

Erläuterungen zur Gemeindeversammlung

Donnerstag, 08. Februar 2024, 19.30 Uhr
Sporthalle Hagenbuchen

Traktanden

- 1 – Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14.12.2023
- 2 – Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern
- 3 – Reglement über Beiträge an geschützte Bauten und Bäume
- 4 – Diverses

Arlesheim, 9. Januar 2024

Der Gemeindepräsident
Markus Eigenmann

Die Leiterin Gemeindeverwaltung
Katrin Bartels

Ergänzende Unterlagen sind unter [www.arlesheim.ch/Politik und Verwaltung/Gemeindeversammlung/sämtliche Unterlagen](http://www.arlesheim.ch/Politik_und_Verwaltung/Gemeindeversammlung/saemtliche_Unterlagen)
oder auf der Bauverwaltung einsehbar

- > Teilzonenplan Siedlung Ortskern
- > Planungsbericht Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern
- > Mitwirkungsauswertung III Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern
- > Kantonale Vorprüfung III Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern

Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern

Seite 2

1. Was ist bisher geschehen?.....	3
2. Angepasster Schutz statt totaler Erneuerung.....	3
3. Schutzkategorien und die Zuordnung einzelner Bauten zu einer bestimmten Kategorie.....	5
3.1. ISOS und BIB	5
3.2. National geschützte Bauten (orientierend).....	6
3.3. Kantonal geschützte Bauten (orientierend).....	6
3.4. Kommunal geschützte Bauten (§ 5 Teilzonenreglement).....	6
3.5. Erhaltenswerte Bauten (§ 6 Teilzonenreglement).....	6
3.6. Bauten mit Situationswert (§ 7 Teilzonenreglement).....	6
3.7. Übrige Bauten.....	6
4. Zonen.....	6
5. Durchgrüntes Dorf.....	6
6. Energiewende im Ortskern	6
7. Parkierung.....	7
8. Planungsmehr- und -minderwerte.....	7
9. Mitwirkung und kantonale Vorprüfung	7
10. Zusammenhang des Bau- und Strassenlinienplans mit den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern..	8
11. Verordnungen.....	8
12. Antrag	8
 Teilzonenreglement Siedlung Ortskern (TZRS Ortskern)	 9

1. Was ist bisher geschehen?

Der heute rechtskräftige Quartierplan (QP) Ortskern stammt aus den 1970er Jahren. Der raumplanungsrechtliche Rahmen hat sich seitdem wesentlich verändert. So stammt das totalrevidierte Raumplanungs- und Baugesetz (RBG, SGS 400) aus dem Jahr 1998. Auch das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde nach dem Quartierplan Ortskern erlassen. Im Jahr 2011 brachte ein Antrag zur Erstellung eines Dachfensters an einer Liegenschaft im Ortskern den Prozess zur Ortskernplanung ins Rollen: Der Gemeinderat hat die Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts mit breiter Beteiligung der Bevölkerung initiiert. An diesen Ortskernkonferenzen haben weit über hundert Interessierte mitgewirkt. Insbesondere in den beiden Ortskernkonferenzen vom November 2017 und vom Mai 2018 kristallisierte sich die Haltung einer Mehrheit der Anwesenden heraus, wonach im historischen Ortskern zukünftig nur noch zweigeschossige Bauten zugelassen werden sollten. Ausgenommen sind Bauten, die bereits heute dreigeschossig sind.

Seite 3

QP Badhof / Sonnenhof und andere Projekte

Im Jahr 2021 wurden zur Umsetzung des Entwicklungskonzepts Ortskern einzelne Projekte definiert. Eines der Projekte stellen die nun vorliegenden Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern dar. Weitere separate Planungen sind beispielsweise der QP Badhof / Sonnenhof, der QP Postplatz sowie der Strassennetzplan. Einige Anregungen, welche im Rahmen der Mitwirkungen zur Teilzonenplanung Siedlung Ortskern eingegangen sind, aber andere zeitlich nachgelagerte Projekte betreffen, wurden bereits aufgenommen. Diese Projekte werden ebenfalls unter Beachtung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (ISOS) und des Bauinventars Baselland (BIB) sowie mit Beteiligung der Bevölkerung erarbeitet.

Gemeindeversammlung vom 26. April 2023

Die Gemeindeversammlung vom 26. April 2023 hat das Teilzonenreglement Siedlung Ortskern an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen. Seitdem fanden zahlreiche Gespräche mit der IG FRUSCHD und Kantonsvertretenden statt, eine Informationsveranstaltung im Oktober 2023 mit anschliessender Mitwirkung sowie die kantonale Vorprüfung.

Während für die Gemeindeversammlung vom 26. April 2023 der Strassenlinienplan zusammen mit den Teilzonenvorschriften vorgelegt wurde, sind diese beiden Teilprojekte nun zeitlich aufgeteilt (s.u.).

2. Angepasster Schutz statt totaler Erneuerung

Die wichtigste Neuerung der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern gegenüber dem Quartierplan Ortskern betrifft die Differenzierung der Unterschutzstellung:

Im Quartierplan Ortskern wurden der übergeordnete Schutz (kantonal und national) und der kommunale Schutz unterschieden. Diese Schutzkategorien existieren auch im Teilzonenplan Siedlung Ortskern, an den Schutzzuweisungen hat sich kaum etwas verändert.

Die grosse Veränderung betrifft diejenigen historischen Bauten, welche gemäss noch gültigem Quartierplan abgerissen werden können: Um zu verhindern, dass die historischen Bauten des Ortskerns in Arlesheim Stück für Stück durch Neubauten ersetzt werden, sollen diese in angepasster Form geschützt werden. Dabei werden Teile von Liegenschaften, welche kunsthistorisch weniger wertvoll sind, beispielsweise nachträgliche Anbauten, nicht oder in geringerem Mass geschützt.

