

# Teilzonenvorschriften Ortskern

Informationsveranstaltung vom 16.11.2022

gemeindearlesheim

# Begrüßung

Gemeindepräsident Markus Eigenmann

# Ablauf

- > Verortung des Projekts
- > Projektstand
- > Änderungen an den Teilzonenvorschriften aufgrund kantonaler Vorprüfung und Mitwirkung
- > Strassenlinienplan Ortskern
- > Nächste Schritte

# Ausgangslage

- > Nutzungsplanung Ortskern entspricht nicht mehr der heutigen Nutzung
- > Wunsch nach Anpassung der Bauvorschriften
- > Überführung von ISOS, BIB und KRIP in Nutzungsvorschriften
- > Ortskern bei der Revision Zonenvorschriften Siedlung ausgeklammert

# Verortung des Projekts





Alte Post / Landruhe

Andauer-  
Parkplatz

Alter  
Friedhof

Areal  
Gerichtsgarten

Gerichts-  
garten

Domschulhaus  
mit Pausenplatz

Mehrzweck-  
halle

Bezirks-  
gefängnis

Zivilstands-  
amt

Garten  
Statthalter-  
amt

Dom

Dom-  
parkli

Spielpark

Ermitage

Badhof / Sonnenhof



Postplatz

Dornplatz

Traulokal

Dornasse

Gartengasse

Domplatz

Gemeinde-  
verwaltung

Finkelerweg

Emiliegasse

Hauptstrasse

Andlauweg

Naldgrässl

Trotte

Hauptstrasse

Hauptstrasse

Annergasse

# Bevölkerungsumfrage 2019

(Rücklaufquote: 1653 Fragebogen durch Erwachsene eingereicht)



Und: 266x wurde bei den offenen Kommentaren die Bewahrung des schönen Ortskerns als wichtiges Ziel genannt.

# Situation Hauptstrasse

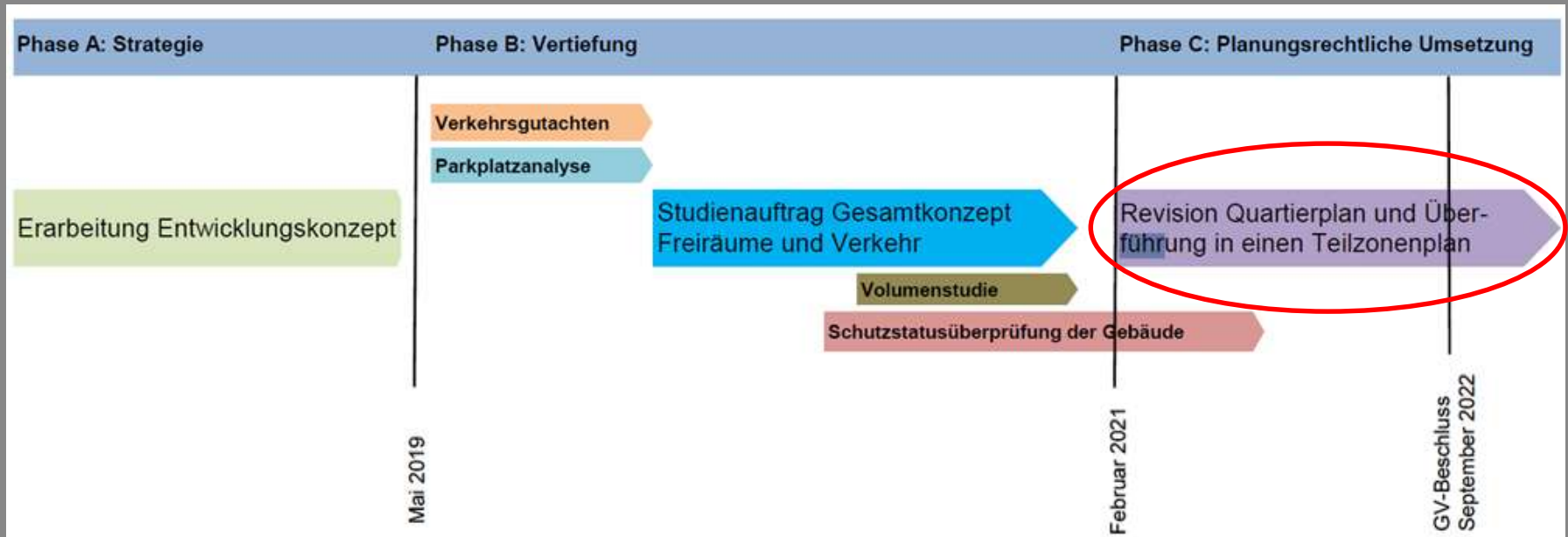




# Situation Dorfplatz



# Verortung des Projekts



Sundgauerhof

Fallerhof

ehem.

