

Ortsplanrevision

Herzlich willkommen.

gemeindearlesheim

Begrüßung

Gemeindepräsident Karl-Heinz Zeller Zanolari

gemeindearlesheim



gemeindearlesheim

Arlesheim, wo Menschen einander begegnen

- > Der Siedlungs- und Landschaftsraum wird in seiner Qualität und Einzigartigkeit harmonisch weiterentwickelt.
- > Die naturnahe Begrünung im Siedlungsgebiet wird gefördert.
- > Die bestehenden Siedlungszonengrenzen bleiben beibehalten.

Ziele der Revision

- > Die letzte Überarbeitung stammt aus dem Jahr 1980 (1982 genehmigt durch den Regierungsrat)
- > Attraktiver Wohnort
- > Erhalt der Wohnqualität
- > Sicherung der Arbeitsplätze
- > Entwicklungen zulassen
- > Anpassung an die neuen gesellschaftlichen Herausforderungen

Meilensteine

- > Vor 5 Jahren eine Arbeitsgruppe gebildet
- > Kantonale Vorprüfung
- > Bevölkerungsinformationen veranstaltet
- > Gewerbe separat informiert
- > Mitwirkung
- > 20. April 2016 Gemeindeversammlung

Resultate der Mitwirkung

- > 49 Eingaben mit 234 wichtigen Rückmeldungen
- > Danke für Ihr Mitdenken
- > Einiges ist in die Revision eingeflossen

Mitwirkung im Detail

Folgende Themen haben Sie beschäftigt:

- > Naturschutzanliegen

Pflanzenliste, Baumalleen

- > Allgemeines:

Fristen, Reglement, Begrifflichkeiten

- > Zonen

Aufzonung, Einzonung, Schutzzonen, Gefahrenzonen

- > Neuerungen

Dachformen, Grünflächenziffer, QP's, Schützenswerte
Bauten

Mitwirkung im Detail

Zusammenfassung:

- > Auf wesentliche Aspekte eingegangen und diese umgesetzt
- > Die Revision und die Einführung der Ausnützungs- und Grünflächenziffer sind unbestritten
- > Das Geschäft kann somit am 20. April 2016 an der Gemeindeversammlung behandelt werden

Mitwirkung

- > Der Mitwirkungsbericht kann vom 25. Februar – 20. April 2016 auf der Gemeindeverwaltung oder der Homepage eingesehen werden.

Gewerbe

Gemeinderat Markus Eigenmann

gemeindearlesheim

Was bleibt gleich, was hat sich bewährt

- > keine Ausnützungsziffer
- > viel Gestaltungsspielraum, wenig Einschränkungen
- > Grösse der Grünfläche (bei ökologischer Gestaltung)

Was bleibt gleich, was hat sich bewährt



gemeinde **arlesheim**

Was bleibt gleich, was hat sich bewährt

> Sicht auf den Gempen von der Reinacherheide her



gemeindearlesheim

Was bleibt gleich, was hat sich bewährt

> 5 kronenbildende Bäume auf 1000 m²



gemeindearlesheim

Was wird neu, was wird angepasst

> Aufzoning, Gebäudehöhen

§ 6 MAXIMALE NUTZUNGSMASSE IN DER GEWERBEZONE G

¹ Für Gewerbebezonen gelten folgende Masse:

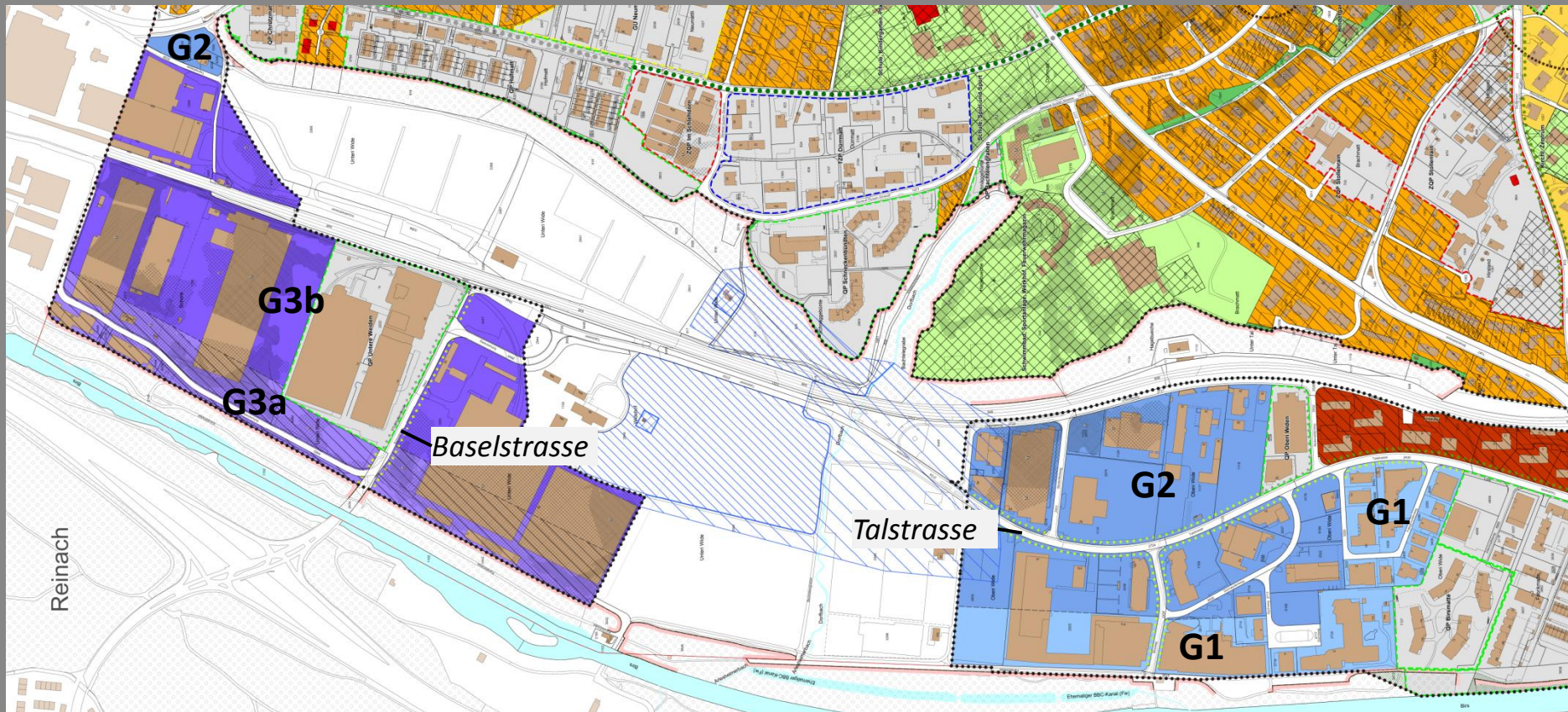
Zone	G1	G2	G3a	G3b
min. Grünflächenziffer	0.1	0.1	0.1	0.1
max. Gebäudehöhe (m)	15	18	18	24

Was wird neu, was wird angepasst

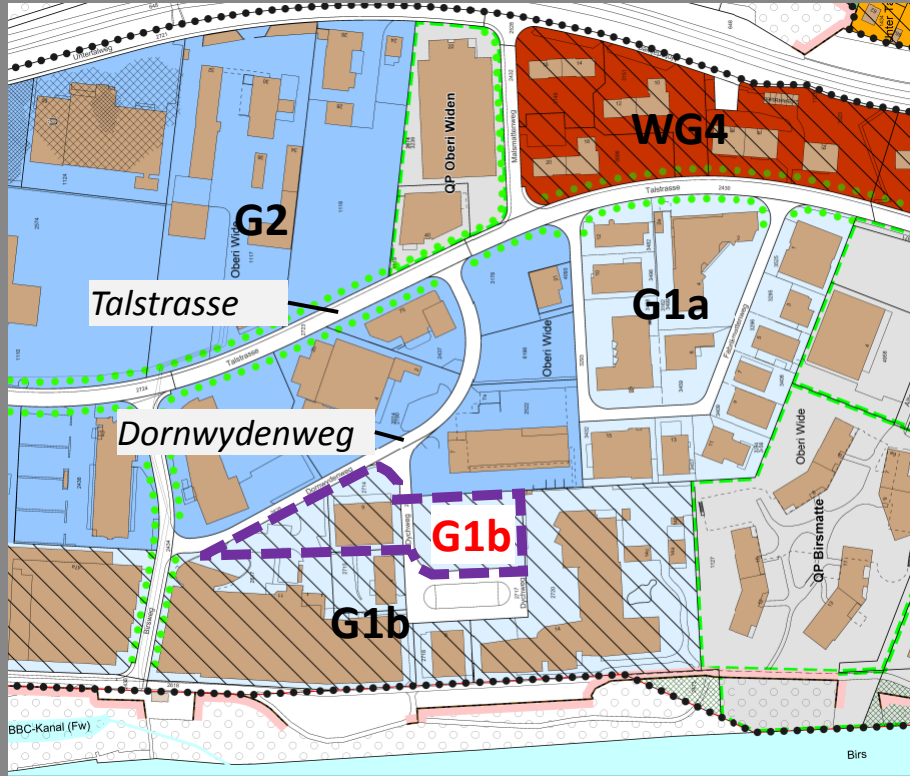
> Bonus Grünflächen: Qualität statt Quantität