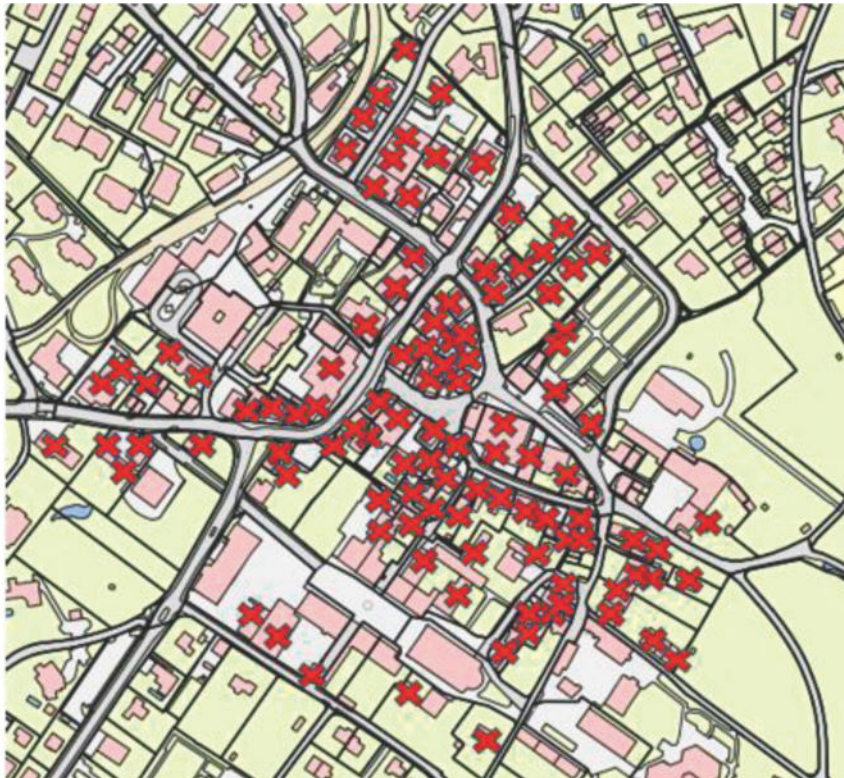


Abb. 1
Quartierplan Ortskern



Bauten, welche abgerissen werden können

In den neuen Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern sind die Regelungen, ob Bauten abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden können, differenzierter.

Dafür wurden zwei neue Schutzkategorien in Anlehnung an das kantonale Musterreglement Siedlung Ortskern eingeführt:

✱ Bauten mit Situationswert, welche abgerissen werden können, deren Situierung, Gebäudeabmessung, Geschoszahl und Firstrichtung jedoch für Neubauten massgebend ist.

✳ Erhaltenswerte Bauten, welche ausnahmsweise abgerissen werden können, wenn der Erhalt als nicht sinnvoll beurteilt wird. In die Beurteilung fliessen die Kriterien Bautechnik, Wohnhygiene, Bauphysik, Bauökonomie sowie die Frage, ob ein Erhalt aus objektiv wirtschaftlicher Sicht tragbar ist, ein.

In beiden Schutzkategorien kann bei einem Neubau ausnahmsweise vom genauen Standort und der Einteilung abgewichen werden.

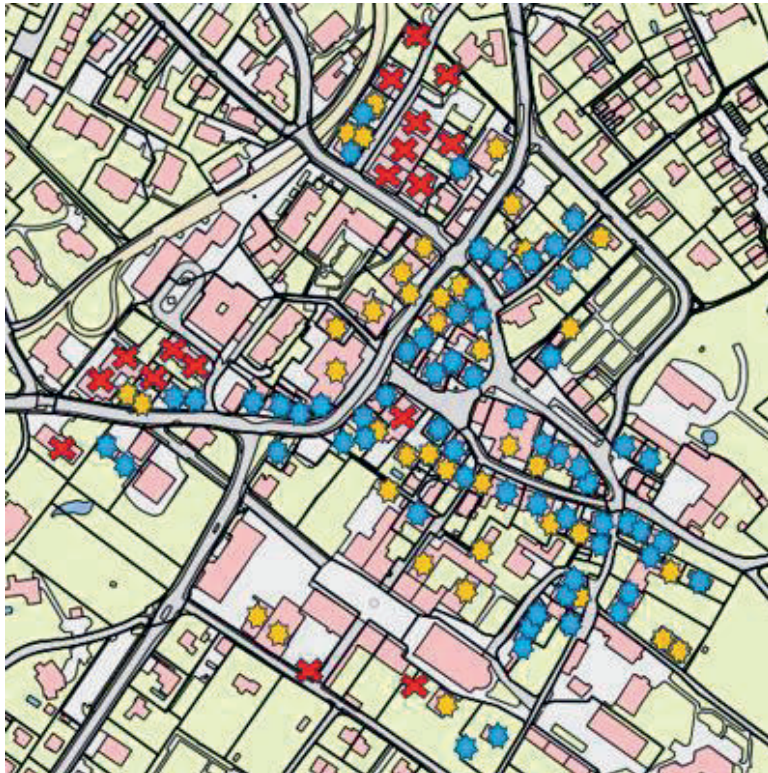


Abb. 2
Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern:

unterschieden werden



übrige Bauten



Bauten mit Situationswert



erhaltenswerte Bauten

3. Schutzkategorien und die Zuordnung einzelner Bauten zu einer bestimmten Kategorie

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (§ 29 RBG) sieht vor, dass im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung u.a. Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte ausgeschieden werden. Mit der vorliegenden Teilzonenplanung Siedlung Ortskern kommt die Gemeinde Arlesheim diesen Anforderungen nach.

Die Definition der Schutzkategorien wurde aus dem kantonalen Musterreglement übernommen und erweitert. Bei der Zuweisung der einzelnen Bauten zu einer Schutzkategorie wurde auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und das Bauinventar Basellandschaft (BIB) abgestellt. Ergänzend erstellte die Gemeinde eine Schutzstatusüberprüfung, die durch die Ortskernkommission (OKK) überprüft wurde.

3.1. ISOS und BIB

Mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) vom 09. September 1981 schuf der Bund Grundlagen für die Bewahrung der besonderen Qualitäten der Siedlungen von nationaler Bedeutung. Das ISOS Dossier für Arlesheim datiert aus dem Jahr 2008 und differenziert nach verschiedenen Arealen. Die Areale 1 („Ortskern“), 2 („Dombezirk“), 0.2 („zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern“), 0.4 („Schulanlage und herrschaftliche Wohnbauten“) und 0.7 („Relikt vom Bahnhofsquartier“) sind alle im ISOS mit dem Erhaltensziel „A“ bewertet. Das heisst, dass die jeweiligen Häusergruppen oder speziell bezeichnete Einzelbauten in ihrer Substanz zu erhalten sind. Bei der Nutzungsplanung ist die Gemeinde verpflichtet, das ISOS in die Interessensabwägung einzubeziehen.

Als Grundlage für die Einschätzung des kulturhistorischen Wertes der Liegenschaften hat der Kanton das Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) erstellt. Das BIB Dossier für Arlesheim wurde im Jahr 2005 erarbeitet. Neben den kantonal zu schützenden Bauten werden im BIB auch „kommunal zu schützende Bauten“ ausgewiesen. Diese Bauten sind für die Standortgemeinde von kulturhistorischer Bedeutung. Der qualitativ gute Bau soll erhalten und gepflegt werden. Es wird empfohlen, diese Bauten der obersten kommunalen Schutzstufe zuzuweisen.

