum Pflanzen von Bäumen in Art. 21, Art. 42 und Art. 43 Abs. 3 TZRB ist nicht kumulativ; derselbe Baum kann die Forderungen aller Artikel erfüllen.</p> <p>§ 49 IVHB RBV</p>
----------------------------------	--	--

- ⁴ Auf Parzellen mit einer Grundstücksfläche kleiner als 800 m² ist ein tieferes Verhältnis zulässig, wenn ein Verhältnis nach Abs. 3 unter Einhaltung von § 131 EG ZGB nicht zu erreichen ist **und dies im Umgebungsplan nachgewiesen wird** oder ein Ausschöpfen der maximal zulässigen Ausnützungsziffer dadurch eingeschränkt wird. Wird das Verhältnis nach Abs. 3 unterschritten, sind Massnahmen zum ökologischen Ausgleich in angemessenem Umfang zu treffen. Dazu zählen insbesondere:
- mit standortgemässen Arten naturnah begrünte Ruderalflächen, extensiv gepflegte Wiesen, Krautsäume, Hochstaudenfluren, Hecken, Gehölze, naturnah ausgestaltete Retentionsflächen etc.
 - nicht verfügte Trockenmauern
 - naturnahe Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhaufen
 - Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vögel, Fledermäuse, Insekten
 - bodengebundene naturnahe Fassadenbegrünungen

Die Gemeinde unterstützt Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf Anfrage bei der nachbarschaftlichen Vereinbarung zum Abweichen von den Abstandsvorschriften von Pflanzen gegenüber der Nachbargrenze gemäss § 130 EG ZGB ff.

- 5 Die Bemessung der Kronenfläche in Abhängigkeit der jeweiligen Baumart bemisst sich nach der Liste der Baumarten Allschwil. Es sind die folgenden Werte einzusetzen:

- Grosskronig: 100 m² überkrone Fläche
- Mittelkronig: 60 m² überkrone Fläche
- Kleinkronig: 30 m² überkrone Fläche

Bestehende Bäume können angerechnet werden. In den Strassenraum ragende Kronenflächen dürfen volumänglich derjenigen Parzelle angerechnet werden, in der sich der Stamm des Baumes befindet.

- 6 Bäume sind nach Möglichkeit strassenseitig zu pflanzen. Die Gemeinde verzichtet basierend auf EG ZGB § 134 auf ein Abstandsrecht gegenüber ihren Strassen. Das Lichtraumprofil muss eingehalten werden.

Die Ermittlung der Kronenfläche der Baumarten stützt sich auf die Liste der Baumarten Allschwil gemäss Anhang.

Rechenbeispiel:

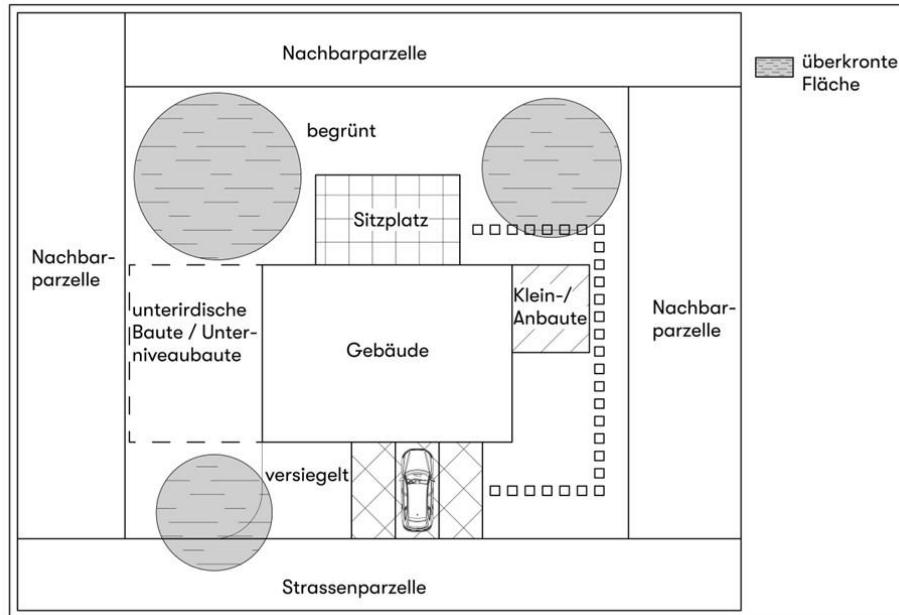
Für ein Grundstück in der Wohn- und Geschäftszone mit einer Fläche von 1000 m² sind mindestens 100 m² mit Bäumen zu überkronen. Hierfür können z. B.

- 1 grosskroniger (= 100 m²)
- oder 2 mittelkronige Bäume (= 120 m²)
- gemäss der Liste der Baumarten Allschwil gepflanzt werden.

Bäume können auf unterbautem Terrain gepflanzt werden, wenn ihr Wachstum dadurch nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Prinzipskizzen

Überkronte Fläche



Art. 22 Umgebungsplan

- 1 Bei Neubauten, Ersatzbauten, sowie bei Um- oder Erweiterungsbauten, welche zu einer Erhöhung der anrechenbaren Bruttogeschoßfläche der Hauptbauten (BGFH) von 10 % führen, ist der Gemeindeverwaltung mit dem Baubewilligungsgesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Der Umgebungsplan ist von der Gemeindeverwaltung zu bewilligen. Der definitive Umgebungsplan (Ausführungsplan mindestens im Massstab 1:200) ist vor der Fertigstellung einzureichen.
- 2 Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:
- a) Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Grünziffer
 - b) Belagsarten der Erschliessungsflächen und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse
 - c) Begegnungs-, Freizeit- und Ruheplätze, Spielplätze
 - d) Abstellräume und Flächen für Velos und Mofas etc. und ihre jeweilige Gestaltung
 - e) Kleinbauten (z. B. Geräteschöpfe, überdachte Flächen etc.)
 - f) Flächen für weitere Nebenanlagen
 - g) Grünflächen, Bepflanzungen sowie Massnahmen zur Förderung der Biodiversität, der Versickerung und Retention von Regenwasser, der Verbesserung des Siedlungsklimas sowie der Beschattung
 - h) Verhältnis der Kronenfläche zur Grundstücksfläche gemäss Art. 21 TZRB