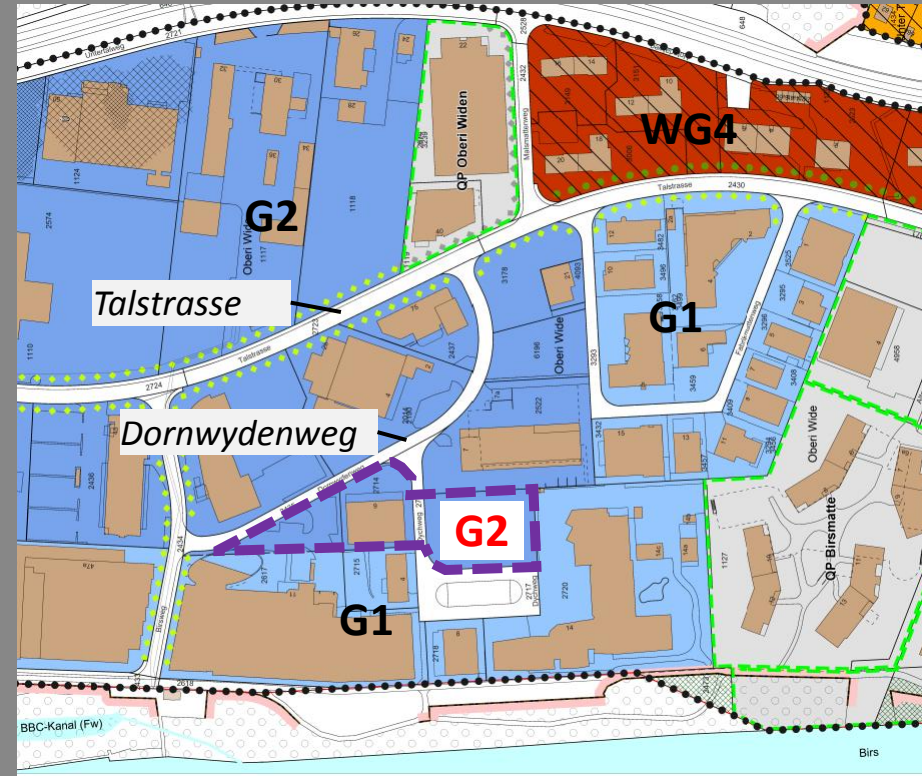
Anpassungen aus der Mitwirkung



Anpassungen aus der Mitwirkung Aufzoning Dornwydenweg



bisher



neu

Anpassungen aus der Mitwirkung

- > Flachdachbegrünung 50% anrechenbar an Grünflächenziffer
- > Anpassung der Gebäudehöhen
 - Verdichtung im Arbeitsgebiet
 - Ausbreitung in Höhe nicht in Breite
 - Höhenabstufungen berücksichtigen Umgebung und Natur
- > Areal Stadtgärtnerei: keine Einzonzung möglich

Anpassungen aus der Mitwirkung

> Vereinfachtes Quartierplanverfahren in allen Gewerbebezonen

§ 45.3 Gewerbebezonen

¹ Die Mindestfläche für Quartierplanareale beträgt 2'000 m².

² Es gelten folgende Maximalmasse:

Zone	G1	G2	G3a	G3b
min. Grünflächenziffer	0.1	0.1	0.1	0.1
max. Gebäudehöhe (m)	18 ¹⁾	21	24 ²⁾	27

³⁾ Ein vereinfachter Quartierplan ist auch auf Teilparzellen möglich, sofern ein städtebauliches Konzept für das ganze betroffene Areal vorliegt.

⁴⁾ Im Rahmen des vereinfachten Quartierplanverfahrens kann von den Vorgaben zur Umgebungsgestaltung sowie zur Parkplatzanordnung abgewichen werden, sofern eine hochstehende Aussenraumqualität sichergestellt wird.

Maximale Gebäudehöhen in der Gewerbezone

	G1	G2	G3a	G3b
ZVS 1982	12 m	12 m	18 m	18 m
Mitwirkung	12 m	18 m	18 m	24 m
ZVS 2016	15 m	18 m	18 m	24 m
mit vereinfachtem QP-Verfahren	18 m	21 m	24 m	27 m