3.2. National geschützte Bauten (orientierend)

3.3. Kantonal geschützte Bauten (orientierend)

3.4. Kommunal geschützte Bauten (§ 5 Teilzonenreglement)

- Bauten, welche im ISOS und BIB als zu schützende Objekte bzw. Areale geführt sind und über keinen übergeordneten Schutz (national oder kantonal) verfügen

3.5. Erhaltenswerte Bauten (§ 6 Teilzonenreglement)

- Bauten, welche im ISOS als zu schützende Objekte geführt sind oder zu erhaltenswerten Arealen gehören, aber nicht im BIB als kommunal zu schützen ausgewiesen sind
- Bauten sind zu erhalten (Struktur, Volumen und Gliederung)
- Abbruch und leichte Verschiebung der Lage eines Ersatzneubaus im Ausnahmefall möglich

3.6. Bauten mit Situationswert (§ 7 Teilzonenreglement)

- Bauten oder Teile von Bauten, welche im ISOS-Perimeter dem Schutzziel „integraler Erhalt“ zugeordnet sind, aber aufgrund einer Einzelbeurteilung der Fachgremien als weniger erhaltenswert eingestuft wurden
- Baute mit raumbildender Funktion
- Abbruch möglich

3.7. Übrige Bauten

Übrige Bauten befinden sich in der Zentrumszone oder als Einzelbauten mit geringem kunsthistorischem Wert in den übrigen Zonen. Übrige Bauten können abgerissen werden. Ob ein Ersatz möglich ist, richtet sich in der Zentrumszone und der Wohn- und Ortsbildschonzone „Hofgasse“ nach der Ausnützungsziffer. Bei den rückwärtigen Frei- und Gartenräumen sowie den öffentlichen naturnahen Grünanlagen in der Kernzone und der Kernzone Dom dürfen nicht mehr als 20 % der Fläche mit 1-geschossigen Kleinbauten und Einrichtungen belegt werden.

4. Zonen

Es werden die Kernzone, die Kernzone Dom, die Wohn- und Ortsbildschonzone „Hofgasse“ und die Zentrumszone unterschieden.

5. Durchgrüntes Dorf

Die Bäume im Ortskern wurden in einem Bauminventar auf Grund der Grösse, der ökologischen Bedeutung, der Fernwirkung, der Wirkung auf das Mikroklima und der Vegetation unterhalb des Baumes beurteilt: Insgesamt stehen im neuen Teilzonenplan 88 Bäume unter Schutz. Das Pflanzen von Arten, die zu den invasiven Neophyten gehören, ist nicht gestattet.

Für Begrünungen der Frei- und Gartenräume sind standortgerechte, möglichst einheimische, Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde zu verwenden. Mindestens 60 % des Bereichs sind als Grünfläche zu gestalten. Flachdächer müssen begrünt werden.

6. Energiewende im Ortskern

Eine energetische Ertüchtigung ist bei erhaltenswerten Bauten möglich, wenn der architektonische Ausdruck und die Stilelemente erhalten oder wieder hergestellt werden (§ 6 Abs. 5 Teilzonenreglement Siedlung Ortskern). Dabei sind auch leichte Abweichungen vom Gebäudegrundriss als Ausnahmen bewilligungsfähig.

Solaranlagen sind abschliessend kantonal geregelt.

Wärmepumpen sind im Innern oder auf der vom öffentlichen Strassenraum abgewandten Seite zulässig, wenn sie geeignet gestaltet werden.

Für Erdsonden bestehen in den Ortskernvorschriften keine Einschränkungen.

7. Parkierung

Die Parkierung auf Privatreal ist gemäss §§ 15 Abs. 2 und 16 Abs. 2 Teilzonenreglement auf bestehende Parkplätze beschränkt. Diese Bestimmungen werden insbesondere bei neu eingehenden Baugesuchen angewandt, indem neue Parkplätze nicht zulässig sind. Der Bestand der privaten Parkplätze ergibt sich aus früheren Baubewilligungen und der Gestaltung von Strassen bzw. Vorplätzen.

Die öffentlichen Parkplätze an der Hauptstrasse, am Andlauerweg und hinter der Gemeindeverwaltung werden in den Teilzonenvorschriften als Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung Parkierung und Freifläche bzw. Schule, Spiel, Sport, öffentliche Verwaltung, Parkierung und Freifläche ausgewiesen. Im Rahmen von Strassensanierungen werden - wo nötig - Veränderungen an der Parkierung auf Allmend zusammen mit der Bevölkerung angegangen und geplant werden. Insgesamt wird durch die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern **weder an den bestehenden privaten noch an den bestehenden öffentlichen Parkplätzen etwas geändert.**

Seite 7

8. Planungsmehr- und -minderwerte

Die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern haben Planungsmehr- und -minderwerte zur Folge. Mehr- und Minderwerte sind im Einzelfall zu berechnen und können sich gegenseitig aufheben.

Planungsmehrwerte können entstehen, wenn neu ein Erweiterungsbau zum Hauptbau erstellt werden kann. In der Zentrumszone kann durch die Ausnützungsziffer von 1.3 ein Planungsmehrwert entstehen. Wird ein Planungsmehrwert realisiert, d.h. in diesem Beispiel ein Erweiterungsbau oder ein Neubau erstellt, so stellt die Differenz zwischen der zulässigen alten Nutzung und der neuen Nutzung den Planungsmehrwert dar. Bei 16 Bauten sind Erweiterungsbauten möglich. Auch in der Zentrumszone kann es zu Mehrwerten kommen. Allfällige Mehrwertabgaben richten sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgaben (SRS 7.1-2).

Planungsminderwerte können entstehen, wenn gemäss Quartierplan Ortskern dreistöckig gebaut werden konnte, neu aber der Bestand für Ersatzneubauten massgebend ist und dieser nicht bereits auf drei Stockwerke ausgebaut wurde. Dies ist bei 5 Parzellen der Fall.

Gemäss gültigem QP Ortskern können teilweise in den Hinterhöfen einstöckige Gewerbebauten errichtet werden. Diese Möglichkeit entfällt nach den Teilzonenvorschriften, stattdessen können bewohnbare Erweiterungsbauten erstellen werden, die in aller Regel ein hochwertiger Ersatz sind. Ausserhalb der Zentrumszone sind 13 Parzellen vom Wegfall der einstöckigen Gewerbebauten betroffen. Sollte es per Saldo zu einem Planungsminderwert kommen, richtet sich die Entschädigungspflicht der Planungsbehörde gemäss übergeordnetem Recht nach der Schwelle der materiellen Enteignung. D.h. bis zu einer gewissen Grenze muss die Eigentümerin bzw. der Eigentümer Planungsminderwerte hinnehmen. Ob es sich um eine materielle Enteignung handelt, wird im Einzelfall im Rahmen eines Gerichtsverfahrens entschieden.

9. Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Für die kommunale Unterschutzstellung von Bauten ist keine Einwilligung der Eigentümerschaft notwendig. Der Grad der Unterschutzstellung ist durch eine Interessensabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Ortsbildes und dem privaten Interesse an der Nutzungsmaximierung festzulegen. Für die Eigentümerschaft bestand mehrfach die Möglichkeit, sich im öffentlichen Mitwirkungsverfahren einzubringen. Davon haben zahlreiche Personen oder Gruppierungen Gebrauch gemacht. Die Mehrheit der eingebrachten Anliegen konnte aufgenommen werden. Gerade Einzelinteressen, welche dem Schutzziel zuwiderlaufen, konnten jedoch nur in Einzelfällen und nach erneuter Abwägung der Argumente berücksichtigt werden. Die detaillierten Auswertungen der Mitwirkungsverfahren sind auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet.

Die Teilzonenvorschriften wurden durch den Kanton drei Mal vorgeprüft. Die zwingenden Vorgaben des Kantons wurden grossmehrheitlich umgesetzt. In einigen wenigen Fällen hat der Gemeinderat an seinen Formulierungen festgehalten und dies im Planungsbericht näher begründet. Die Berichte der kantonalen Vorprüfungen sind auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet.

Nach Beschluss der Gemeindeversammlung oder einer allfälligen Urnenabstimmung besteht im Auflageverfahren zur Teilzonenplanung die Möglichkeit, eine Einsprache zu erheben.

10. Zusammenhang des Bau- und Strassenlinienplans mit den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern

Um die Komplexität zu verringern, wurde ein etappiertes Vorgehen gewählt, indem der Gemeindeversammlung die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern zuerst vorgelegt werden. Sollte die Gemeindeversammlung die Teilzonenvorschriften annehmen, wird der Bau- und Strassenlinienplan ausgearbeitet, in eine Mitwirkung gegeben und der Gemeindeversammlung ebenfalls zum Beschluss vorgelegt. Anschliessend wird beides dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Die Erarbeitung eines Bau- und Strassenlinienplans wurde notwendig, weil im Rahmen der Überarbeitung der Teilzonenvorschriften bei den erhaltenswerten Bauten und den Bauten mit Situationswert die Möglichkeit eingeführt wurde, in Ausnahmefällen vom heutigen Standort abzuweichen.

11. Verordnungen

Der Gemeinderat plant Ausführungsbestimmungen zur Farbwahl und Bemusterung und zum empfohlenen Vorgehen zu erlassen. In diesem Zusammenhang soll auch die Geschäftsordnung der Ortskernkommission aktualisiert werden.

Im Übrigen wird auf den Planungsbericht zur Teilzonenplanung Siedlung Ortskern verwiesen.

12. Antrag

Der Teilzonenplan Siedlung Ortskern und das dazugehörige Reglement werden gemäss Vorlage genehmigt.



Abb. 3 Ortskern
Arlesheim

Vom 08.02.2024

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SRS Nummern)

Neu: **7.2.1-4.1**
Geändert: –
Aufgehoben: –

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Arlesheim

gestützt auf § 2, § 5 Absatz 1 sowie § 18 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998

Seite 9

beschliesst:

I

Der Erlass SRS 7.2.1-4.1 (Teilzonenreglement Siedlung Ortskern (TZR Ortskern)) wird als neuer Erlass publiziert.

§ 1 Zweck

¹ Die Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern bezwecken die sinnvolle Erhaltung und die qualitäts- und massvolle Erneuerung des Ortskerns innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutz historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Anbauten, Ersatzneubauten sowie Neubauten. Die Vorschriften gelten auch für Restaurierungen, Renovationen und Sanierungen.

§ 2 Geltungsbereich und Bezug zum kantonalen Recht

¹ Die Vorschriften gelten innerhalb des Perimeters Teilzonenplan Siedlung Ortskern.

² Sofern in diesem Reglement nicht anders definiert, gelten für die Messweisen und Nutzungsmasse die Vorgaben zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 23. April 2009¹⁾ gemäss Abschnitt 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998²⁾.

§ 3 Grundsätze der Gestaltung

¹ Im Ortskern sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich gut in ihre Umgebung einfügen und auf geschützte und erhaltenswerte Objekte Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Zudem ist bei der kubischen und typologischen Gestaltung und der Situierung der Bauten besonders auf die ortstypischen baulichen Strukturen des Ortskerns Rücksicht zu nehmen und ein harmonisches Ortsbild anzustreben.

² Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen, Restaurierungen und Sanierungen folgende Kriterien beurteilt:

- a. Situierung der Gebäude
- b. kubische Erscheinung der Baukörper
- c. Volumen und Firstrichtung
- d. Dach- und Fassadengestaltung
- e. Material- und Farbwahl
- f. Umgebungsgestaltung
- g. Lebensraum geschützter Arten

³ Bei grossflächigen Verglasungen ist reflexionsarmes Glas zu verwenden, oder es sind andere Schutzmassnahmen zu ergreifen, um das Risiko von Vogelkollisionen zu mindern.

1) [SGS 149.72](#)

2) [SGS 400.11](#)

1 Schutzbestimmungen

§ 4 Schutzkategorien

1 Es werden folgende kommunalen Schutzkategorien unterschieden:

- a. kommunal geschützte Bauten
- b. erhaltenswerte Bauten
- c. Bauten mit Situationswert

§ 5 Kommunal geschützte Bauten

¹ Kommunal geschützten Bauten kommt als Einzelobjekt oder als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.

² Bauliche Massnahmen (z.B. energetische Ertüchtigungen) sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen. Grundlage für den Entscheid über den Erhalt von Bauteilen ist die Sanierungsfähigkeit der Bauteile.

³ Für kommunal geschützte Bauten gilt das Grenz- oder Näherbaurecht im bestehenden Umfang als erteilt.

§ 6 Erhaltenswerte Bauten

¹ Erhaltenswerte Bauten sind zu erhalten. Ihre Lage, ihr Volumen, ihre Struktur und ihre Gliederung sind für das Ortsbild von Bedeutung.

² Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Dabei sind Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Die wichtigsten Stilelemente sind zu erhalten.