Sollte die erforderliche Grünziffer nicht eingehalten werden können, ist dies im Umgebungsplan gut zu begründen und Massnahmen zur Kompensation vorzuschlagen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Reduktion obliegt dem Gemeinderat (Art. 56 TZRB)

Massnahmen zum Umgang mit Regenwasser sind der «Richtlinie Retention» des Amts für Umweltschutz und Energie zu entnehmen.

i) Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten. Invasive nicht einheimische Pflanzen sind nicht zulässig.

Die Gemeindeverwaltung führt eine Pflanzenliste der zugelassenen Arten

j) Kandelaber

k) Flächen zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen inkl. Bioabfällen

l) Einfriedungen inkl. Höhe und Gestaltung

m) Terraingestaltung (Böschungen) und Stützmauern (inkl. Höhenangaben und Gestaltung)

n) Aktueller Leitungskataster (nicht älter als sechs Monate)

³ Im Umgebungsplan sind die wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m.ü.M.) einzutragen und mit den Höhenkoten des Bestands zu ergänzen.

Art. 23 Einfriedungen entlang der Binningerstrasse

¹ Einfriedungen entlang der Binningerstrasse dürfen die Höhe von 60 cm ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten. Einfriedungen in Form von Bepflanzung dürfen eine Höhe von 1.2 m nicht überschreiten.

Art. 24 Nebenanlagen

- 1 Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss Art. 46 bis Art. 51 TZRB sind folgende Anlagen mitzuerstellen und dauernd zu unterhalten:
- a) Zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und ausreichender Beschattung.
 - b) Genügende Abstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m. hindernisfrei und gut zugänglich.
 - c) Zweckmässige Kompostierstellen oder Bio-Container.
 - d) Zweckmässige Standorte für Wertstoffsammelstellen.
 - e) Pro Wohneinheit ein Abstellraum (z. B. Reduit) in zweckmässiger Grösse.
 - f) Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge gemäss dem kommunalen Abstellplatzreglement der Gemeinde Allschwil.
- 2 Begegnungs-, Ruhe- und Spielflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohnungen sowie bei Sondernutzungsplanungen und Ausnahmeüberbauungen gemäss Art. 46 bis Art. 51 TZRB mind. 4 % der Bruttogeschoßfläche der Hauptbauten (BGFH) der Wohnfläche 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 im Rahmen des Baugesuches zu koordinieren.

Für Kinderspielplätze ist z. B. die Richtlinie für Spielräume der Stiftung Pro Juventute zu beachten.

Bei Kompostier- und Wertstoffsammelstellen ist das Reglement über die Abfallbewirtschaftung der Einwohnergemeinde Allschwil zu konsultieren.

Wertstoffsammelstellen dienen der Zwischenlagerung von Material (z. B. Papier oder Karton). Nicht gemeint sind Glas- oder Alusammelstellen.

Alterswohnungen brauchen i. d. R. keine Spielflächen.

Spiel- und Freiflächen können bei rein gewerblicher Erdgeschossnutzung auch auf gemeinsam genutzten Dachterrassen realisiert werden.

3 Zonenspezifische Bestimmungen

Art. 25 Nutzungszonen-vorschriften

	WG-L	WG-LH	WG-S	WG-SZ	Z-L	Z-Z		G-Z15	G-L20	G-S15	G-S20
Wohn- und Geschäftszone Letten (Art. 26 TZRB)	Wohn- und Geschäftszone Letten	Wohn- und Geschäftszone Langenhag	Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain	Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain	Zentrumszone Letten	Zentrumszone Ziegelei (West/Ost)		Gewerbezone Ziegelei G-Z15	Gewerbezone Letten G-L20	Gewerbezone Stockbrunnenrain G-S15	Gewerbezone Stockbrunnenrain G-S20
	(Art. 26 TZRB)	(Art. 27 TZRB)	(Art. 28 TZRB)	(Art. 29 TZRB)	(Art. 30 TZRB)	(Art. 31 TZRB)		(Art. 33 TZRB)	(Art. 33 TZRB)	(Art. 33 TZRB)	(Art. 33 TZRB)
Maximale Ausnützungsziffer (Art. 4 TZRB)	1.5	- siehe Art. 27 Abs. 3 TZRB	1.5	1.5	1.5	1.6		frei 2.0	frei 2.5	frei 2.0	frei 2.5
Maximale Fassadenhöhe für Gebäude ohne Klein- und Anbauten in m (Art. 6 Abs. 1 TZRB)	17.2	siehe Art. 27 Abs. 3 TZRB	14.2	-	-	-		-	-	-	-
Maximale Gebäudehöhe für Gebäude ohne Klein- und Anbauten in m (Art. 6 Abs. 2 TZRB)	20	siehe Art. 27 Abs. 3 TZRB	17	- siehe Art. 29 Abs. 3 TZRB	20	20		15	20	15	20
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LSV)	III	III	III	III	III	III		III	III	III	III
Mindestanteil Gewerbe in %	- Einschränkungen gemäss Art. 26 Abs. 3 TZRB	-	- Einschränkungen gemäss Art. 28 Abs. 3 TZRB	-	70 1) Einschränkungen gemäss Art. 30 Abs. 4 TZRB	70 1) Einschränkungen gemäss Art. 31 Abs. 6 TZRB		-	-	-	-
Minimale Grünziffer in % (Art. 5 TZRB)	20	15	20	40	15	15		10 15	10 15	10 15	10 15

Messweisen ohne Vorgabe sind mit einem Gedankenstrich "-" gekennzeichnet.