Trotte

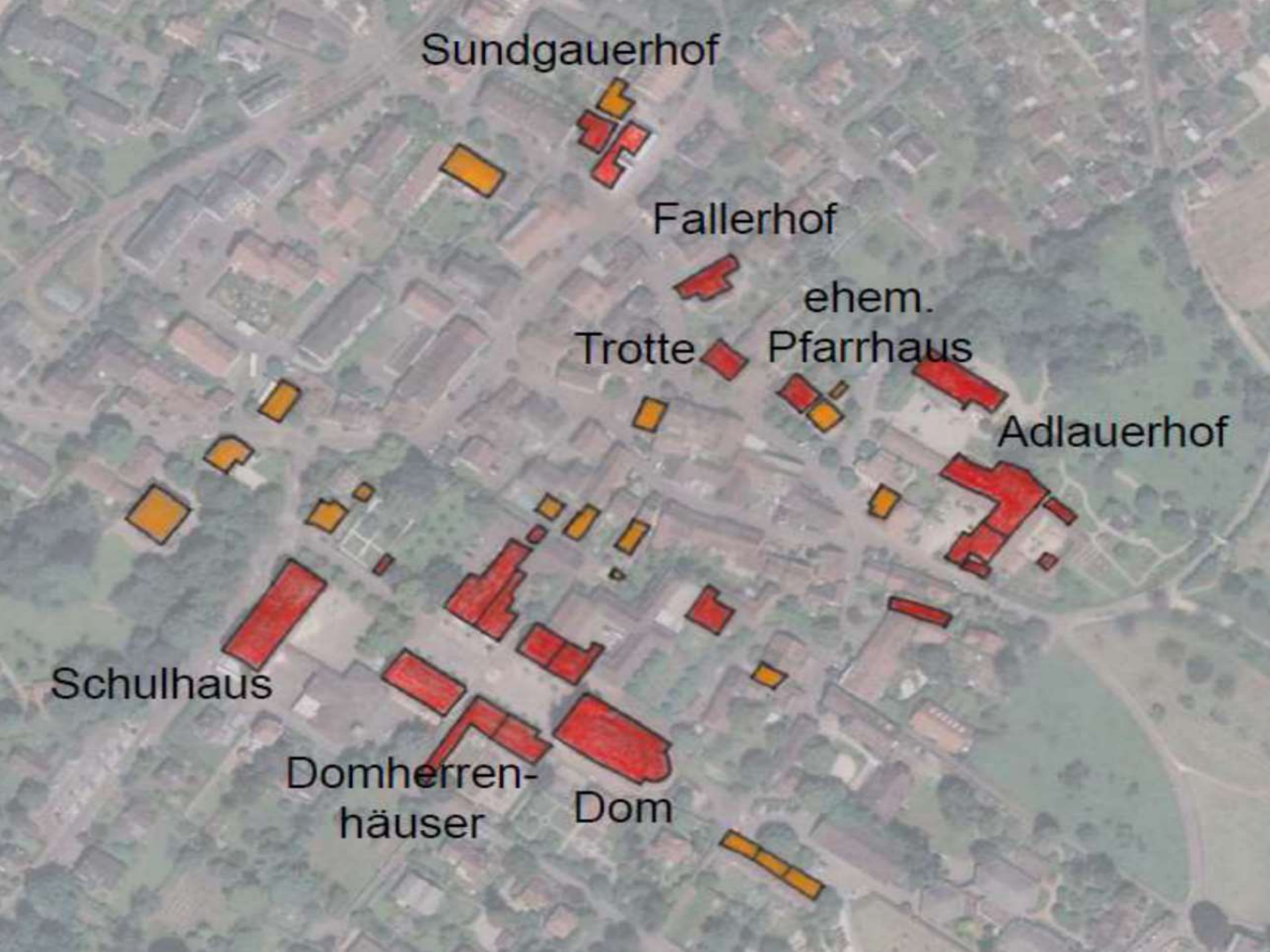
Pfarrhaus

Adlauerhof

Schulhaus

Domherren-  
häuser

Dom







Bisher: dreistöckige  
Bebauung im QP

Neu: Erhalt der noch  
vorhandenen Substanz  
entlang der Hauptstrasse

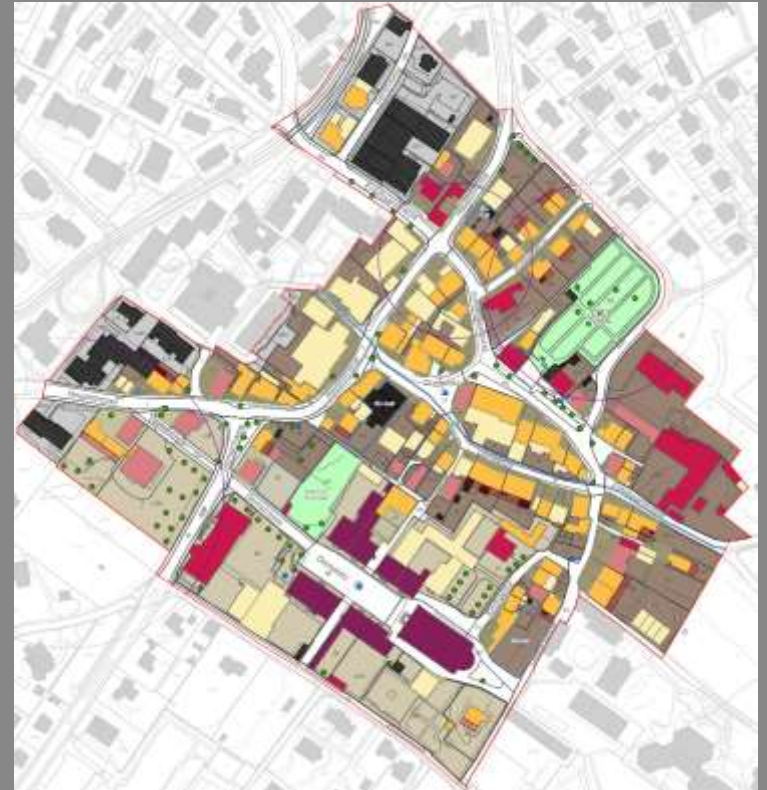
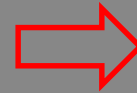




Freiflächen  
wären als  
Parkplätze  
vor-  
gesehen im  
QP



# Perimeter und Etappierung



# Projektstand

## Was bisher geschah:

- > Entwurf TZP und TZR (mit Arbeitsgruppe und Steuerungsgremium)
- > Mitwirkung zum TZP und TZR (Februar 2022)
- > kantonale Vorprüfung (Januar - Mai 2022)
- > Eigentümergespräche (Mai - Juni 2022)
- > Auswertung Mitwirkungseingaben und kantonale Vorprüfungsergebnisse (Frühling / Sommer 2022)
- > Überarbeitung TZP und TZR aufgrund Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung (Sommer / Herbst 2022)



# Änderungen am TZP und TZR aufgrund kantonaler Vorprüfung und Mitwirkung

## Vorbemerkung zur Mitwirkung

- > 42 Mitwirkungseingaben
- > alle Eingaben wurden im Steuerungsgremium und im Gemeinderat behandelt und ausführlich im Mitwirkungsbericht beantwortet
- > Einzelgespräche wurden geführt

# Projektstand

## Was sind die nächsten Schritte?

- > zweite kantonale Vorprüfung zum TZP und TZR
- > kantonale Vorprüfung zum Strassenlinienplan
- > Mitwirkung zum Strassenlinienplan (17.11.2022 – 16.12.2022)
- > Erneute Überarbeitung TZP, TZR falls nötig
- > Überarbeitung Strassenlinienplan falls nötig
  
- > Gemeindeversammlung zu Teilzonenplan und Strassenlinienplan: 26. April 2023

## 2. Schutzkategorien

Gemeinderätin Monika Strobel

# Arlesheim im ISOS

(Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung)

- > Auftrag aus ISOS, das schützenswerte Ortsbild zu erhalten
- > Auftrag aus kantonalem Bauinventar (BIB), Bauten im Ortskern zu schützen
- > Einschätzung der Bauten durch externe Fachperson Frau Dr. Huggel
- > Prüfung der Einschätzung durch die Ortskernkommission (OKK)

# Auswertung Bestandesaufnahme

- > **Empfehlung aus Bestandesaufnahme Frau Dr. Huggel:**  
Im Perimeter des Teilzonenplanung Ortskern seien 43 integral (d.h. kommunal) zu schützen
- > **OKK Empfehlung:**  
29 Gebäude im Schutz lockern.  
Der Schutz im Innern der Bauten wird damit aufgehoben.
- > In Absprache mit Frau Dr. Huggel und der OKK wurden anstelle von 43 nur 14 im BIB empfohlene Gebäude kommunal geschützt.

# Änderung nach Kantonaler Vorprüfung

- > «Übrige Bauten» wurden in «Bauten mit Situationswert» umbenannt.
- > Kein wesentlicher Unterschied im Reglement.
- > Im Vergleich von «Übrigen Bauten» ist bei «Bauten mit Situationswert» das Näherbaurecht gegeben.
- > Bestimmungen dazu aus Musterreglement des Kantons übernommen.