Die Zonenbezeichnungen beziehen sich auf die revidierten Zonenvorschriften 2016

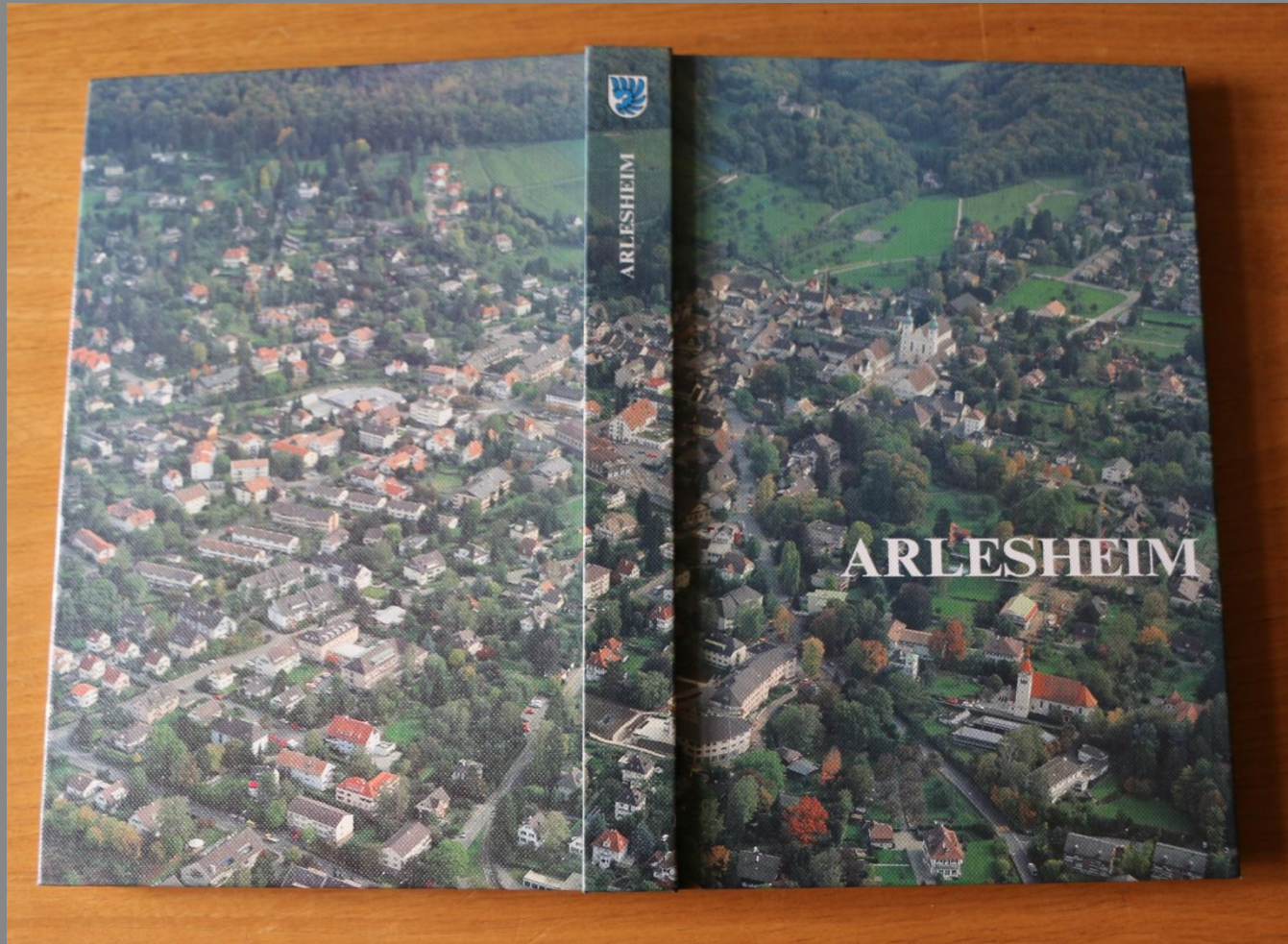
Wohngebiete

Gemeinderätin Ursula Laager

Was bleibt gleich, was hat sich bewährt

- > Die Grösse des Siedlungsgebietes
- > Ausnutzung in den Zonen W1 und W2
- > Die grünen Gärten, Durchgrünung

Was bleibt gleich, was hat sich bewährt



gemeindearlesheim

Was bleibt gleich, was hat sich bewährt



gemeindearlesheim

Was wird neu, was wird angepasst

- > Ausnützungs- und Grünflächenziffer
- > Schutz der Grünfläche
- > Flachdächer sind überall zulässig
- > Leichte Anpassungen der Zoneneinteilungen
- > Schützenswerte Bauten - nur mit Zustimmung der Eigentümer