Fussnoten:

- ¹⁾ Die Mindestanteile Gewerbe in den Zentrumszonen Letten und Ziegelei beziehen sich auf die Ausnützung und sind pro Parzelle nachzuweisen.

3.1 Wohn-/Geschäftszonen und Wohnzonen

Art. 26 Wohn- und Ge- schäftszone Let- ten

- ¹⁾ Die Wohn- und Geschäftszone Letten (WG-L) dient der Weiterentwicklung von Bereichen mit mehrheitlich Wohnnutzungen in hochwertige Gebiete mit Wohn- bzw. Gewerbenutzungen.
- ²⁾ Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe, welche mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Als solche mässig störende Betriebe gelten insbesondere publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Handelsbetriebe sowie Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen inkl. dazugehörigem Verkauf.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt «Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen» des Kantons Basel-Landschaft:

- Handwerksbetriebe (z. B Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)
- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen

Art. 27 Wohn- und Ge-
schäftszone Lan-
genhag

- ³ Im Erdgeschoss der Wohn- und Geschäftszone Letten sind keine neuen auf den Strassenraum der Binningerstrasse, der Fabrikstrasse sowie der Spitzwaldstrasse orientierte Wohnnutzungen zulässig.

Der Wohnnutzung zugeordnete Aussenräume und lärmempfindliche Räume sind auf die von der Binningerstrasse, der Fabrikstrasse sowie der Spitzwaldstrasse abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Lärmempfindliche Räume gemäss Lärmschutz-Verordnung: Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume.

- ¹ Die Wohn- und Geschäftszone Langenhag (WG-LH) dient der Weiterentwicklung der nutzungsdurchmischten, mehrheitlich geschlossenen Bebauung entlang der Binningerstrasse.
- ² Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe, welche mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Als solche mässig störende Betriebe gelten insbesondere publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Handelsbetriebe sowie Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen inkl. dazugehörigem Verkauf.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt «Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen» des Kantons Basel-Landschaft:

- Handwerksbetriebe (z. B Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)
- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen

	<p>³ Hauptbauten sind nur innerhalb der im Teilzonenplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Innerhalb der Baubereiche ist nachfolgendes maximales Gebäudeprofil zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">– Gebäudehöhe: 17.0 m– Fassadenhöhe: 14.2 m– Überbauungsziffer Baubereiche: 100 %– Vollgeschosse: 4 <p>Innerhalb des Gebäudeprofils ist ein Attika- oder Dachgeschoss zulässig</p> <p>⁴ Klein- und Anbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Es gilt Art. 11 TZRB.</p> <p>⁵ Die Gebäude sind in ihrem architektonischen Ausdruck und mit ihrem Eingangsbereich auf den öffentlichen Strassenraum auszurichten.</p> <p>⁶ Es gilt die geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 lit. A RBG. Das gegenseitige Grenzbaurecht gilt als erteilt für das in Abs. 3 festgelegte Gebäudeprofil.</p>		<p>Bauteile nach § 53 Abs. 2 RBV dürfen die Baulinie überragen.</p>
Art. 28 Wohn- und Ge- schäftszone Stockbrunnenrain	<p>¹ Die Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain (WG-S) dient der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets in ein Gebiet mit zentrumsorientierter Mischnutzung.</p>		

Art. 29 Wohn- und Ge-
schäftszone
Stockbrunnen-
rain-Ziegelei

- 2 Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe, welche mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Als solche mässig störende Betriebe gelten insbesondere publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Handelsbetriebe und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.
- 3 Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind bei Neubauten keine Wohnungen zulässig. Die Erdgeschosse sind funktional und optisch auf den Strassenraum auszurichten und mit einer Geschosshöhe von mindestens 4.0 m zu realisieren.

- 1 Die Wohn- und Geschäftszone Stockbrunnenrain-Ziegelei (WG-SZ) dient der Schaffung einer hochwertigen Wohn- oder Mischnutzung in direkter Nachbarschaft zum Waldgebiet Sporn sowie der Vernetzung des Gebiets Binningerstrasse mit den anliegenden Naherholungsgebieten.
- 2 Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe, welche mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Als solche mässig störende Betriebe gelten insbesondere publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Handelsbetriebe und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt «Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen» des Kantons Basel-Landschaft:

- Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)
- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt «Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen» des Kantons Basel-Landschaft:

- Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)
- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen

- ³ Hauptbauten sind nur innerhalb der im Teilzonenplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Im Baubereich A sind maximal 3 Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss zulässig. Im Baubereich B sind maximal 9 Vollgeschosse zulässig; ein Attika- oder Dachgeschoss ist nicht zulässig. Bestehende Vollgeschosse, welche maximal 1.5 m in Erscheinung treten, werden bei Erhalt nicht zur maximalen Vollgeschosszahl gemäss Abs. 3 gezählt.
- ⁴ Klein- und Anbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Es gilt Art. 11 TZRB.
- ⁵ Mindestens 10 % der anrechenbaren Grünfläche sind als Flächen zur Förderung der Biodiversität naturnah anzulegen.

Bestehende Bauten sind bei baulichen Entwicklungen soweit sinnvoll und zweckmässig zu erhalten und durch Aufstockung der Wohnnutzung zuzuführen, sofern keine baustatischen, architektonischen oder ortsbaulichen Gründe entgegenstehen. Der Erhalt des baulichen Bestandes dient der Reduktion des CO₂-Ausstosses durch die Produktion von grauer Energie beim Abbruch von bestehender Bausubstanz.