# Gegenüberstellung übrige Baute – Baute mit Situationswert (hellgelb)

<b>Übrige Bauten</b>	<b>Baute mit Situationswert</b>
Lage und Volumen für Ortsbild von Bedeutung; Orientierung am Bestand	Raumbildende Funktion
Renovationen / Umbauten müssen Verbesserung des äusseren Erscheinungsbildes bewirken. Ggf. Bauten von störenden Elementen zu befreien.	Renovationen / Umbauten müssen Verbesserung des äusseren Erscheinungsbildes bewirken.
Ersatzneubauten müssen sich harmonisch ins Ortsbild einfügen	Ersatzneubauten müssen sich harmonisch ins Ortsbild einfügen
	Grenz- und Näherbaurecht im bestehenden Umfang erteilt

22 / 54

# Änderungen nach Mitwirkungseingaben und Gesprächen mit Eigentümerschaften

## Schutzkategorien von Bauten

- > Überprüfung der Zuweisung zu Schutzkategorien aufgrund der Mitwirkungseingaben
- > Prägende Neubauten werden als erhaltenswert (dunkelgelb) eingestuft, wenn Sie für das Ortsbild wichtig sind oder teilweise alte Substanz aufweisen.



# Prägende Neubaute

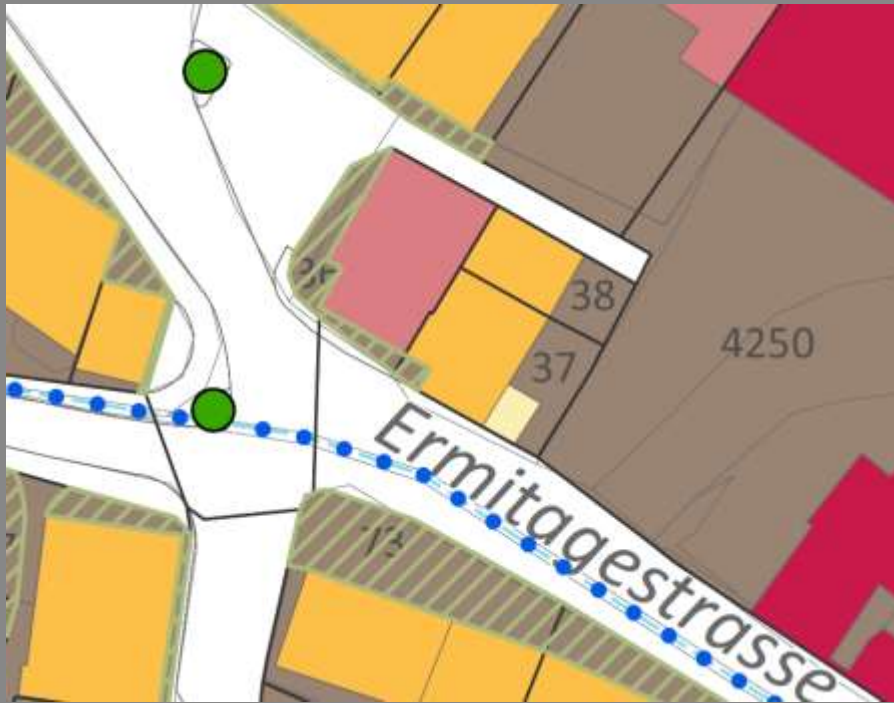
Bsp. Neubau von 1991 in altem Architekturstil



# Änderungen nach Mitwirkungseingaben und Gesprächen mit Eigentümerschaften

- > Erweiterungsbauten mit jüngerem Baujahr als der Hauptbau, werden aus Schutz entlassen oder zurückgestuft:
- > Bei Erweiterungsbaute mit Situationswert (Plan: hellgelb):  
Ersatzneubau im gleichen Volumen möglich
- > Baubereich für rückwärtige Erweiterungsbauten (Plan: rotes Raster):  
Ersatzneubau im definierten Baubereich für Erweiterungsbauten möglich

# Gebäude mit 2 Schutzkategorien



# Übersicht Schutzkategorien

## Rechtsverbindlicher Inhalt



kommunal geschützte Baute



erhaltenswerte Baute



Baute mit Situationswert

## Orientierender Inhalt



national geschützte Baute



kantonal geschützte Baute



übrige Baute

# Weitere Änderungen im TZP/TZR

Gemeinderat Felix Berchten

# Änderungen am TZP und TZR

## Erweiterungsmöglichkeiten in rückwärtigen Bereichen

Betrifft nur **erhaltenswerte Bauten**

Bestimmungen:

- > max. 50% der im TZP bezeichneten Fläche (4 m Tiefe)
- > für Erschliessungs- und Wohnzwecke
- > zwingend mit Hauptbau zusammenzubauen
- > hinsichtlich Ausmass (Geschossigkeit) und Gestaltung dem Hauptbau unterzuordnen

# Änderungen am TZP und TZR

## Erweiterungsmöglichkeiten in rückwärtigen Bereichen



Bereich für Erweiterungsbauten

Tiefe des Bereichs: 4 m

# Änderungen am TZP und TZR

## Bereiche für Neubauten

- > für Grundstücke, die heute noch nicht überbaut sind
- > Ziel: Schliessen von Baulücken
- > Bestimmungen: max. 2 Vollgeschosse, max. 13m Gebäudehöhe, max. Überbauungsziffer
- > Die Überbauungsziffer leitet sich jeweils aus der Überbauungsziffer der das Grundstück umgebenden Parzellen ab (Herleitung in Planungsbericht)



# Änderungen am TZP und TZR

## Bereiche für Neubauten



Baubereich für Hauptbauten (mit Überbauungsziffer ÜZ)