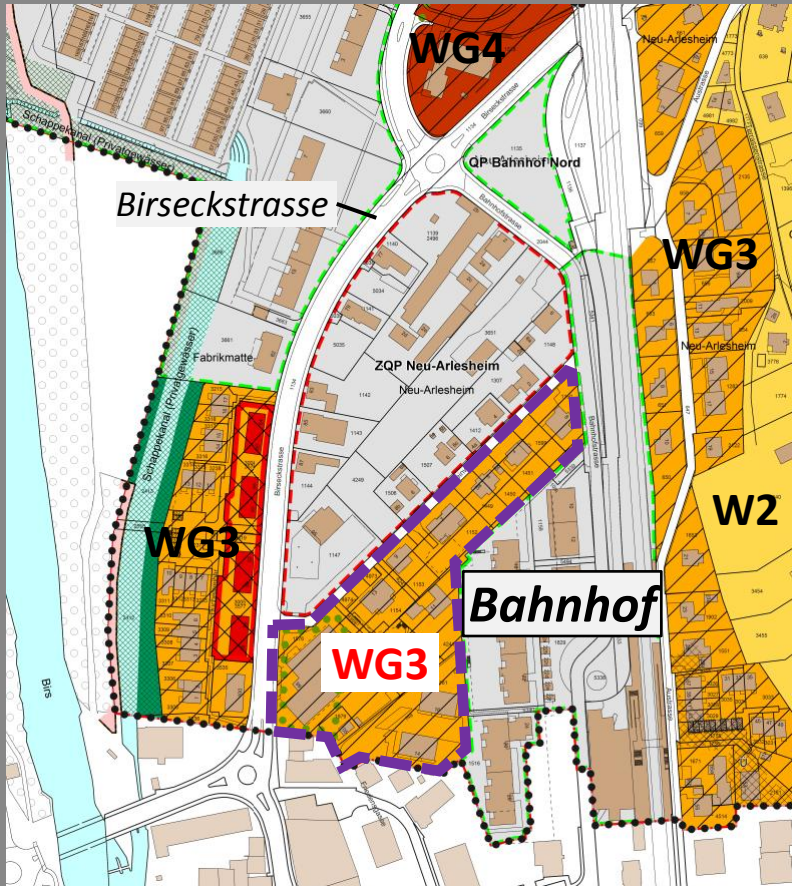
Was wird neu, was wird angepasst

- > Falls die Grünfläche nicht erreicht wird, kann diese mit zusätzlichen Bäumen (20m²/Baum) und einheimischen Pflanzen (5%) siehe Pflanzenliste der Gemeinde, erreicht werden.