Naturnahe Flächengestaltung z. B. durch Wildhecken, Gehölze, Blumenwiese

3.2 Zentrumszonen

Art. 30 Zentrumszone
Letten

- ¹ Die Zentrumszone Letten (Z-L) dient der Weiterentwicklung der Bereiche zwischen der Binningerstrasse und dem Lettenweg in ein Gebiet mit hohem Gewerbeanteil und ergänzenden Wohnfunktionen.

	<p>² Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe, welche mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zugelassen sind namentlich publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.</p> <p>³ Es gilt der in Art. 25 TZRB definierte Mindestanteil Gewerbe.</p> <p>⁴ Im Erdgeschoss sind keine neuen auf den Strassenraum der Binningerstrasse oder Fabrikstrasse orientierte Wohnnutzungen zulässig. Entlang der Binningerstrasse sind Erdgeschosse funktional und optisch auf den Strassenraum auszurichten und mit einer Geschoss Höhe von mindestens 4.0 m zu realisieren.</p>	<p>Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt «Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen» des Kantons Basel-Landschaft:</p> <ul style="list-style-type: none">- Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)- Handelsbetriebe- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)- Musiklokale- Tankstellen <p>Der Wohnnutzung zugeordnete Aussenräume und lärmempfindliche Räume sind auf die von der Binningerstrasse und Fabrikstrasse abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Lärmempfindliche Räume gemäss Lärmschutz-Verordnung: Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume.</p>
Art. 31 Zentrumszone Ziegelei (West/Ost)	<p>¹ Die Zentrumszone Ziegelei (Z-Z) dient der Weiterentwicklung des ehemaligen Gewerbegebiets Binningerstrasse mit ergänzenden Zentrumsfunktionen.</p>	

- ² Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe, welche mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zugelassen sind namentlich publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

- ³ Im Teilgebiet Ost der Zentrumszone Ziegelei sind Hauptbauten nur innerhalb des im Teilzonenplan bezeichneten Baubereiches zulässig.

- ⁴ Klein- und Anbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Es gilt Art. 11 TZRB.

- ⁵ Es gilt der in Art. 25 TZRB definierte Mindestanteil Gewerbe.

- ⁶ Entlang der Binningerstrasse sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig. Erdgeschoss sind funktional und optisch auf den Strassenraum der Binningerstrasse auszurichten und mit einer Geschosshöhe von mindestens 4.0 m zu realisieren.

Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt «Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen» des Kantons Basel-Landschaft:

- Handwerksbetriebe (z. B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär)
- Handelsbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (z. B. Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen

Bauteile nach § 53 Abs. 2 RBV dürfen die Baulinie überragen.

- ⁷ Bei baulichen Entwicklungen ist die Einpassung in die umliegenden historischen Strukturen der Ziegeleibauten in den Gebieten südlich der Binningerstrasse angrenzend an die Zentrumszone Ziegelei besonders zu berücksichtigen.

Die bauliche Entwicklung soll im Sinne einer Fortschreibung der Industriegeschichte mit ihren wesentlichen Merkmalen erfolgen. Wesentliche Merkmale der Industriegeschichte sind z. B.:

- a. die Materialität (Ziegel, Backstein, Klinker)
- b. die historischen, orthogonalen Baustrukturen
- c. räumliche Dichte durch relativ enge Gebäudestellungen

Art. 32

3.3 Gewerbezonen

Art. 33 Gewerbezonen
Ziegelei, Letten
und Stockbrunnenrain

- ¹ Die Gewerbezonen Ziegelei (G-Z15), Letten (G-L20) und Stockbrunnenrain (G-S15 und G-S20) dienen der Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete zwischen der Binningerstrasse und dem Lettenweg sowie am Tongrubenweg, Paradiesrain und Stockbrunnenrain.

- ² Zugelassen sind namentlich:
- a) Mässig störende Betriebe, 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) Wohnraum gemäss § 23 Abs. 5 RBG.
- ³ Nicht zugelassen sind:
- a) Reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (Logistik, Distribution, Zwischenlager/Lager u.ä.)
 - b) Verkehrsintensive Sport- und Freizeitanlagen mit regionalem Einzugsgebiet.
 - c) Offene Lagerplätze.
- Beispiele für mässig störende Betriebe gemäss Merkblatt «Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen» des Kantons Basel-Landschaft:
- Gewerbebetriebe (z. B. Werkstätten, Druckereien, Schlossereien, Zimmereibetriebe)
 - Logistikbetriebe
 - Autogewerbe, Autowaschanlage
 - Einkaufszentren
 - Werkhöfe von Baugeschäften
 - Wertstoffsammlstellen
- Betrifft Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal.

3.4 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

- ¹ Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) dient der Nutzung als Schule resp. Schulareal, sowie der Nutzung für Tagesstrukturen.

Art. 34 Zone für öffentliche Werke und Anlagen	<p>2 Mindestens 15 % der Grundstücksfläche ist als möglichst zusammenhängender, mit standortheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Für Bodenbefestigungen sind grundsätzlich sickerfähige Materialien bzw. Beläge zu verwenden (kein Hartbelag). Scherrasen kann zur Hälfte angerechnet werden. Vom Grünraum sind mindestens 60 % als vielfältige biologisch hochwertige und strukturreiche Fläche zur Förderung der Biodiversität am Boden auszugestalten.</p> <p>3 Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.</p>	<p>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.</p>
--	--	---

3.5 Grünzone

Art. 35 Grünzone	<p>1 Die Grünzone am Tongrubenweg trägt zur Einbettung in die Landschaft bei und ist im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten. Sie dient der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.</p>	<p>Die Grünzone bildet eine Pufferzone zwischen der intensiven Gewerbenutzung gegenüber sensiblen Naturräumen (Wald). Sie wirkt sich zudem positiv auf das Siedlungsklima aus.</p>
------------------	--	--

3.6 Gefahrenzonen

Art. 36 Gefahrenzone allgemein

- ¹ 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.
- ² In weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstellen sowie der Gemeinde Ausnahmen von den Schutzmassnahmen beim Erteilen der Baubewilligung zulassen.
- ³ Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- ⁴ 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.