# Änderungen am TZP und TZR

## Vorplatzbereiche

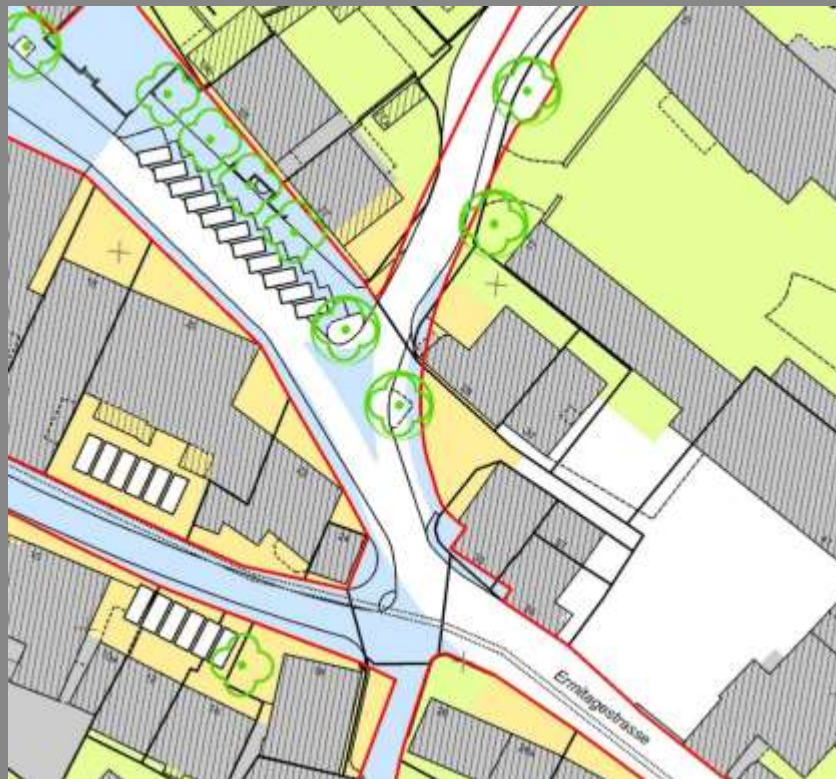
- > Vorplatzbereiche waren im gültigen QP definiert.
- > Nun auch im TZP eingezeichnet
- > Bestimmungen zu Vorplatzbereichen im TZR im Wesentlichen unverändert zum Mitwirkungsentwurf (u.a. von Gebäuden aller Art freizuhalten)

# Änderungen am TZP und TZR

## Vorplatzbereiche



Vorplatzbereich



34 / 54

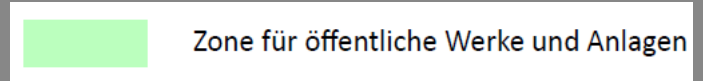
# Änderungen am TZP und TZR

## Zone für öffentliche Werke und Anlagen statt Grünzone

- > mehr Möglichkeiten hinsichtlich Kleinbauten für Unterhalt und Erholung
- > Alter Friedhof (Zweck: öffentliche, naturnahe Grünanlage)
- > Gerichtsgarten (Zweck: öffentliche Parkanlage)

# Änderungen am TZP und TZR

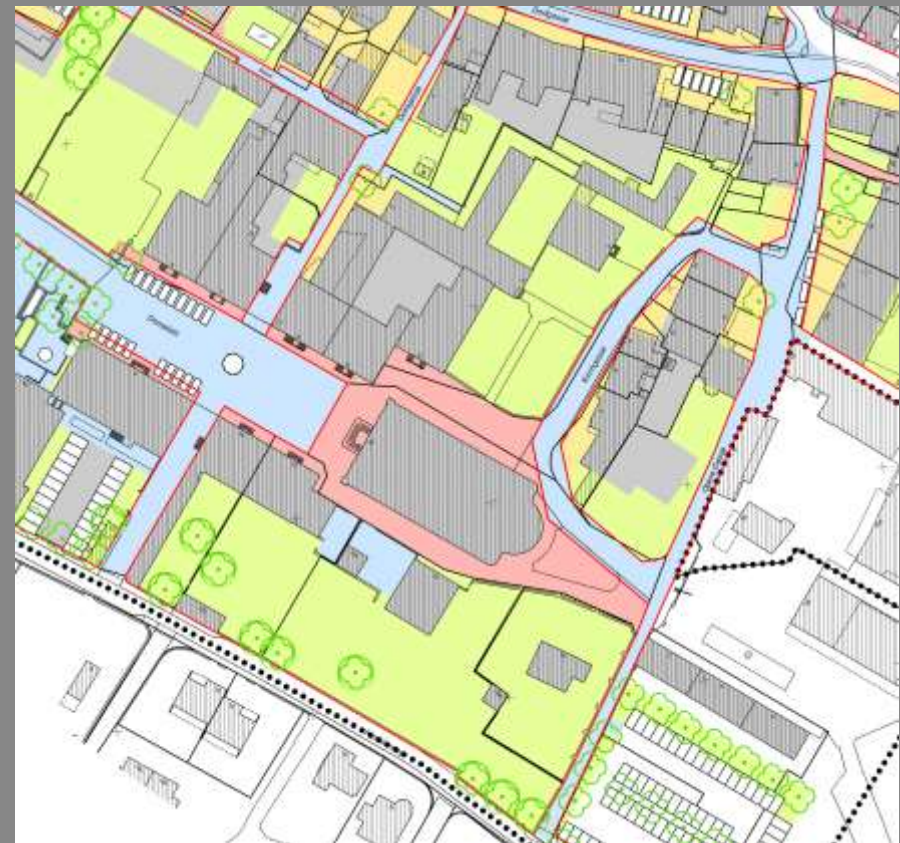
## Zone für öffentliche Werke und Anlagen statt Grünzone



# Änderungen am TZP und TZR

## Unterschutzstellung Bäume

- > nur noch folgende Bäume werden geschützt:
  - > im Besitz der Gemeinde
  - > auf Parzellen der Gemeinde
  - > Parzelle einer kantonal geschützten Liegenschaft
  - > Domstrasse 2, Hauptstrasse 4 – 8 und Domstrasse 3 (gemäss BIB kantonal zu schützende Gebäude, aber noch nicht geschützt)







# Änderungen am TZP und TZR

## Bestimmungen zu Dächern und Dachaufbauten

- > Bestimmungen wo sinnvoll und möglich gelockert und heutiger Bewilligungspraxis angepasst
  
- > Zahlreiche Eingaben zu Solaranlagen:
  - > Bewilligungsbehörde ist der Kanton.
  - > Keine Regelungskompetenz bspw. zur Lockerung der Bewilligungsvoraussetzungen durch die Gemeinde

# Änderungen am TZP und TZR

## Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren

- > Baubewilligungswesen inkl. Sanktionen bei Zuwiderhandlung und Gebühren sind kantonal abschliessend geregelt → keine zusätzlichen Vorgaben auf kommunaler Ebene zulässig
- > Bestimmungen in der Verordnung wurden auf Ausführungsbestimmungen beschränkt. Entwurf noch in der Finalisierung
- > alle anderen Bestimmungen aus der Verordnung sind neu im Teilzonenreglement festgelegt