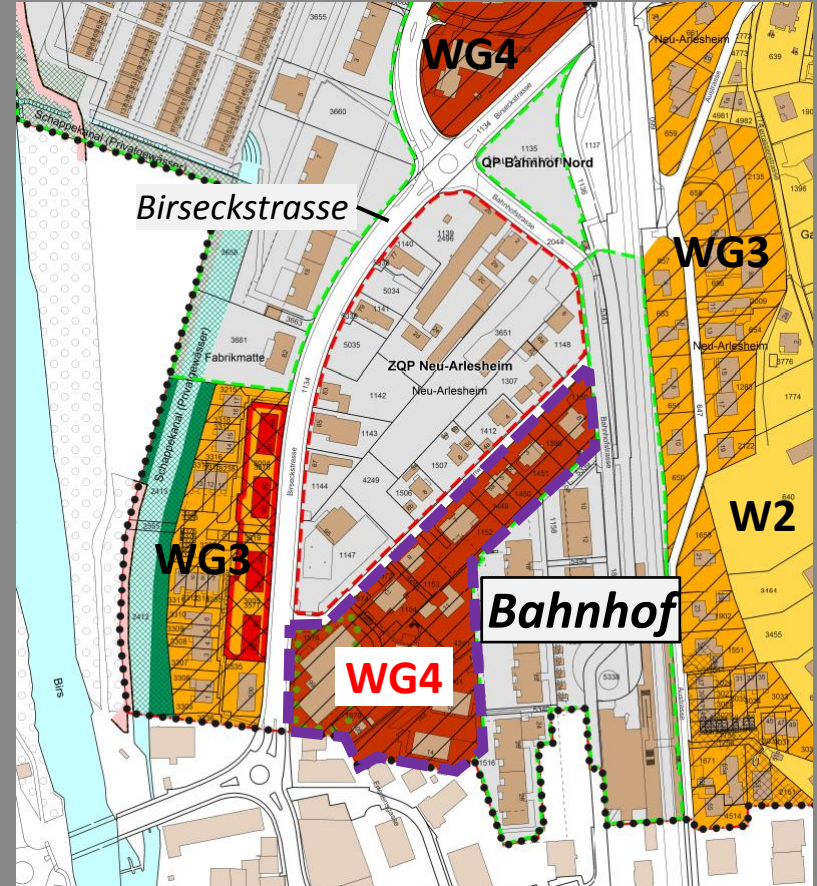


z. Bsp. Elsbeere

Anpassung aus der Mitwirkung Aufzoning Steinweg



bisher

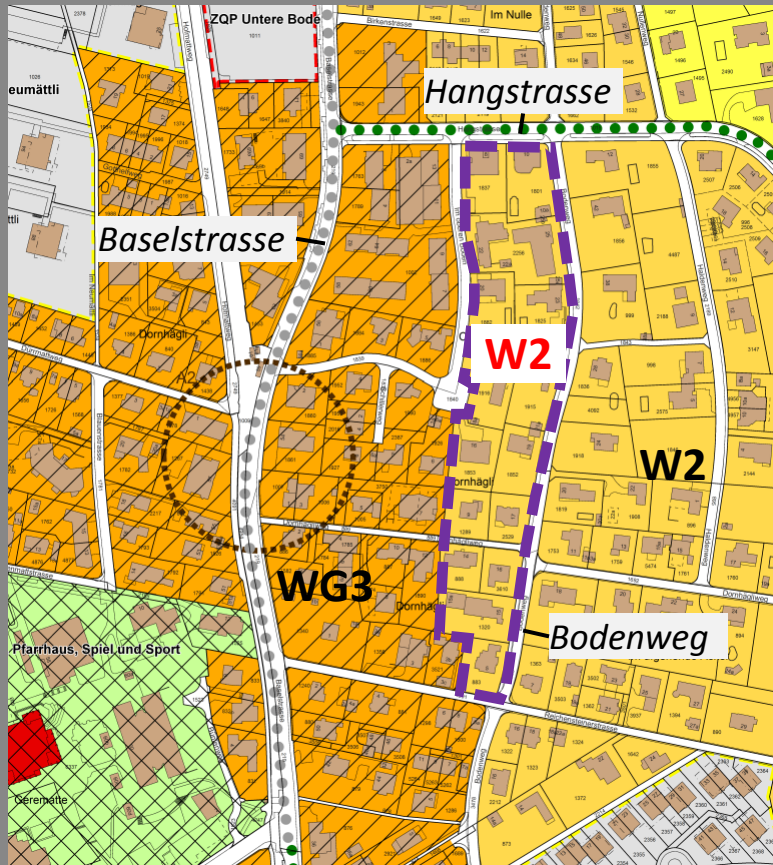


neu

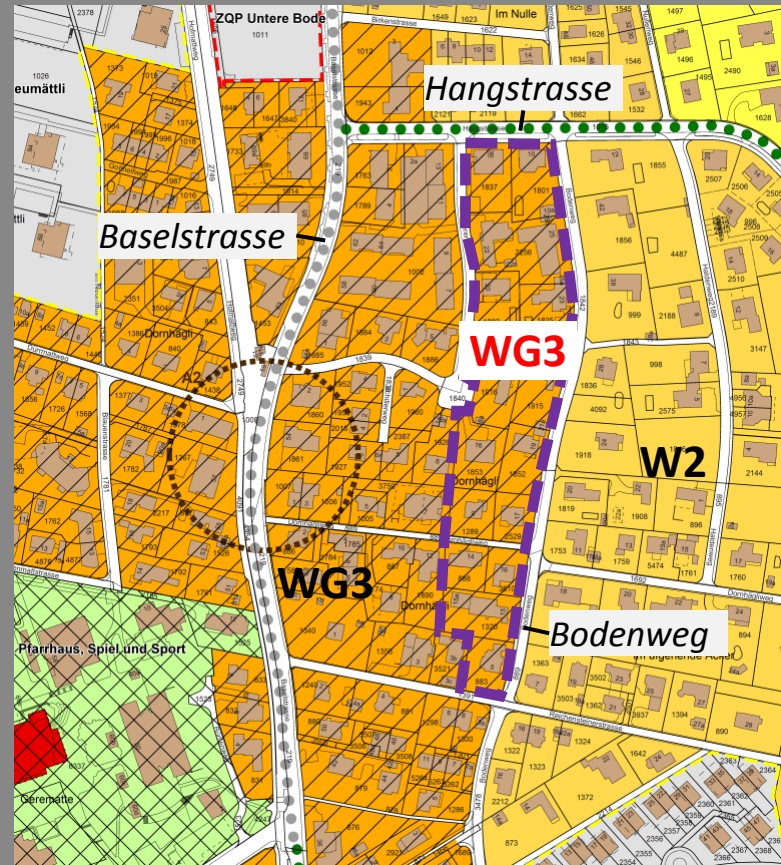
gemeinde **arlesheim**

Anpassung aus der Mitwirkung

Aufzoning Bodenweg



bisher