Art. 37 Gefahrenzone Überschwemmung

- ¹ Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahren-zone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Die Art. 36 - Art. 38 TZRB orientieren sich an der kantonalen Musterbestimmung gemäss Arbeitshilfe «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» von Juni 2011.

Art. 38 Gefahrenzone
Rutschung

- 2 Die Schutzhöhen sind im Baugesuch auf Basis der Naturgefahrenkarte zu definieren. Sie orientieren sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre).
- 3 Gebäude Teile, welche unterhalb der Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszustalten. Unterhalb der Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Gebäudehüllen unterhalb der Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

Die Schutzhöhe setzt sich aus der maximalen Fließtiefe und einem Freibord zusammen.

- 1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- 2 Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.
- 3 Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln, um die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten. Die Festlegung der Schutzmassnahmen bildet Bestandteil des erforderlichen Baugesuchs.

3.7 Überlagerte Zonen und Festlegungen

Art. 39 Vorplatzbereiche

- ¹ Die Vorplatzbereiche bilden strassenbegleitende Freiräume im Übergang zwischen dem öffentlichen Raum und den Gebäuden. Sie sind in Abstimmung mit dem angrenzenden öffentlichen Raum und der Nutzungsart des Gebäudes als Vorplatz oder Grünfläche zu gestalten.
- ² Die Nutzung in Verbindung mit gewerblichen Erdgeschoßnutzungen (z. B. Ladenauslage, Sitzplätze für Restaurants) ist zulässig. Zugelassen sind ausserdem Erschliessungsflächen für Anlieferungen und Zufahrten. Die Nutzung als Abstellfläche für Motorfahrzeuge oder als Lagerfläche von Gütern ist nicht zulässig.
- ³ Bauten sind, mit Ausnahme von überdachten Abstellplätzen für Velos in Leichtbauweise, nicht zulässig.

Bei Umsetzung des kantonalen Strassenprojekts Neugestaltung Binningerstrasse mit Tram gemäss BGK Stand 2021 wird die entsprechende Funktion unter anderem vom zentralen Grünraum übernommen.

Art. 40 Vorbereiche Lettenweg

- ¹ Die Vorbereiche Lettenweg dienen der Begrünung entlang des Lettenwegs. Sie sind in Abstimmung mit der Bebauung zweckentsprechend zu gestalten.
- ² Zugelassen sind Grün- und Erschliessungsflächen. Nicht zugelassen sind Abstellplätze oder Anlieferungsflächen.
- ³ Bauten sind, mit Ausnahme von überdachten Abstellflächen für Velos in Leichtbauweise, nicht zulässig.

Zweckentsprechend sind z. B.: Grünflächen, Vorgärten, Erschliessungsflächen, etc.

Bei neuen Gewerbeerschliessungen am Lettenweg ist bei der Anordnung und Gestaltung auf den Wohncharakter der Strasse Rücksicht zu nehmen.

Art. 41 Schutzbepflanzung

- ¹ Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen ist an den im Plan angegebenen Grenzen eine Schutzbepflanzung anzulegen. Dies ist im Umgebungsplan darzustellen.

Die Schutzbepflanzung dient als optischer Immissionsschutz.

² In der Regel besteht sie aus einer mindestens 4 m breiten Randbeplanzung aus standortgerechten, standortheimischen Bäumen und Sträuchern. Die Schutzbepflanzung ist zu pflegen und dauernd zu erhalten.

³ Unterbrüche der Schutzbepflanzung für Grundstückserschliessungen sind zulässig.

Art. 42 Baumreihe / Allee

⁴ Die im Teilzonenplan festgelegten Baumreihen / Alleen sind zu erhalten. Sie sind sachgemäß zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Lässt sich eine Beeinträchtigung durch unumgängliche technische Eingriffe (unter Abwägung der relevanten Interessen) nicht vermeiden, so ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

Bei Umsetzung des kantonalen Strassenprojekts Neugestaltung Binningerstrasse mit Tram gemäss BGK Stand 2021 wird die entsprechende Funktion unter anderem vom zentralen Grünraum übernommen.

3.8 Erschliessung, Mobilität und Durchwegung

Art. 43 Abstellplätze für Velos und Personewagen

¹ Für die Wohn- und Gewerbenutzungen wird die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder, Velos und Mofas im Abstellplatzreglement der Gemeinde Allschwil festgelegt.

² Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit unversiegelt, d. h. wasser-durchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten.

³ Bei oberirdischen Parkierungsanlagen mit über 10 Abstellplätzen ist pro 10 Abstellplätze in sinnvoller Anordnung ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Geeignete Baumarten sind auf der Liste der Baumarten Allschwil aufgeführt.

Art. 44 Anordnung von Anlieferungen zu den Gewerbenutzungen	⁴ Die Anlieferungen zu den Gewerbenutzungen sind so anzurichten und auszustalten, dass sie möglichst wenig Lärmemissionen verursachen. Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung bei der Baubewilligungsbehörde lärmreduzierende Massnahmen (z. B. Einhausung, Anordnung) beantragen.
---	---

3.9 Weitere Festlegungen

Art. 45 Objekte unter kommunalem Schutz	¹ Die im Teilzonenplan «Binningerstrasse» dargestellten Objekte unter kommunalem Schutz sind 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. ² Die öffentliche Hand leistet nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien Beiträge an die Mehrkosten für fachgerechte Sanierungen.
Art. 45a Ortsbildschutzzonen	¹ Die Ortsbildschutzzonen bezwecken den Schutz von historisch gewachsenen oder einheitlich geplanten Siedlungen, Quartieren und Ensembles.

Der Charakter der einzelnen Ortsbildschutzzonen wird im begleitenden Planungsbericht erläutert.