# Strassenlinienplan

Gemeinderat Pascal Leumann

# Ausgangslage

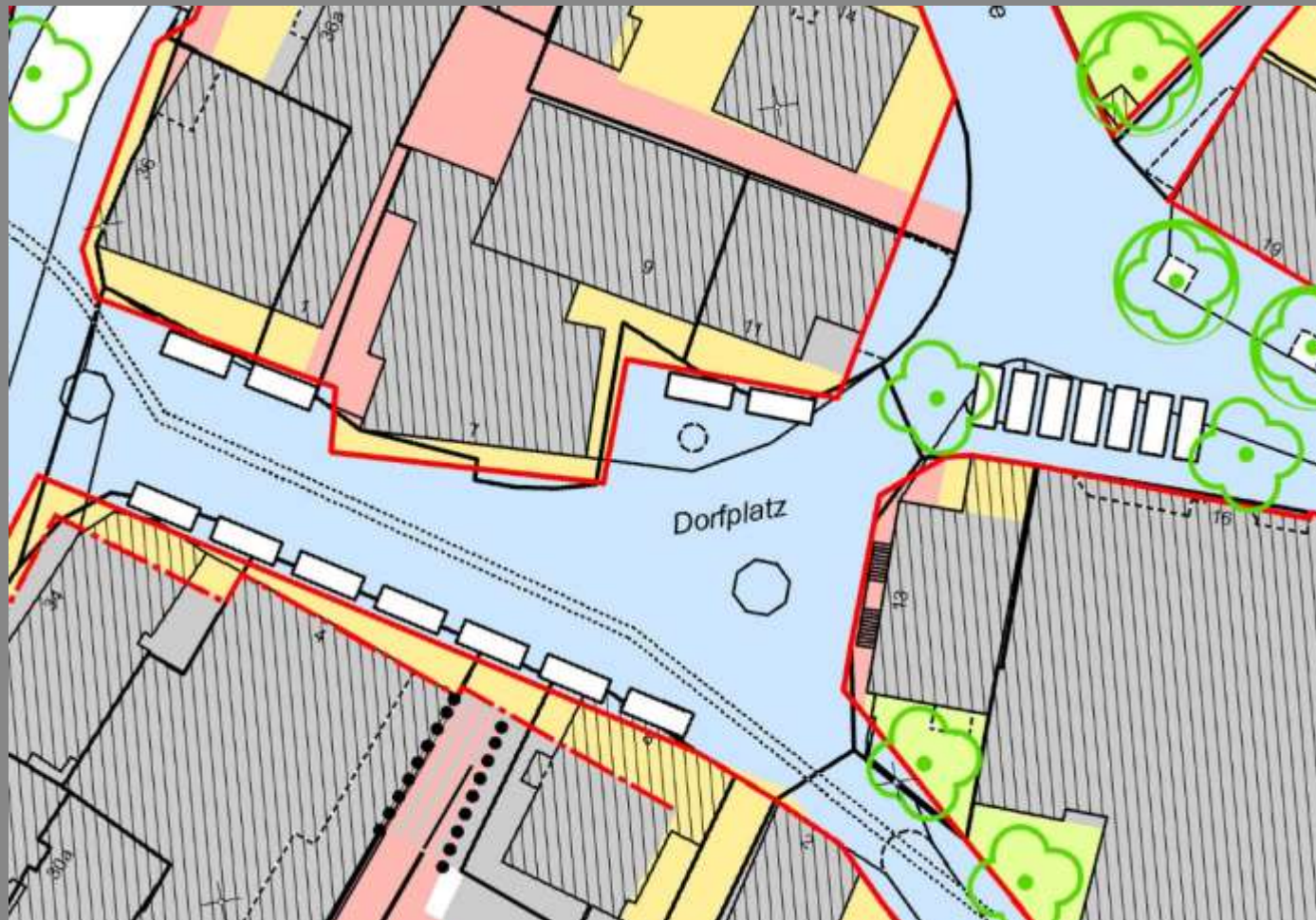
- > QP Ortskern enthält Baulinien, Strassenlinien und sog. variable Baufluchten
- > eigentümergebunden im QP Ortskern festgehalten
- > Nach Jahrzehnten stimmen Plan und Realität teilweise nicht mehr überein