³ Falls die Beurteilung von erhaltenswerten Bauten ergibt, dass deren Erhalt nicht sinnvoll ist, so können diese Gebäude oder Teile davon abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Beurteilung muss nebst den Schutzanliegen die Aspekte Bautechnik, Wohnhygiene, Bauphysik, Bauökonomie sowie die Frage, ob ein Erhalt aus objektiv wirtschaftlicher Sicht tragbar ist, berücksichtigen.

⁴ Für Ersatzneubauten gelten die Anforderungen an Renovationen und Umbauten gemäss Abs. 2. Die wichtigsten bautypologischen Elemente des ursprünglichen Gebäudes sind wiederanzuwenden.

⁵ Geringfügige Änderungen des Standorts und der Einteilung sind ausnahmsweise möglich, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige oder bessere Lösung entsteht oder die Verkehrssicherheit verbessert wird.

⁶ Wird ein Ersatzbau für eine erhaltenswerte Baute an ihrer ursprünglichen Lage erstellt, so gilt das Grenz- oder Näherbaurecht im bestehenden Umfang als erteilt.

⁷ Eine energetische Ertüchtigung ist möglich, wenn der architektonische Ausdruck und die Stilelemente erhalten oder wieder hergestellt werden.

§ 7 Bauten mit Situationswert

¹ Bauten mit Situationswert haben eine raumbildende Funktion.

² Bei Renovationen und Umbauten hat eine Verbesserung der äusseren Erscheinung zu erfolgen.

³ Für Ersatzneubauten sind Situierung, Gebäudeabmessungen, Geschosszahl und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Ersatzneubauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Von der im Teilzonenplan festgelegten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss respektive den Gebäudeabmessungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn damit eine bessere Einpassung in den erhaltenswerten Ortskern erreicht wird.

⁴ Für Bauten mit Situationswert gilt das Grenz- oder Näherbaurecht im bestehenden Umfang als erteilt.

§ 8 Geschützte Brunnen

¹ Die im Plan festgelegten Brunnen sind geschützt.

§ 9 Geschützte Bäume

¹ Die im Plan festgelegten Bäume sind geschützt.

² Sie sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund und ohne Bewilligung des Gemeinderates nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum gefällt werden müssen, so ist an demselben Standort ein gleichwertiger Ersatzbaum in angemessener Grösse zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung hat ausschliesslich mit Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde zu erfolgen.

³ Bei Bäumen in Gartenanlagen, deren Hauptbaute unter nationalem oder kantonalem Schutz steht, erfolgt die Gestaltung und Pflanzenwahl nach gartendenkmalpflegerischen Grundsätzen.

⁴ Das Pflanzen von Arten, die zu den invasiven Neophyten gehören, ist nicht gestattet.

2 Bestimmungen zur Kernzone

§ 10 Zweck

¹ Die Kernzone dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Seite 11

§ 11 Gestaltung und Materialisierung Gebäude

¹ Die Gestaltung und Materialisierung von Fenstern, Fassaden, Dacheindeckungen, Storen und Sonnenschutz ist analog zur ortstypischen Umgebung auszuführen und hat sich besonders gut einzuordnen.

² Türen sind in Holz auszuführen, Fenster und Fensterläden sind in der Regel ebenfalls in Holz auszuführen. Holz-Metall-Fenster und Metallfensterläden sind zulässig, wenn die Gestaltung optisch von Holz-Holz-Fenstern resp. Holzfensterläden nicht unterscheidbar ist und das Gebäude nicht national, kantonale oder kommunal geschützt ist. Bei Holz-Metall-Fenstern hat sich die Stärke der Metallprofile am Bestand zu orientieren und ist so fein wie möglich zu wählen.

³ Die Fassadenputze und die Farbgebung müssen ortstypisch sein. Fassadenputze und Anstriche haben einen mineralischen Aufbau aufzuweisen.

§ 12 Baubereich für Hauptbauten in der Kernzone

¹ Bauten haben sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

² Bauten können innerhalb des Baubereichs frei platziert werden.

³ Neubauten müssen die im Teilzonenplan Siedlung Ortskern eingetragene Firstrichtung aufweisen.

⁴ Für Hauptbauten gelten folgende Vorschriften:

- a. max. Vollgeschosszahl: 2
- b. max. Gebäudehöhe: 13 m
- c. max. Überbauungsziffer gemäss Teilzonenplan Siedlung Ortskern

§ 13 Dächer und Aufbauten

¹ Es sind nur Dächer mit einer minimalen Neigung von 40° gestattet. Die Dächer sind mit unglasierten dunklen rötlich-braunen Biberschwanzziegeln einzudecken. Zur Belichtung sind punktuell Glasziegel zulässig. Trauf- und Ortgangdetails (keine Ortgangziegel) sind feingliedrig auszubilden. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

² Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

³ Pro Dachfläche sind nicht mehr als zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsröhre etc.). Dachaufbauten sind hochrechteckig zu erstellen.

⁴ Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schleppdächern zu versehen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Dachflächenfenster sind auf der strassenabgewandten oder der quer zur Strasse gelegenen Seite einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren.

⁵ Parabolantennen etc. sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Sie dürfen nur wenig einsehbar sein und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

⁶ Mobilfunkantennen sind nicht zulässig.

⁷ Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

- a. Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte: Frontfläche: 1.8 m²

- b. Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte: Frontfläche: 0.5 m²
- c. Überdeckte Dacheinschnitte: Frontfläche 3.6 m²
- d. Dachflächenfenster: Lichtfläche 0.4 m², wobei die vertikale Kantenlänge von 60 cm nicht überschritten werden darf
- e. Gesamtflächen für Dachflächenfenster: Lichtfläche 4 % der zugehörigen Dachfläche

⁸ Die Bemessung der Frontfläche erfolgt an der Aussenkante der Dachaufbauten.

§ 14 Bereich für Erweiterungsbauten

¹ Erweiterungsbauten sind auf den im Teilzonenplan Siedlung Ortskern dafür festgelegten Bereichen zulässig.

² Die Erweiterungsbauten können zur Erschliessung und zur Erweiterung des Wohnbereichs genutzt werden.

³ Die Erweiterungsbauten müssen mit dem Hauptbau bündig sein.

⁴ Freistehende Bauten sind – mit Ausnahme von Kleinbauten und Einrichtungen im Sinne von § 15 Abs. 3 – nicht zulässig.

⁵ Erweiterungsbauten haben sich hinsichtlich ihres Ausmasses und ihrer Gestaltung den Hauptbauten unterzuordnen.

§ 15 Frei- und Gartenräume

¹ Frei- und Gartenräume sind in den im Teilzonenplan dafür festgelegten Bereichen in ihrem Charakter zu erhalten.

² Mindestens 60 % des Bereichs ist als Grünfläche zu erhalten resp. zu gestalten. Bestehende Parkieranlagen sind zulässig.