- 2 Die für die Ortsbildschutzzone charakteristischen Gebäude und Freiräume sind unter Berücksichtigung von wohnhygienischen und bau-technischen Kriterien zu erhalten. Die bauliche und freiräumliche Ge-samtanlage der geschützten Ortsbilder ist in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Besondere Aufmerksamkeit gilt dem Erhalt des strassen-seitigen Ortsbildes. Eingriffe haben sich an originalen Elementen der Bestandesbauten und deren Freiräumen zu orientieren.
- 3 Bei Um- und Ersatzbauten sind folgende Merkmale der charakteristi-schen historischen Gebäude und Freiraumstrukturen richtungswei-send: Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachgestaltung, Farb- und Materialwahl, Umgebungsgestaltung.
- 4 Kleinbauten wie Velounterstände oder Gartenhäuser sowie Wärme-pumpen sind zulässig, sofern sie sich hinsichtlich Situierung und Ge-staltung gut einfügen. Wärmepumpen sind wenn möglich innerhalb der Gebäude (Keller, Estrich, Klein- und Anbauten) unterzubringen. Ist die Integration in ein Gebäude nachgewiesenermassen nicht möglich, so sind Wärmepumpen nahe an weniger einsehbaren Fassaden anzurichten und farblich einzupassen. Wärmepumpen sind nach Möglichkeit ausserhalb des Vorgartenbereichs zu platzieren.
- 5 Die öffentliche Hand leistet nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien Beiträge an die Mehrkosten für fachgerechte Sanierungen.
- 6 Bei Bauabsicht wird die Kontaktaufnahme mit der Gemeindeverwal-tung zu Planungsbeginn empfohlen, um das Projekt in Abstimmung mit den zuständigen Stellen zu entwickeln.

Sämtliche nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen sowie alle Sanierungen sind bewilligungspflichtig.

Die zuständige Leitbehörde ist abhängig von der Eingriffstiefe des Bauvorhabens.

4 Sondernutzungsplanungen

4.1 Quartierplanung

Art. 46 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 anzugeben.
- 2 Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Vorschriften enthalten. Abweichungen sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat möglich.
- 3 Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:
 - a) Die haushälterische Nutzung des Bodens,
 - b) hohe Qualität der Bauten, Wohnräume und Außenräume,
 - c) Aufenthaltsräume (innen und aussen) für den gesellschaftlichen Austausch der Bevölkerung,
 - d) Gute städtebauliche Gesamtwirkung mit der Nachbarschaft und dem Orts- und Landschaftsbild,

§ 37 ff. RBG

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

Die Gemeinde kann für die Erarbeitung von Richtprojekten als Grundlage für Quartierpläne ein qualitätssicherndes Verfahren einfordern.

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 Näherbaurechte
- Landabtretungen, Neuordnung Grundeigentum u.a.

- e) Beitrag zur siedlungsklimatischen Verbesserung und Umsetzung von siedlungsklimatischen Aspekten (Schatten, Entsiegelung, Luftzirkulation, Sickerfähigkeit etc.),
 - f) Bei Wohnnutzung: Autoarmes Wohnen,
 - g) Mobilitätskonzept mit dem Ziel der Minimierung der Anzahl Fahrten des motorisierten Individualverkehrs und mit Aussagen zu:
 - i. nutzergerechte Verkehrs- und Fusswegerschliessung und gute Durchwegung,
 - ii. Anbindung an den öffentlichen Verkehr,
 - iii. optimierte Parkierungsanordnung,
 - iv. Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Anzahl und Art der Veloabstellplätze,
 - v. Ausstattung von Abstellplätzen für Elektrofahrzeuge mit leerer, ausbaufähiger Leitungsinfrastruktur und Platzreserve im Stromverteiler, so dass ein einfacher Einbau einer Ladestation für Elektrofahrzeuge möglich ist,
 - vi. Prüfung und allfällige Umsetzung von Mobilitätsmassnahmen, Monitoring und Controlling der vorgesehenen Massnahmen,
 - h) Minimierung der Lärmimmissionen,
 - i) bei kommunalem Bedarf notwendiger Wohnraum für Alterswohnungen,
 - j) bei kommunalem Bedarf bezahlbarer oder genossenschaftlicher Wohnraum,
- 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.

- k) effiziente, klimaneutrale Energienutzung (Minimierung des Energiebedarfs, Nutzung von erneuerbaren Energien und Verzicht auf neue fossile Wärmeerzeuger, Anschluss an das Fernwärmennetz, Eigenstromproduktion, etc.),
 - l) Zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.),
 - m) Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich, unter spezieller Berücksichtigung von Biotoptverbundachsen,
 - n) Bei Flachdächern: Begrünung und/oder Nutzung für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, falls sie nicht als zugängliche Terrassen genutzt werden,
 - o) Hochwertige und sicherfähige Gestaltung von oberirdischen Abstellplätzen für Autos und Velos,
 - p) Zweckmässige Etappierung
- 4 Richtprojekte als Grundlage für die Ausarbeitung von Quartierplänen sind durch ein mit der Gemeinde abgestimmtes qualitätssicherndes Verfahren zu erarbeiten.
- 5 Geeignete Standorte für Hochhäuser richten sich nach dem kommunalen Hochhauskonzept. Die Gemeinde legt die qualitätssichernden Verfahren für Hochhäuser in ihrem kommunalen Hochhauskonzept fest.