# Gesamtplan QP Ortskern



44 / 54

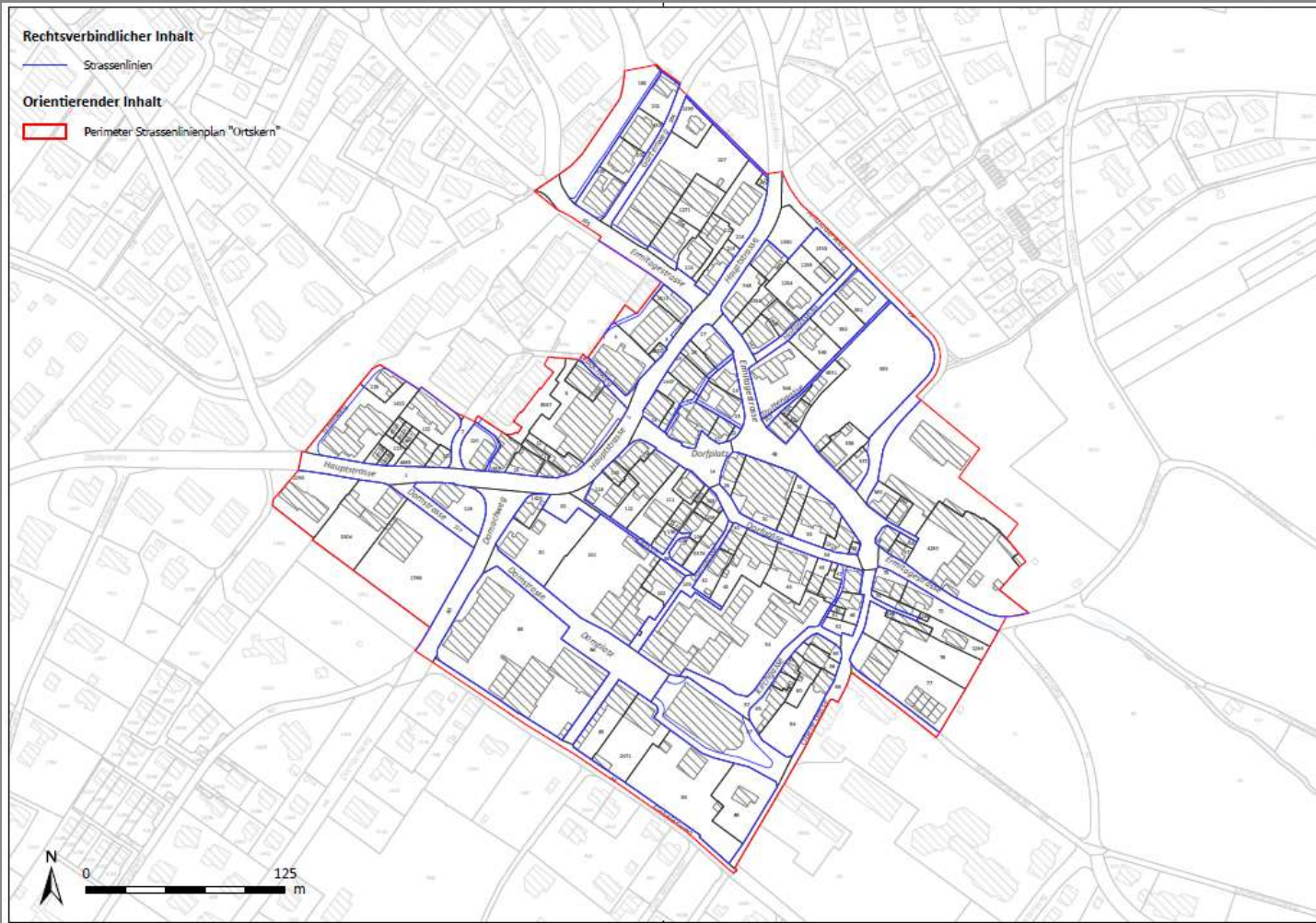
# Ausschnitt Dorfplatz



# Zielsetzung

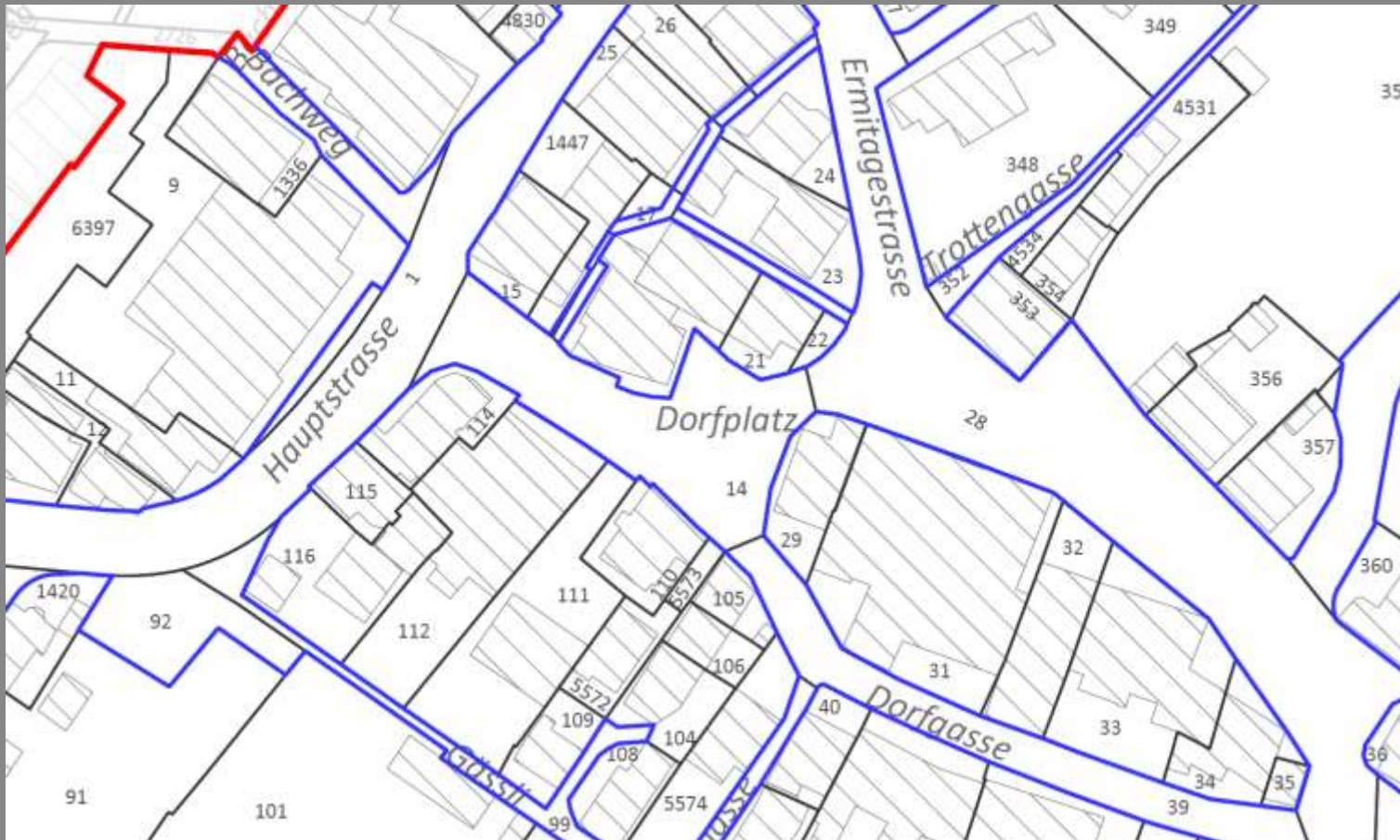
- > Sicherung der Verkehrsflächen (Wegfall QP => neuer Plan gemäss § 35 RBG)
- > Zusammenspiel TZP Ortskern und Strassenraumplanung
- > Verzicht auf Festlegung von Baulinien => Strassenabstände von Bauten im Ortskern werden durch den Fussabdruck der Gebäude definiert
- > Deshalb wird „nur“ ein grundeigentümergeverbindlicher Strassenlinienplan erarbeitet

# Konkreter Strassenlinienplan





# Ausschnitt Dorfplatz



keine  
Baulinien

Strassenlinien  
entlang der  
Parzellen-  
grenze

Vorplatz-  
bereiche mit  
Freihalte-  
bedarf im  
TZP, nicht im  
Strassen-  
linienplan

