



Gemeindeversammlung 26.4.2023

Teilzonenreglement Siedlung Ortskern (TZRS Ortskern)

Vom [Datum]

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SRS Nummern)

Neu: **7.2.1-4.1**

Geändert: 7.2.2-2 und 7.2.2-6

Aufgehoben: Teilaufhebung 7.2.2-2 und 7.2.2-6

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

beschliesst:

I.

§ 1 Zweck

¹ Die Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» bezwecken die sinnvolle Erhaltung und die qualitätsvolle- 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 \(IVHB\)](#) gemäss Abschnitt 7 der [Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz \(RBV\)](#).

§ 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 ortsbaulichen 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 Vorkollisionen zu mindern.

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 Einzelobjekte oder als Bestandteile des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.

² Bauliche Massnahmen 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.

⁴ Eine energetische Ertüchtigung ist möglich, wenn der architektonische Ausdruck und die Stilelemente erhalten oder wieder hergestellt werden.

§ 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 Ersatzneubauten sind nur dann möglich, wenn durch ein Fachgutachten nachgewiesen ist, dass das Gebäude nicht zu erhalten ist und eine Ersatzneubaute bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich ist. Für Ersatzneubauten gelten die Anforderungen an Renovationen und Umbauten sinngemäss. Die wichtigsten bautypologischen Elemente des ursprünglichen Gebäudes sind in einer zeitgemässen Form wiederanzuwenden.

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

⁵ 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 dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss respektive den Gebäudeabmessungen kann 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.

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.

§ 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, kantonal 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. Vollgeschosshöhe: 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, Lüftungsrohre 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 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: 2.25 m²
- b. Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte: Frontfläche: 1.0 m²
- c. Überdeckte Dacheinschnitte: Frontfläche 3.75 m²
- d. Dachflächenfenster: Lichtfläche 0.4 m²
- e. Gesamtflächen für Dachflächenfenster: Lichtfläche 2 % der zugehörigen Dachfläche

⁸ Die Bemessung der Frontfläche erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.

§ 14 Bereich für rückwärtige Erweiterungsbauten

¹ Rückwärtige Erweiterungsbauten sind auf maximal 50 % der im Teilzonenplan Siedlung Ortskern dafür festgelegten Bereiche zulässig. Bestehende Bauten innerhalb dieser Bereiche sind anzurechnen.

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

³ Die Erweiterungsbauten müssen mit dem Hauptbau zusammengebaut 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 Rückwärtige Frei- und Gartenräume

¹ Rückwärtige 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 rückwärtigen Frei- und Gartenräumen folgende unbewohnte 1-geschossigen Kleinbauten und Einrichtungen auf insgesamt bis zu 10 % der rückwärtigen Frei- und Gartenraumfläche errichtet werden:

- a. Schöpfe und Velounterstände

- b. Gewächshäuser
- c. Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussencheminées, Gartenpavillons, Sitzplätze, Pergolen

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

⁵ Die Umgebung von kantonal und national geschützten Bauten unterliegt dem Umgebungsschutz gemäss § 9 [Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz](#).

§ 16 Vorplatzbereich

¹ Die Vorplatzbereiche sind im Teilzonenplan Siedlung Ortskern definiert.

² Die Vorplatzbereiche sind von Gebäuden aller Art (Carports, Velounterstände usw.) freizuhalten. 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. Die Umgebung von kantonal oder national geschützten Bauten unterliegt dem Umgebungsschutz gemäss § 9 [Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz](#).

4 Bestimmungen zur Zentrumszone

§ 22 Zweck

¹ Die Zentrumszone dient den Nutzungen gemäss § 22 Abs. 2 [Raumplanungs- und Baugesetz](#). Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

§ 23 Nutzungsmasse und Nutzungsart

¹ In der Zentrumszone gelten folgende Masse:

- a. max. Vollgeschosszahl: 3
- b. max. Wohnungsanzahl pro Baukörper: frei
- c. max. Ausnützungsziffer: 0.78
- d. max. traufseitige Fassadenhöhe: 10.3 m
- e. max. Gebäudehöhe: 14.6 m
- f. max. Gebäudelänge: 40.0 m

² Bei Gebäuden mit Geschäftsnutzung oder ähnlich hohem Publikumsverkehr im Erdgeschoss ist eine Erhöhung der Gebäude- und Fassadenhöhe um max. 0.5 m zulässig, sofern dies zu einer architektonisch befriedigenden Lösung führt.