³ Als übrige Bauten können in den Frei- und Gartenräumen unbewohnte 1-geschossige Kleinbauten und Einrichtungen auf insgesamt bis zu 20 % der Frei- und Gartenraumfläche errichtet werden.

⁴ Als Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen.

⁵ Für Begrünungen sind standortgerechte, möglichst einheimische Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde zu verwenden.

⁶ Die Bestimmungen Abs. 1 bis 5 gelten, sofern und soweit sie dem Umgebungsschutz gemäss § 9 Denkmal- und Heimatschutzgesetz vom 9. April 1992³⁾ nicht zuwiderlaufen.

§ 16 Vorplatzbereich

¹ Die Vorplatzbereiche sind im Teilzonenplan definiert.

² Die Vorplatzbereiche sind von Gebäuden freizuhalten. Ausnahmsweise können Velounterstände, die sich aufgrund ihrer Platzierung und Gestaltung gut ins Ortsbild einfügen, zugelassen werden. Die dauernde Lagerung von ortskernuntypischen Gegenständen und Materialien wie z.B. Maschinen, Materialdepots ist nicht gestattet. Zugelassen sind Gärten, ökologisch wertvolle Freiflächen, private Hauserschliessungen und bestehende Parkierungsflächen.

³ Die Vorplatzbereiche sind ortsüblich auszugestalten und soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

⁴ Vorgärten sind zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen. Sie dürfen nicht zu Parkierungsflächen umgenutzt werden. Einfriedungen sind ortsüblich zu gestalten und dürfen kein unüberwindbares Hindernis für Kleintiere darstellen.

§ 17 Garagenrampen

¹ Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu positionieren und zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

§ 18 Stützmauern

¹ Stützmauern sind in ortsüblichem Naturstein, Beton oder verputzt auszuführen. Die Materialwahl, die Bearbeitungstechnik und die Verlegeart haben ebenfalls ortsüblich zu erfolgen. Steinkörbe und grossformatige Blocksteine sind nicht zulässig.

3 Bestimmungen zur Kernzone Dom

§ 19 Zweck

¹ Die Kernzone Dom dient der Erhaltung des historisch wertvollen Dombezirks. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und öffentliche Nutzungen. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

§ 20 Grundbestimmungen

¹ Die Bestimmungen §§ 10 – 18 für die Kernzone gelten auch für die Kernzone Dom.

§ 21 Zusatzbestimmungen für die Kernzone Dom

¹ Zusätzlich dazu gilt, dass sich Neubauten und Ersatzneubauten in ihrer Ausrichtung und Situierung an der Orthogonalität des Dombezirks zu orientieren haben.

² Die Ausgestaltung der Aussenräume hat sich am repräsentativen Charakter des Dombezirks zu orientieren, soweit dadurch andere raumplanerische Interessen (z.B. Begrünung, Versickerung von Meteorwasser vor Ort und Beschattung) nicht verhindert werden. Die Umgebung von kantonal oder national geschützten Bauten unterliegt dem Umgebungsschutz gemäss § 9 Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992⁴⁾.

Seite 13

4 Bestimmungen zur Wohnzone und Ortsbildschonzone "Hofgasse"

§ 22 Zweck

¹ Die Wohnzone und Ortsbildschonzone "Hofgasse" dienen der Erhaltung und Weiterentwicklung der jetzigen Wohnquartierstruktur. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

§ 23 Bestimmungen zu den Hauptbauten in der Wohnzone "Hofgasse"

¹ Für Hauptbauten gelten folgende Masse:

a.	max. Vollgeschosszahl	2
b.	max. Wohnungszahl (pro Baukörper)	5
c.	max. Ausnützungsziffer	0.55
d.	min. Grünflächenziffer	0.5
e.	max. (traufseitige) Fassadenhöhe	7.5 m
f.	max. Gebäudehöhe	11.8 m
g.	max. Gebäudelänge	30 m

§ 24 Bestimmungen zur Ortsbildschonzone "Hofgasse"

¹ Bauten haben sich möglichst harmonisch ins Bild der Hofgasse und nach Möglichkeit auch in das Dorfbild einzufügen.

² Die Gestaltung und Materialisierung von Fenstern, Fassaden, Dacheindeckungen, Dachneigung, Storen und Sonnenschutz ist analog zur in der Hofgasse typischen und nach Möglichkeit auch ortstypischen Umgebung auszuführen und hat sich besonders gut einzuordnen.

§ 25 Dächer und Aufbauten

¹ Es sind nur Sattel- und Walmdächer gestattet. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

² Dachaufbauten richten sich nach § 13 Abs. 2 bis 8 Teilzonenreglement Siedlung Ortskern.

5 Bestimmungen zur Zentrumszone

§ 26 Zweck

¹ Die Zentrumszone dient den Nutzungen gemäss § 22 Abs. 2 Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998⁵⁾. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

⁴⁾ [SGS 791 § 9](#)

⁵⁾ [SGS 400 § 22 Abs. 2](#)

§ 27 Nutzungsmasse und Nutzungsart

¹ In der Zentrumszone gelten folgende Masse:

- a. max. Vollgeschosszahl: 3
- b. max. Wohnungsanzahl pro Baukörper: frei
- c. max. Ausnützungsziffer: 1.3
- d. max. traufseitige Fassadenhöhe: 10.8 m
- e. max. Gebäudehöhe: 15.1 m
- f. max. Gebäudelänge: 40.0 m

² Attikageschosse zählen nicht zur maximalen traufseitigen Fassadenhöhe.

§ 28 Dächer und Dachaufbauten

¹ Die Dachform ist grundsätzlich frei wählbar. Mansarden-, Tonnen- und Kreuzgiebeldächer sind nicht zulässig. Steildächer sind mit dunklem Bedachungsmaterial einzudecken. Die Dachneigung darf 50° nicht übersteigen. Der First muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

² Wiederkehre sind nur zulässig, wenn der First des Wiederkehrs mindestens einen Meter tiefer als der First des Hauptdaches liegt und die Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge beträgt.

³ Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören und dass sie mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.

⁴ Dachaufbauten (Schlepp- oder Giebellukarnen etc.) sind nur auf Dächern mit mehr als 35° Neigung gestattet. Abweichungen von dieser Regelung sind bei bestehenden Bauten möglich, wenn eine gute architektonische Lösung vorliegt.

⁵ Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- a. Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40 % der Fassadenlänge
- b. Abstand des Dachaufbaus von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25 % der Fassadenlänge oder mind. 2.5 m bei Fassadenlängen über 10.0 m
- c. Abstand des Dachaufbaues zum Dachrand mind. 0.5 m (Schrägmass)

⁶ Die maximale Lichtfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m². Die Summe solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5 % der zugehörigen Dachfläche (Schrägmass) ausmachen.