Qualitätssichernde Verfahren im Hochhauskonzept gemäss § 52c RBG

Art. 47 Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP)	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="539 228 1560 381">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.<li data-bbox="539 412 1560 603">2 In den im Teilzonenplan «Binningerstrasse» bezeichneten Arealen dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtsverbindlicher Quartierplan-Vorschriften erteilt werden. Bei der Ausarbeitung dieser Vorschriften hat der Gemeinderat ein Mitspracherecht. Es gelten die Qualitätskriterien gemäss Art. 46 Abs. 3.	Verkaufseinheiten mit mehr als 1000 m ² Nettoladenfläche sind quartierplanpflichtig und sind unter Berücksichtigung der kantonalen und kommunalen Raumordnung in allen Bauzonenarten zugelassen (§ 51 Abs. 2 RBG)
Art. 48 ZQP-Areal «Ziegelei Ost»	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="539 603 1560 666">1 Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung.<li data-bbox="539 698 1560 825">2 Nutzungsmass: Als Richtlinie für das Nutzungsmass gilt die Zentrumszone Ziegelei mit einer Ausnützungsziffer von 1.6. In Abweichung dazu gilt ein Mindestanteil Gewerbe von 30 %.<li data-bbox="539 857 1560 968">3 Der Anteil Gewerbe soll entlang der Binningerstrasse grundsätzlich höher liegen und zu der Abbaulandschaft hin abnehmen. Als Nutzungsstruktur ist anzustreben:<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="617 1000 1560 1032">a) Verkauf an der Binningerstrasse<li data-bbox="617 1048 1560 1111">b) Produzierendes Gewerbe mit einem im Quartierplanverfahren festzulegenden Anteil Flächen für Ateliers und Handwerksbetriebe<li data-bbox="617 1127 1560 1159">c) Büros und Dienstleistungen<li data-bbox="617 1175 1560 1206">d) Gastronomie / Hotellerie<li data-bbox="617 1222 1560 1254">e) Kulturnutzungen<li data-bbox="539 1302 1560 1333">4 Die Realisierung des Wohnanteils ist im QP zu etappen.	

- 5 Es ist ein bedarfsgerechter Anteil von Flächen für kleinstrukturiertes Gewerbe bereitzustellen.
- 6 Bei zukünftigen baulichen Entwicklungen ist die Industriegeschichte mit ihren wesentlichen Merkmalen weiterzuschreiben bzw. mit Neubauten zu ergänzen. Zu den wegweisenden Merkmalen zählen beispielsweise
 - a) die Materialität (Ziegel, Backstein, Klinker),
 - b) die historischen, orthogonalen Baustrukturen,
 - c) die zu erhaltende Abbaulandschaft,
 - d) die räumliche Dichte durch relativ enge Gebäudestellungen.
- 7 Ein Anteil identitätsstiftender, renovierten Ziegeleihallen und Bauten ist zu erhalten. Umbauten und Aufstockungen sind möglich.
- 8 Durch die Realisierung eines Hochhauses in der ersten Bautiefe soll Raum für einen Park im hinteren Teil der Parzelle sowie Vorplatzbereiche zur Binningerstrasse hin ermöglicht werden.
- 9 Es ist ein Grünraum mit Spielplatz im rückwärtigen Arealteil sowie ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen.
- 10 Im Grünraum und entlang der Binningerstrasse ist eine hochwertige Begrünung und Bepflanzung insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen zu realisieren.

Die in Art. 48 Abs. 8 bis 10 TZRB genannten Frei- und Grünflächen wie Parks, Vorplatzbereiche, Spielplätze und Grünräume sind im Sinne des Masterplans Binningerstrasse öffentlich zugänglich zu gestalten. Öffentliche Nutzungsrechte für die Freiräume sind vertraglich zu sichern.

Art. 49 ZQP-Areal
«Stockbrunnen-
rain Nord»

- ¹¹ Die Freiflächen im Übergang zu den östlich und westlich angrenzenden Bauten und Anlagen sind als multifunktionale Fläche für die Erschliessung der Areale und Gewerbenutzung, Umschlag sowie als Aufenthaltsraums vorzusehen.
 - ¹² Wohnnutzung im EG mit Ausrichtung auf die Binningerstrasse ist nicht zulässig.
 - ¹³ Es ist autoarmes oder autofreies Wohnen vorzusehen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes zu erbringen.
-
- ¹ Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung sowie Gewerbenutzung, sofern eine klare Trennung von Wohnen und Gewerbe vorliegt.
 - ² Nutzungsmass: Zur Realisierung eines Hochhauses wird als Richtlinie für das Nutzungsmass ca. 11'000 m² BGFH festgelegt.
 - ³ Als Nutzungsstruktur ist anzustreben:
 - Verkauf / Gastronomie/ Geschäftsnutzungen und Dienstleistungen mit Öffentlichkeitscharakter im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss an der Binningerstrasse.
 - Wohnnutzung an der Binningerstrasse ab dem zweiten Obergeschoss möglich.
 - ⁴ Es ist ein Freiraum mit Baumbestand zur Binningerstrasse hin orientiert zu schaffen.
 - ⁵ Es ist autoarmes oder autofreies Wohnen vorzusehen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes zu erbringen. Die Erschliessung hat vom Paradiesrain aus zu erfolgen.

Als Nutzungsstruktur in der zweiten Bautiefe (ausserhalb des ZQP-Areals in der G-S20) ist produzierendes Gewerbe anzustreben.

Art. 50 ZQP-Areal «Bodenschatz»

- 1 Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzungen, angelehnt an die Wohn- und Geschäftszone Letten.
- 2 Nutzungsmass: Ausnützungsziffer ca. 1.8, bis ca. 20 m Gebäudehöhe
- 3 Als Nutzungsstruktur ist anzustreben: Wohnnutzung, sowie orientiert zur Fabrikstrasse: Flexibel nutzbare Flächen für Verkauf / Gastronomie / Geschäftsnutzungen. Im Erdgeschoss sind keine neuen auf den Strassenraum der Fabrikstrasse orientierte Wohnnutzungen zulässig.
- 4 Öffentlich zugänglicher Vorbereich mit Baumbestand zur Fabrikstrasse hin.
- 5 Hochwertige Freiräume für die Wohnnutzung im hinteren Teil der Parzelle.
- 6 Es ist autoarmes oder autofreies Wohnen vorzusehen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes zu erbringen. Die Erschliessung hat von der Fabrikstrasse zu erfolgen.
- 7 Mit Beschluss des Quartierplans ist die Sanierung der Altlasten sicherzustellen.