³ Attikageschosse zählen nicht zur maximalen traufseitigen Fassadenhöhe.

⁴ Im Erdgeschoss ist das Wohnen nur auf den zum öffentlichen Raum abgewandten Seiten zulässig. Die Erdgeschosskote ist auf das Strassen- bzw. Trottoir Niveau auszurichten.

§ 24 Baubereich für Hauptbauten in der Zentrumszone

¹ Bauten haben sich harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

² Bauten können innerhalb des Baubereichs frei platziert werden.

³ Für Baubereiche in der Zentrumszone ist § 23 Abs. 1 Bst. c nicht anwendbar. Die maximale Überbauungsziffer richtet sich nach dem Teilzonenplan Siedlung Ortskern.

§ 25 Dächer und Dachaufbauten

¹ Die Dachform ist grundsätzlich frei wählbar. Mansarden-, Tonnen- und Kreuzgiebeldächer sind nicht zulässig. Steildächer sind mit mattem, 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 Widerkehrs 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 von 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 bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m

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 2.0 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, Flächen unter Solaranlagen und begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen). Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer mit weniger als 15 m² Fläche.

5 Bestimmungen zur Zone für öffentliche Werke und Anlagen

§ 26 Zweck

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

§ 27 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. Das Entfernen einzelner Sträucher ist nur im Einverständnis mit dem Gemeinderat möglich. Dieser bestimmt auch die notwendige Ersatzbepflanzung. Die Ersatzpflanzung erfolgt ausschliesslich mit Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde.

§ 28 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](#).

§ 29 Öffentliche Parkierungs- und Freifläche

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

6 Allgemeine Bestimmungen

§ 30 Klein- und Anbauten

¹ Für Klein- und Anbauten gelten folgende Vorschriften, soweit in den Bestimmungen für die Kernzone und Kernzone Dom in §§ 14 und 15 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.

§ 31 Umgebungsgestaltung

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

² Für die Bepflanzung sind Bäume und Sträucher gemäss Pflanzenliste der Gemeinde zu wählen. 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 Aussenraumbeleuchtungen 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.

§ 32 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.

§ 33 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.

§ 34 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.

§ 35 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.

§ 36 Öffentliche Beiträge

¹ Die Gemeinde kann im Rahmen des Budgets Beiträge an Planungs- und Baumassnahmen und an Pflegemassnahmen von geschützten Bäumen in Privatbesitz gewähren. Bezugsberechtigt ist, wer durch Veränderungen einer Liegenschaft oder Baumpflege zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes beiträgt.

² Der Gemeinderat kann der Ortskernkommission die Kompetenz einräumen, über Gesuche bis zu einem Maximalbetrag zu beschliessen.

³ Die Details werden in der Verordnung geregelt.

§ 37 Frühzeitiger Kontakt zur Gemeinde

¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen vermeiden zu können, wird den Bauinteressenten 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.

§ 38 Vollzugsbehörde

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

² Der Gemeinderat kann Aufgaben an die Gemeindeverwaltung delegieren.

§ 39 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.

§ 40 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.

§ 41 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](#) bewilligen.

§ 42 Gebühren

¹ Die Gebühren richten sich nach § 92 der [Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz](#) in Verbindung mit § 135 [Raumplanungs- und Baugesetz](#) und der [Verordnung über die Gebühren der Baubewilligungsbehörden](#).

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](#).

§ 43 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.

II.

Den Mutationsplänen Ortskern und Gschwindhof wird zugestimmt.

III.

Der Quartierplan Ortskern und der Quartierplan Gschwindhof werden im Perimeter des Teilzonenplans Siedlung Ortskern aufgehoben.

IV.

Tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat am XXX in Kraft

[Fundst. od. Gesch.-Nr.]

Gemeinde Arlesheim

Arlesheim, den XXX

Der Gemeindepräsident Markus Eigenmann
Die Leiterin der Gemeindeverwaltung Katrin Bartels