⁷ Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten.

⁸ Attikageschosse dürfen maximal 60 % der darunterliegenden Fläche umfassen. Die Höhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante Decke des Vollgeschosses (Rohmass) bis Oberkante Dachkonstruktion des Attikageschosses (Rohmass), maximal 3.0 m betragen.

⁹ Das Attikageschoss kann auf den strassenabgewandten Seiten fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist gegenüber der Fassade ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Dachvorsprünge bis 1.0 m sind von dieser Abstandsregelung ausgenommen. Pergolen, Raster u. ä. sind nicht zulässig. Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.0 m ab Schnittstelle der Fassade mit der Oberkante Decke des Vollgeschosses (Rohmass) nicht überschreiten.

¹⁰ Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Glasdächer und begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen). Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer mit weniger als 15 m² Fläche.

6 Bestimmungen zur Zone für öffentliche Werke und Anlagen

§ 29 Zweck

¹ Die Nutzung der einzelnen Zonen richtet sich nach den im Teilzonenplan festgelegten Zweckbestimmungen.

§ 30 Öffentliche naturnahe Grünanlagen

¹ Insgesamt maximal 10 % der Fläche darf mit unbewohnten 1-geschossigen Kleinbauten und Einrichtungen, die zur Pflege der Anlage notwendig sind oder als Erholungseinrichtungen dienen, überbaut werden.

² Der vorhandene Strauchbestand ist ergänzend zum Schutz der Bäume nach § 9 zu belassen und zu pflegen. Die Ersatzpflanzung erfolgt ausschliesslich mit Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde.

§ 31 Öffentliche Parkanlage

¹ Die Nutzung, Pflege und der Unterhalt haben im Sinne des Erhalts der historischen Gartenanlage zu erfolgen. Die Parkanlage unterliegt dem Umgebungsschutz gemäss § 9 Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992⁶⁾.

§ 32 Öffentliche Parkierungs- und Freifläche

¹ Die öffentlichen Parkierungs- und Freiflächen dienen in erster Linie als Parkplätze.

7 Allgemeine Bestimmungen

§ 33 Klein- und Anbauten

¹ Für Klein- und Anbauten gelten folgende Vorschriften, soweit in den Bestimmungen für die Kernzone und Kernzone Dom in §§ 15 und 16 nichts Abweichendes festgelegt ist:

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

² Bei Parzellen, welche kleiner als 500 m² sind, können in Abweichung von der Überbauungsziffer maximal 35 m² überbaut werden.

§ 34 Umgebungsgestaltung

¹ Private und insbesondere öffentliche Freiräume sind ökologisch sinnvoll zu gestalten.

² Für die Bepflanzung werden Bäume und Sträucher gemäss Pflanzenliste der Gemeinde empfohlen. Invasive Neophyten müssen entfernt werden.

³ Unbebaute Bodenflächen sind möglichst wasserdurchlässig auszugestalten.

⁴ Luft/Wasser-Wärmepumpen sind wenn möglich im Inneren der Gebäude zu platzieren. Ist dies nicht möglich, müssen sie so angeordnet werden, dass sie vom öffentlichen Strassenraum her nicht sichtbar sind. Luft/Wasser-Wärmepumpen ausserhalb von Gebäuden sind so klein wie möglich auszugestalten und mit geeigneten gestalterischen Massnahmen gut in die Situation zu integrieren.

⁵ Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.

§ 35 Terrainveränderungen

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

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

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

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

⁵ Abweichungen von den Maximalmassen sind insbesondere bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. zulässig, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und die in § 3 Abs. 1 aufgeführten Bestimmungen betreffend erhöhte Anforderungen an die Gestaltung erfüllt sind.

⁶ Bei Abgrabungen am Untergeschoss darf die Länge der Abgrabung insgesamt nicht mehr als ein Drittel des Gesamtumfangs der projizierten Fassadenlinie betragen.

⁷ Zur Erschliessung von Garagen und Hauseingängen im Untergeschoss sind Terraineinschnitte zulässig soweit und sofern § 17 eingehalten wird. Abweichend von Abs. 6 darf die Kronenbreite der Abgrabung maximal 6 m betragen.

§ 36 Gefahrenzone allgemeine Bestimmungen

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

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

³ 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.

§ 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 Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

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

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

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

§ 38 Archäologische Schutzzonen

¹ Innerhalb der im Teilzonenplan festgelegten archäologischen Schutzzonen ist vor Bodeneingriffen, welche über das bisher übliche Mass der Bewirtschaftung hinausgehen (z.B. Abgrabungen), die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

§ 39 Frühzeitiger Kontakt zur Gemeinde

¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen vermeiden zu können, wird den Bauinteressentinnen und -interessenten empfohlen, bei Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Die Gemeinde gibt eine Empfehlung ab, ob und zu welchem Zeitpunkt die kommunalen Fachkommissionen respektive die kantonale Denkmalpflege beizuziehen sind.

§ 40 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates.

² Der Gemeinderat kann Aufgaben an die Gemeindeverwaltung delegieren.

§ 41 Kommunale Fachkommission

¹ Zur Beurteilung von Bauvorhaben setzt der Gemeinderat eine Ortskernkommission als beratende Fachkommission aus auswärtigen und ortsansässigen Personen ein.

² Der Gemeinderat kann weitere beratende Kommissionen im jeweiligen Fachbereich konsultieren.

§ 42 Baugesuchsunterlagen

¹ Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten (Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster, Umgebungsplan etc.) beantragen.

§ 43 Ausnahmen

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde zur Vermeidung von Härtefällen fachlich begründete Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften beantragen bzw. in seinem Zuständigkeitsbereich nach § 92 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998⁷⁾ bewilligen.

§ 44 Gebühren

¹ Die Gebühren richten sich nach § 92 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998⁸⁾ in Verbindung mit § 135 Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998⁹⁾ und der Verordnung über die Gebühren der Baubewilligungsbehörden vom 18. März 2014¹⁰⁾.

² Davon ausgenommen und somit kostenlos ist die Erstberatung durch die Bauverwaltung bis und mit erstmaliger Behandlung durch die Ortskernkommission und entsprechender Rückmeldung an die Bauherrschaft bei Baugesuchen gemäss § 92 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998¹¹⁾.