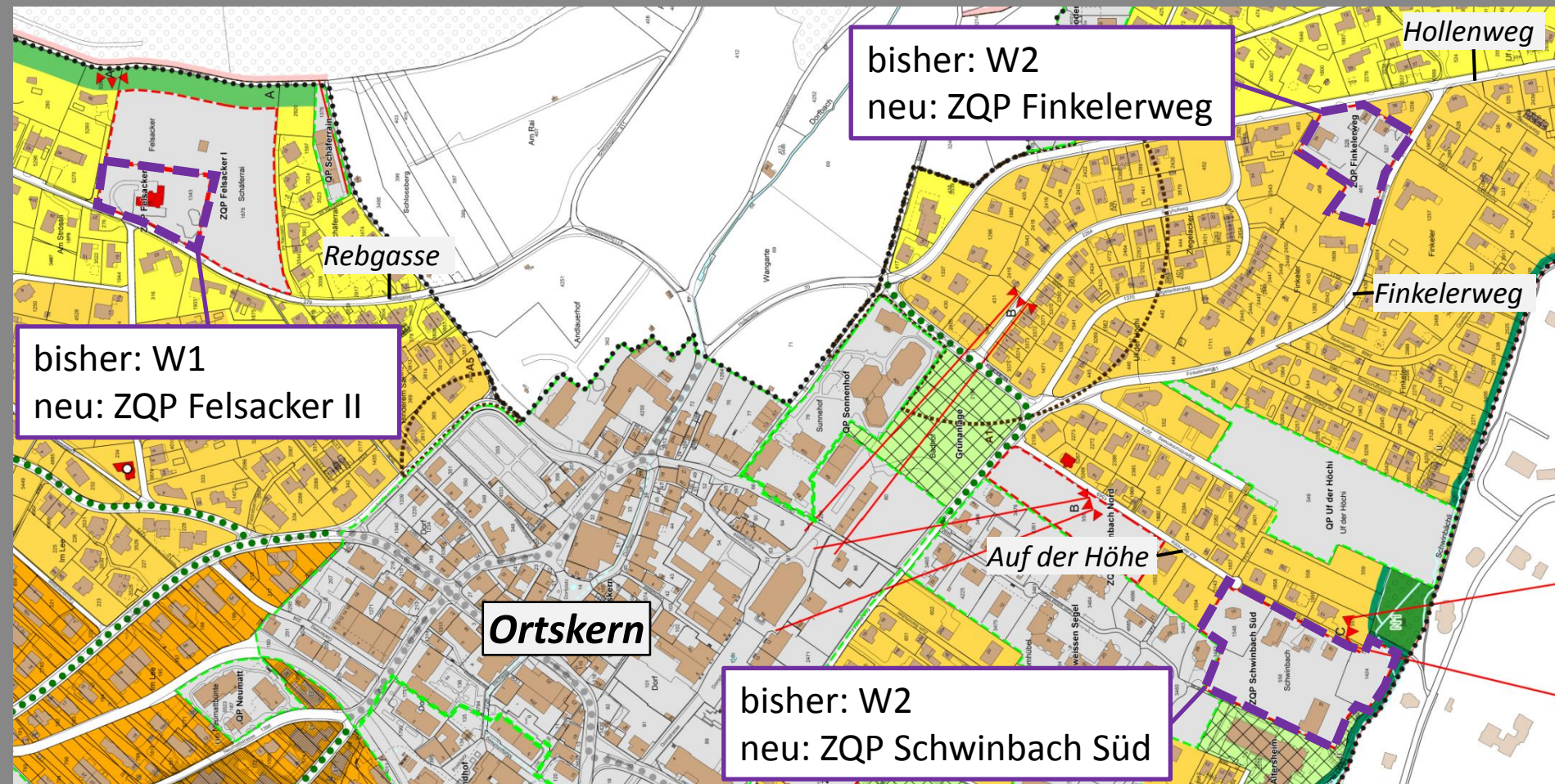


neu

gemeindearlesheim

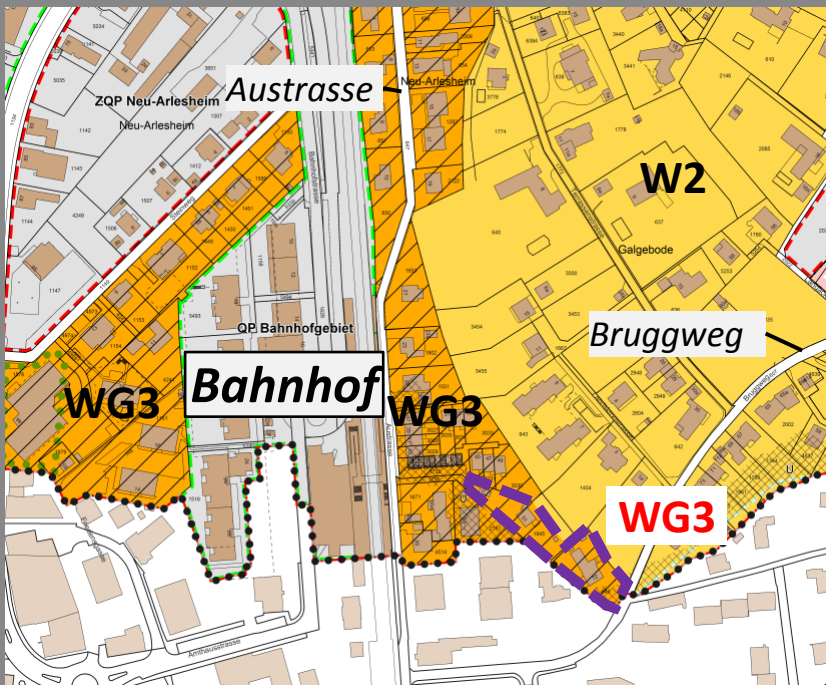
Anpassung aus der Mitwirkung

Zonen mit Quartierplanpflicht

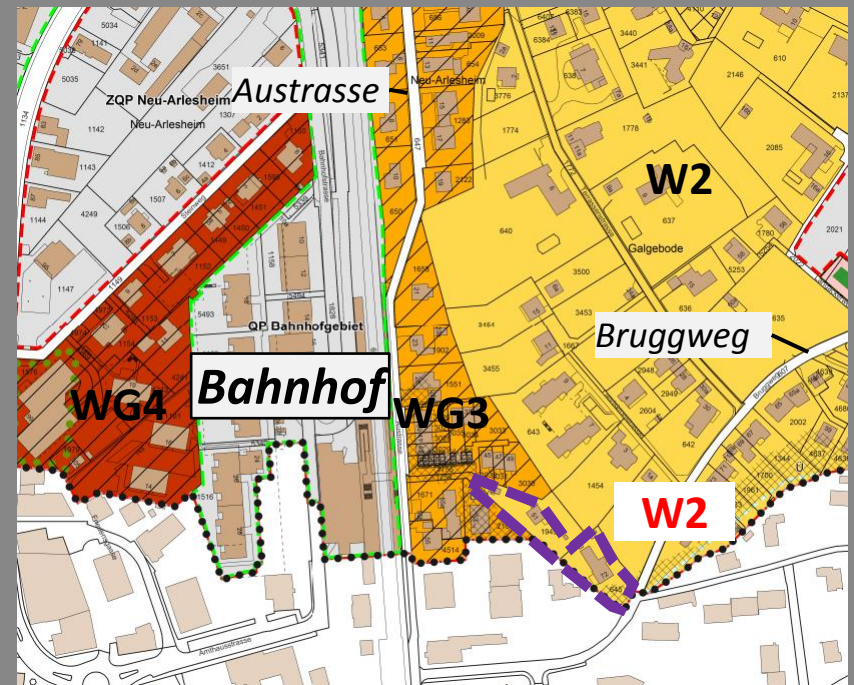


Anpassung aus der Mitwirkung

Zonenänderung Bruggweg



bisher