Der Wohnnutzung zugeordnete Aussenräume und lärmempfindliche Räume sind auf die von der Fabrikstrasse abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Lärmempfindliche Räume gemäss Lärmschutz-Verordnung: Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume.

4.2 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Art. 51 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

- ¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohn- und Umgebungsqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist. Es sind die Qualitätskriterien gemäss Art. 46 Abs. 3 TZRB (Quartierpläne) sinngemäss zu beachten und umzusetzen.
- ² In einem verbindlichen Gesamtplan wird die Nutzungsanordnung, 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 Baugesucheingabe 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 1'500 m².

§ 50 RBG Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan.

- ⁵ In Abweichung zu den Nutzungsvorschriften in den Wohn- und Geschäftszonen, Zentrumszonen sowie Gewerbezonen können die folgenden Parameter um maximal 10 % (relativ) erhöht werden:
- Max. Fassadenhöhe für Hauptbauten
 - Max. Gebäudehöhe für Hauptbauten

In Abweichung zu den Nutzungsvorschriften in den Wohnzonen, Zentrumszonen und Gewerbezonen können folgende Parameter um maximal 10 % (relativ) erhöht werden, wenn eine gestalterisch überzeugende Lösung vorliegt und die Erhöhung nicht zu einer Einschränkung der Wohnqualität führt:

- Max. Ausnützungsziffer
- ⁶ Der festgelegte Mindestanteil Gewerbe kann innerhalb der Zentrumszone Letten für die Ausnahmeüberbauung gesamthaft nachgewiesen werden, wenn
- a) dies zu einer städtebaulich besseren und siedlungsverträglicheren Gesamtlösung führt und
 - b) die zulässige Ausnützungsziffer nicht überschritten wird.
- Auf Grundstücken, die dadurch den Mindestanteil Gewerbe nicht erfüllen oder einen entsprechend höheren Gewerbeanteil aufnehmen, ist eine Nutzungsbeschränkung (Dienstbarkeit) im Grundbuch einzutragen.
- ⁷ Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates einer Fachkommission zur Beurteilung vorgelegt werden.

5 Vollzugsbestimmungen

Art. 52 Beratende Kommission - Bauausschuss

- 1 Zur Beurteilung und Prüfung von Baugesuchen und in Belangen der Raumplanung, des Bauwesens sowie der Siedlungsökologie setzt der Gemeinderat den Bauausschuss als vorberatendes Organ ein. Dieser setzt sich mehrheitlich aus unabhängigen Vertretenden der folgenden Disziplinen zusammen:
 - a) Architektur
 - b) Landschaftsarchitektur
 - c) Raumplanung
 - d) Weitere Baufachleute
- 2 Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen des Bauausschusses.

Art. 53 Vollzugsbehörde

- 1 Der Gemeinderat ist im Rahmen seiner Zuständigkeiten für die Anwendung und den Vollzug der Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» verantwortlich.
- 2 Er sorgt für eine angemessene Überwachung der Reglementbestimmungen und erhebt bei vorschriftswidrigen Vorhaben Einsprache.
- 3 Er sorgt für die verwaltungsinterne Koordination der im Zusammenhang mit den Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» anfallenden Vollzugaufgaben.

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.

Das Baubewilligungswesen untersteht mit wenigen Ausnahmen dem Kanton. Die Ausnahmen sind in der kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzgebung abschliessend geregelt.

	<p>⁴ Zuwiderhandlungen gegen die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» 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.</p> <p>⁵ In allen Fällen bleibt die Rechtmässigkeitskontrolle durch die Bewilligungsbehörde vorbehalten.</p>	
Art. 54 Delegation	<p>¹ Die Gemeinde kann im Rahmen ihrer Verfügungskompetenz den Vollzug des Reglements an eine Kommission oder an eine Amtsstelle innerhalb der Gemeindeverwaltung delegieren.</p>	In Anlehnung an § 93a RBV
Art. 55 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen	<p>¹ Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 sowie des Bundesgesetzes über die Raumplanung.</p>	§ 109, 110 RBG
Art. 56 Ausnahmen allgemeiner Art	<p>¹ Ausnahmen gemäss § 7 RBV sind in allen Zonen möglich.</p> <p>² Vor der Antragstellung hört der Gemeinderat den Bauausschuss an.</p>	Die Erteilung der Ausnahme erfolgt durch die Baubewilligungsbehörde. Sie erfordert eine entsprechende Begründung.

- ³ Nebst den in § 7 Abs. 2 lit. a.-k. RBV genannten Gründen sind in folgenden besonderen Fällen Ausnahmen möglich:
- von der Ausnützungsziffer, wenn dies für parzellenübergreifende Energiezentralen oder -speicher für Nah- und Fernwärmeverbünden notwendig ist.
 - von der zu überkronenden Fläche, wenn dies zu unverhältnismässigen Einschränkungen in der Überbaubarkeit führen würde und sofern ersatzweise gleich- oder höherwertige ökologische Ausgleichsmassnahmen getroffen werden.
 - von der Grünziffer in den Gewerbezonen und Zentrumszonen, wenn ihre Einhaltung zu unverhältnismässigen Nutzungseinschränkungen für bestehende oder weiterentwickelte reine Gewerbenutzungen führen würde.

6 Schlussbestimmungen

Art. 57 Inkrafttreten und
Genehmigung

¹ Die Teilzonenvorschriften «Binningerstrasse» treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident: *Franz Vogt*

Der Geschäftsleiter: *Patrick Dill*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. xxxx
vom...

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

Die Landschreiberin: *Elisabeth Heer Dietrich*

Anhang