§ 45 Strafbestimmungen und Verwaltungsmassnahmen

¹ Strafbestimmungen und Verwaltungsmassnahmen bei Verstössen gegen Bestimmungen des Teilzonenreglements Siedlung Ortskern oder der zugehörigen Verordnung (insb. Bauen ohne Bewilligung) richten sich nach §§ 136 bis 138 Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998¹²⁾.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Tritt zusammen mit dem Bau- und Strassenlinienplan Siedlung Ortskern nach Genehmigung durch den Regierungsrat am XXX in Kraft

Arlesheim, den XXX

Der Gemeindepräsident Markus Eigenmann
Die Leiterin der Gemeindeverwaltung Katrin Bartels

7) SGS [400.11 § 92](#)

8) SGS [400.11 § 92](#)

9) SGS [400 § 135](#)

10) SGS [425.11](#)

11) SGS [400.11 § 92](#)

12) SGS [400 § 136](#)

Reglement über Beiträge an geschützte Bauten und Bäume

1. Einleitung

Das Reglement über Beiträge an geschützte Bauten und Bäume regelt Beiträge an die kommunal geschützten Bauten und Bäume im gesamten Siedlungsgebiet. Bei Bauten werden je nach Schutzstatus zwischen 10 und 50 % der durch die kommunalen Schutzvorschriften verursachten **Mehrkosten** bei der Renovation, Restauration und Konservierung ausgerichtet. Bei Bäumen werden Beiträge an die **Pflegekosten** ausgerichtet. Der normale Unterhalt geht zu Lasten der Eigentümerschaft. In der Verordnung werden die konkret unterstützten Leistungen sowie die Beitragshöhe genauer geregelt.

2. Vergleich mit anderen Gemeinden

Seite 18

Die Regelungen zu Beiträgen an Mehrkosten infolge kommunalem Schutz sind in den Gemeinden sehr heterogen. Am häufigsten sind Einzelfallbeurteilungen (MuttENZ, Münchenstein, Pfeffingen (mit Maximalbeitrag CHF 10'000), Schönenbuch). Eine Beteiligung in Prozent der Mehrkosten kennt die Gemeinde Laufen, wobei dort kein Anspruch besteht. Ähnlich wie in Arlesheim sieht die Verordnung in Laufen auch Abstufungen nach der Schutzwürdigkeit des Objekts vor, welche zwischen 25 und 50 % der Mehrkosten abdecken. Die Gemeinde Allschwil sieht je nach getätigter Arbeit Beiträge in CHF / m² oder pro Stk. (bei Fenstern) vor. Am Ersatz von inventarisierten Bäumen beteiligt sich die Gemeinde Allschwil mit 20 % der Kosten. Keine Beiträge an geschützte Bauten kennen die Gemeinden Birsfelden, Aesch, Pratteln und Reinach.

3. Antrag

Das Reglement über die Beiträge an geschützte Bauten und Bäume wird gemäss Beilage genehmigt und tritt nach Genehmigung durch die Bau- und Umweltschutzdirektion am 1. Juni 2024 in Kraft.

Reglement über Beiträge an geschützte Bauten und Bäume (RüBBB)

Vom 08.02.2024

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SRS Nummern)

Neu: **7.8-1**
Geändert: –
Aufgehoben: –

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Arlesheim,

gestützt auf §§ 47 Absatz 1 Ziffer 2; 157b Absätze 1 und 2 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 (Gemeindegesezt, SGS 180) in Verbindung mit Schutzvorschriften in den Bauvorschriften der Gemeinde Arlesheim

Seite 19

beschliesst:

I.

Der Erlass SRS 7.8-1 (Reglement über Beiträge an geschützte Bauten und Bäume (RüBBB)) wird als neuer Erlass publiziert.

§ 1 Zweck

¹ Dieses Reglement regelt den Rahmen der Beiträge der Gemeinde an Mehrkosten, welche den Eigentümerinnen und Eigentümern von Bauten und Bäumen in Privatbesitz im Siedlungsgebiet aufgrund von kommunalen Schutzvorschriften entstehen können.

§ 2 Geltungsbereich

¹ Beitragsberechtigt sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Bauten oder Bäumen, welche durch kommunale Bestimmungen unter Schutz gestellt werden.

² Der Schutz von Bäumen umfasst Vorschriften, welche den Erhalt und die Pflege eines oder mehrerer Bäume im Siedlungsgebiet vorsehen.

³ Der Schutz von Bauten umfasst Vorschriften, welche den Abriss verhindern oder Auflagen bei Renovation, Restauration oder Konservierung der Substanz machen.

§ 3 Grundsatz der Beitragsberechtigung

¹ Die Gemeinde richtet im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes oder kommunal geschützter Einzelobjekte einmalige Beiträge aus an Renovation, Restauration und Konservierung von kommunal geschützten oder erhaltenswerten Bauten und an geschützte Bäume in Privatbesitz.

§ 4 Ausschluss von der Beitragsberechtigung

¹ Der normale Unterhalt geht zulasten der Eigentümerschaft.

² Beiträge an Ersatzneubauten sind ausgeschlossen.

³ Beiträge an Bäume ausserhalb des Siedlungsgebiets sind ausgeschlossen.

§ 5 Beitragshöhe

¹ Beiträge werden bei Bauten anteilmässig an die aus den Schutzvorschriften resultierenden Mehrkosten gewährt.

² Sie ist so anzusetzen, dass bei kommunal geschützten Bauten bzw. Bauten, bei welchen Bauteile im Innern der Baute geschützt sind, mindestens 30 % und maximal 50 % der Mehrkosten durch die Gemeinde übernommen werden.

³ Bei erhaltenswerten Bauten bzw. Bauten, bei welchen lediglich Lage, Volumen, Struktur oder Gliederung geschützt sind, sollen mindestens 10 % und maximal 30 % der Mehrkosten durch die Gemeinde übernommen werden.

⁴ Bei Bäumen werden Beiträge an die Pflegekosten ausgerichtet.

⁵ Bei geschützten Bäumen liegen die Beiträge zwischen 30 % und 50 % der Pflegekosten.

⁶ Beiträge unter CHF 1'000 kommen nicht zur Auszahlung.

⁷ Die konkrete Beitragshöhe regelt die Verordnung.

§ 6 Gebundene Ausgaben

¹ Beiträge gemäss diesem Reglement sind gebundene Ausgaben.

§ 7 Delegationsnorm

¹ Der Gemeinderat kann einer beratenden Kommission oder einer Verwaltungsstelle die Kompetenz einräumen, über Gesuche bis zu einem Maximalbetrag zu beschliessen.

§ 8 Verfahren

¹ Der Gemeinderat regelt das Verfahren in einer Verordnung.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Tritt nach Genehmigung durch die Bau- und Umweltschutzdirektion am 01.06.2024 in Kraft

Arlesheim, den XXX

Der Gemeindepräsident Markus Eigenmann
Die Leiterin der Gemeindeverwaltung Katrin Bartels