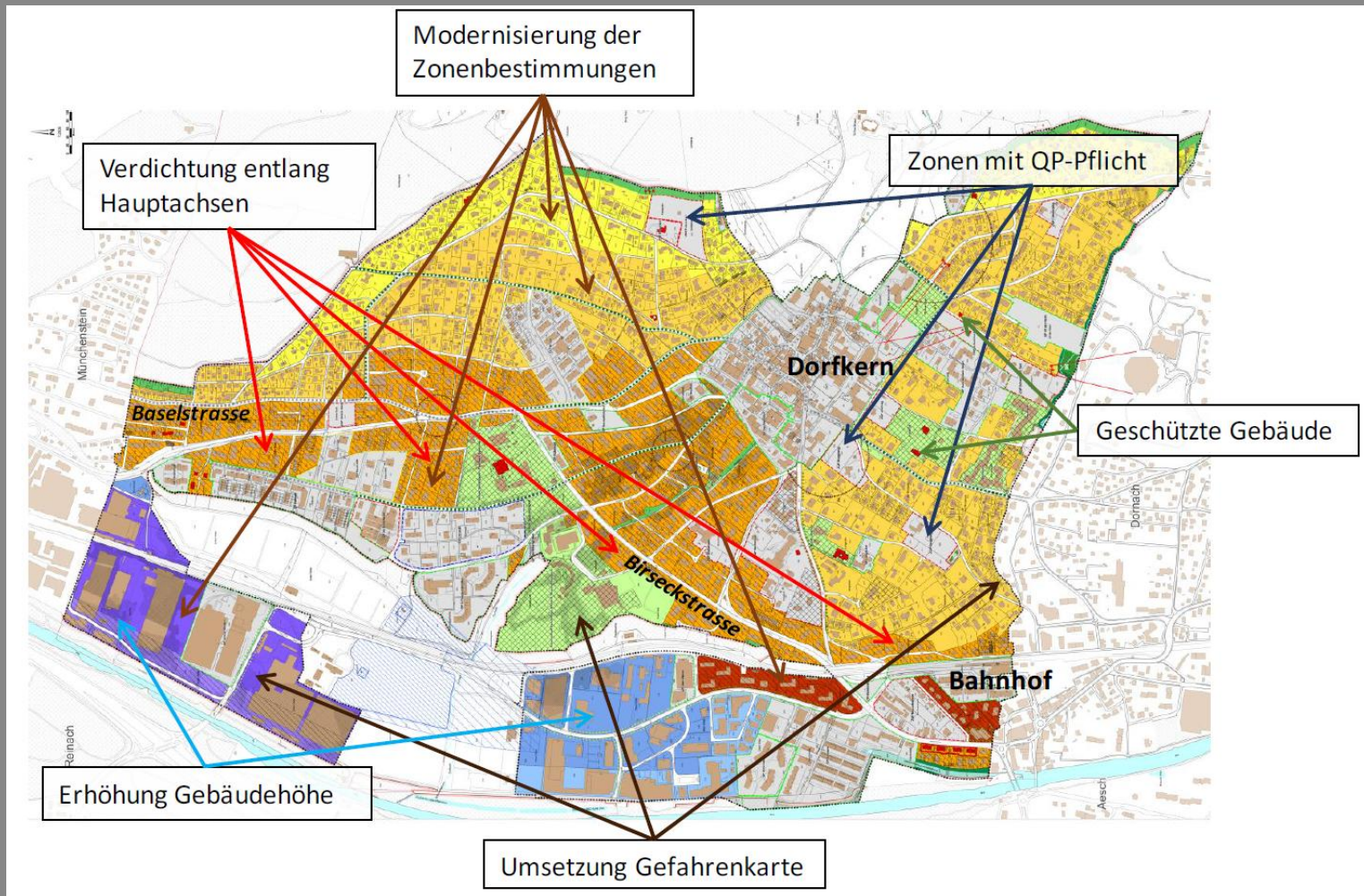
neu

Anpassungen aus der Mitwirkung

- > Verzicht auf Meldepflicht bei Gartenumgestaltungen
- > Erhöhung Gebäudehöhe WG3 bei Gewerbenutzung im EG (*Beispiele Baselstrasse*)



Fragen ?



Schluss

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

gemeindearlesheim