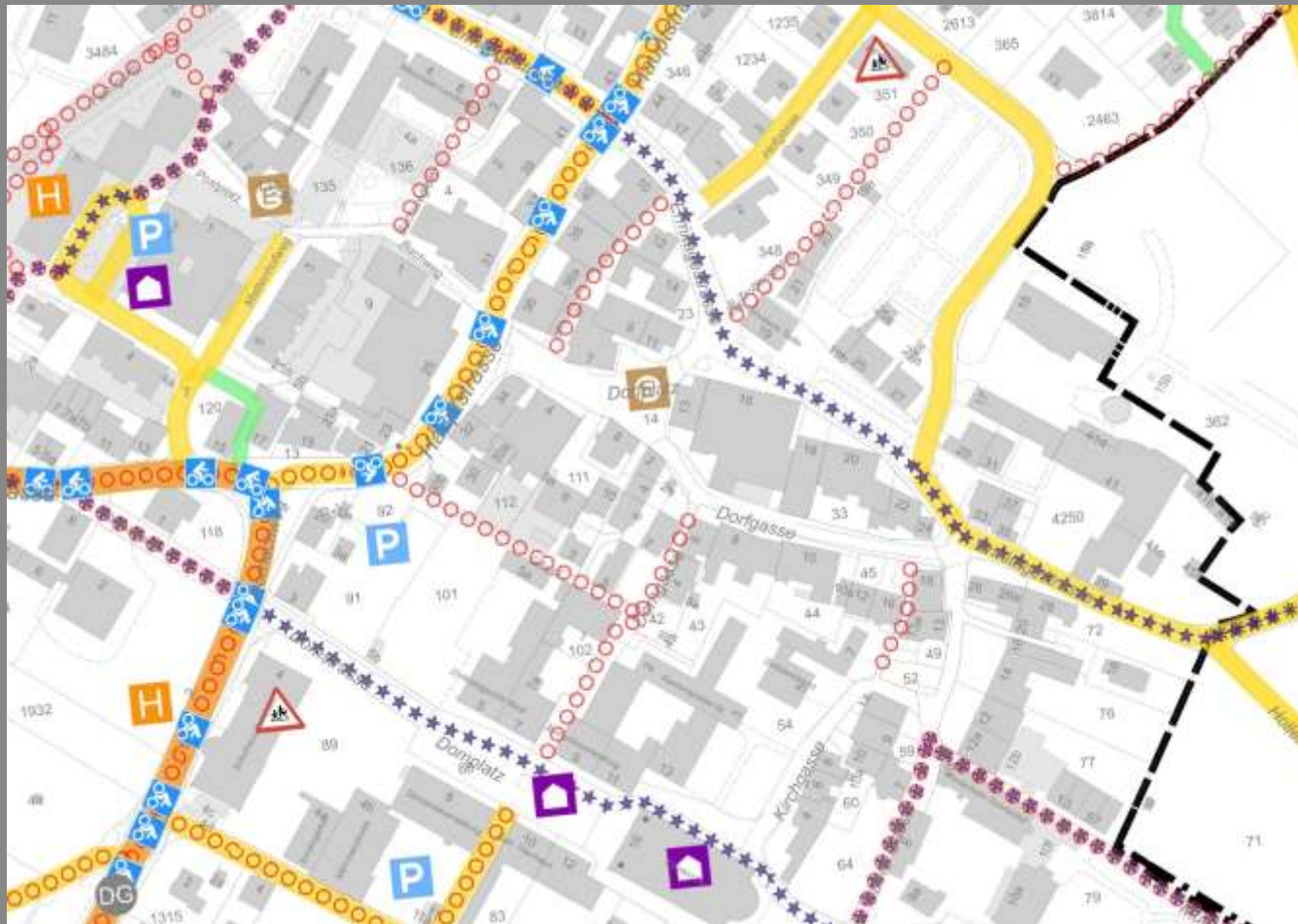
# Strassenlinien

- > Zweck: Sicherung von öffentlichen Strassen, Wegen, Plätzen und Parkierungsflächen (§ 98 RBG)
- > Übernahme aus dem QP und Anpassung an Parzellengrenzen
- > Grundsatz: Keine Inanspruchnahme von Privateigentum; Ausnahmen:
  - > Durchfahrtsbreite für Rettungsfahrzeuge nicht gewährleistet;
  - > für gewisse Parkplätze an der Hauptstrasse (schon im QP als öff. PP ausgewiesen)

# Fusswegverbindungen

- > Fusswege auf Allmend (Gässli, Domgasse, Trotteggasse etc.)
- > grundbuchlich gesicherte Gehrechte zu Gunsten der Öffentlichkeit
- > weitere Fusswegverbindungen im Ortskern sind in den Strassenlinienplan aufgenommen worden, wenn sie im Strassennetzplan und im QP Ortskern als Gehrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde ausgeschieden worden sind

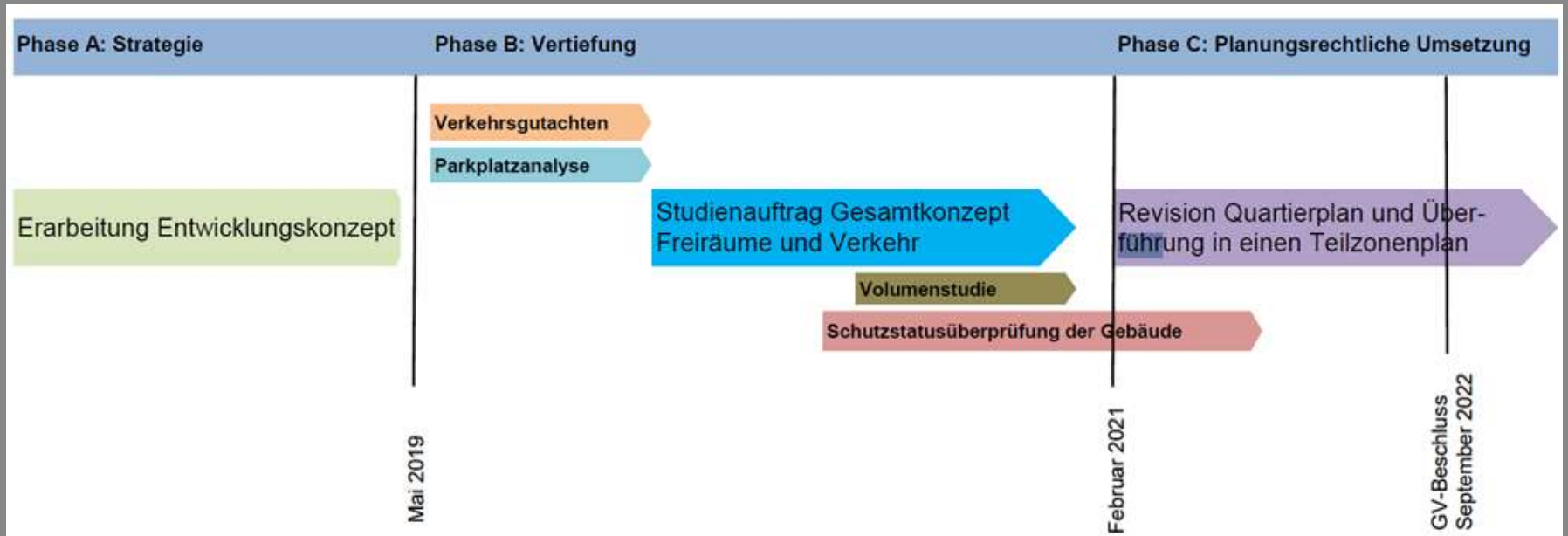
# Auszug Strassennetzplan



# Schluss

Gemeindepräsident Markus Eigenmann

# Nächste Schritte



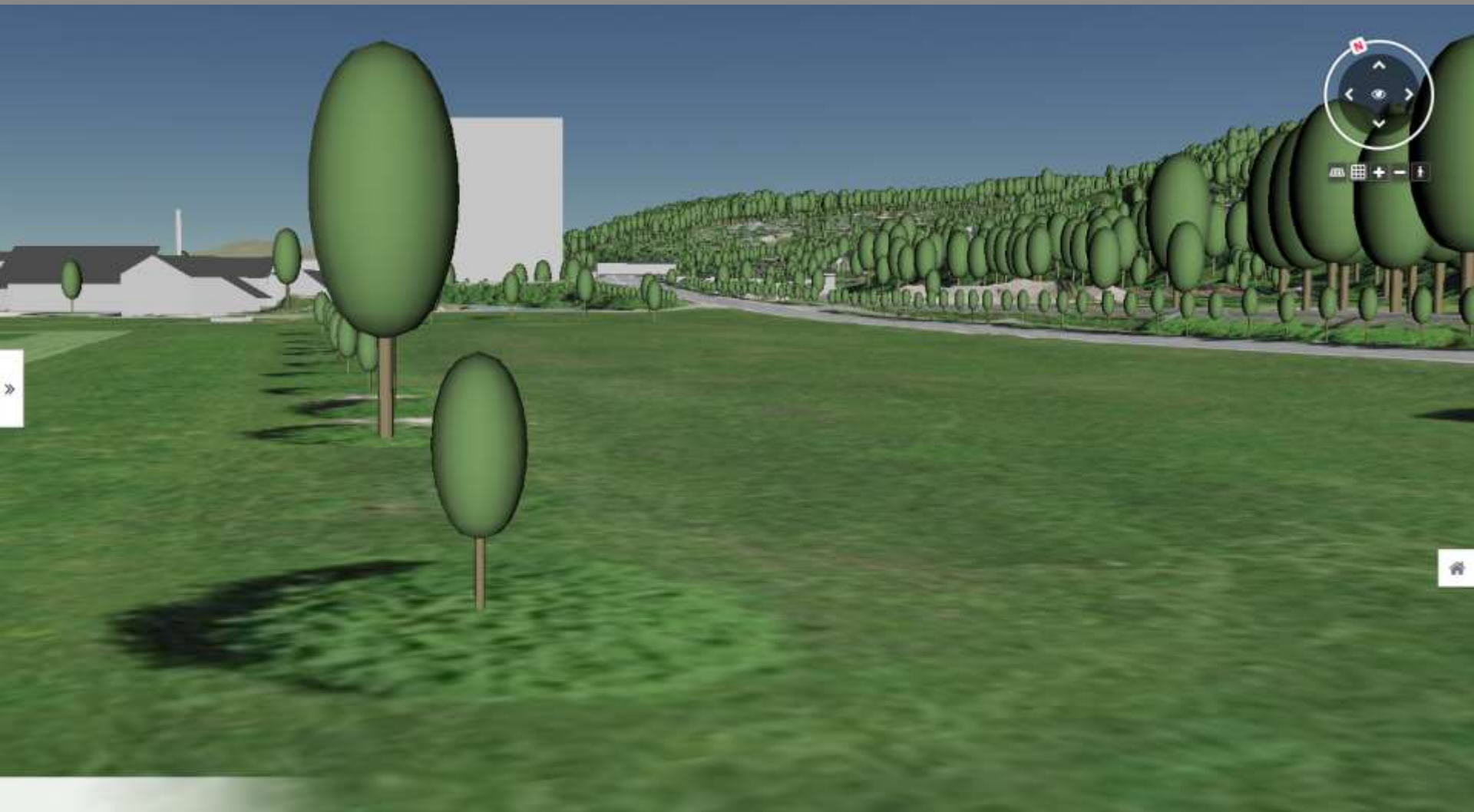
# Nächste Schritte

- > zweite kantonale Vorprüfung zum TZP und TZR
- > kantonale Vorprüfung zum Strassenlinienplan
- > Mitwirkung zum Strassenlinienplan (17.11.2022 – 16.12.2022)
- > Erneute Überarbeitung TZP/TZR falls nötig
- > Überarbeitung Strassenlinienplan falls nötig
- > Gemeindeversammlung zu Teilzonenplan und Strassenlinienplan: April 2023

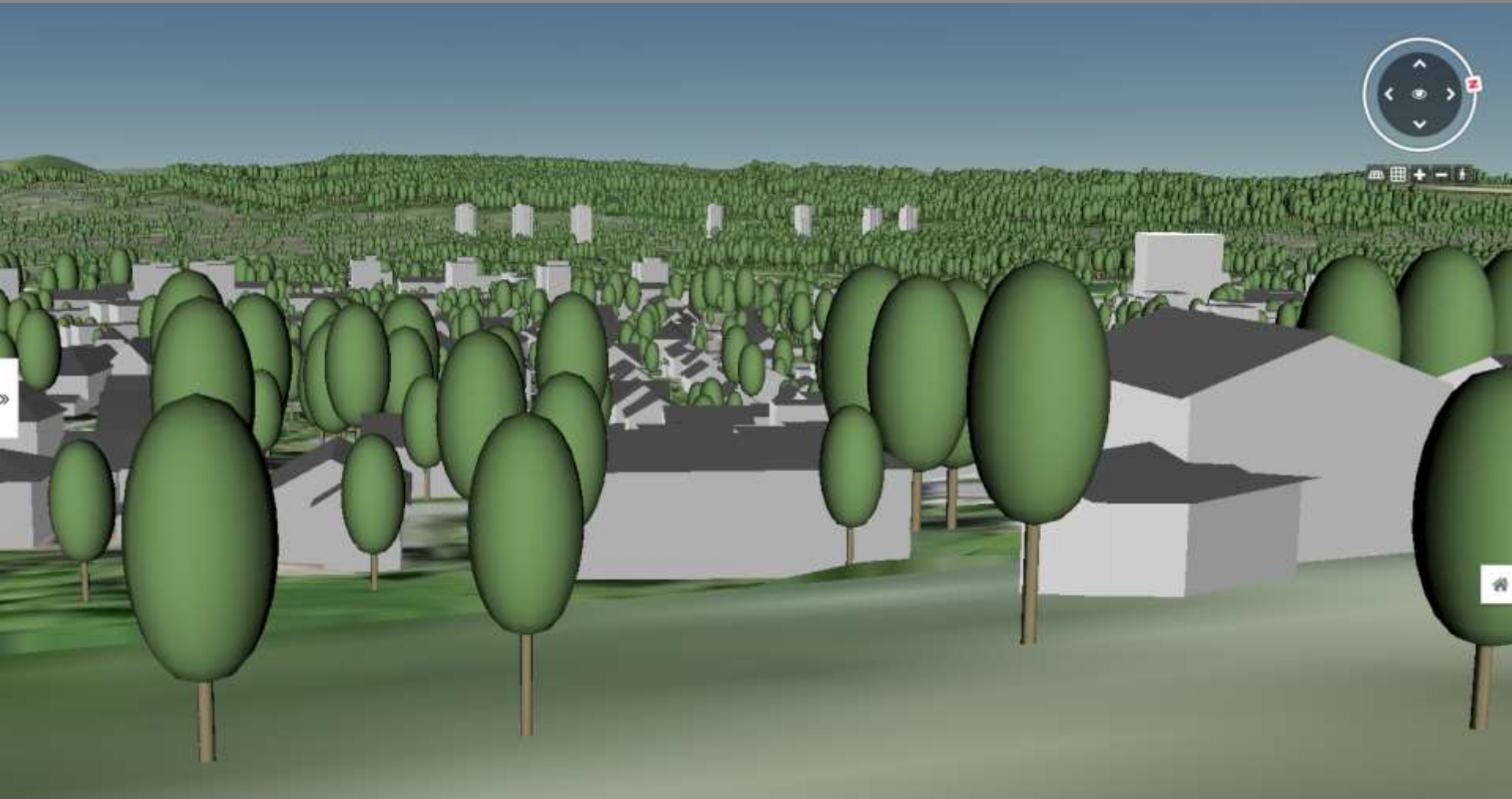




# Anhang 1 - Blick vom Bachtelengraben



# Anhang 2 - Blick vom Finkelerweg



# Anhang 3 - Blick vom Neumättli

