

Teilzonenreglement Kernzone Vorstadt Mutation 2016

Synoptische Darstellung des rechtskräftigen Reglements und den vorgenommenen Änderungen
Entwurf für Beschlussfassung Stadtrat & Gemeindeversammlung (Stand Januar 2017)

Genehmigungsinhalt: Der rot dargestellte Text umfasst die Mutationen (z.B. Änderungen, Neuformulierungen, Aufhebungen).

Orientierungsinhalt: Der schwarz dargestellte Text entspricht dem rechtskräftigen unveränderten Text. Er ist nicht Teil der Mutation.

Informative Markierungshinweise (werden für Schlussfassung entfernt):

Änderungen nach Vorprüfung

Änderungen nach Mitwirkung

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|---|---|-------------------------------------|
| Die Einwohnergemeinde Laufen erlässt gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Jan. 1998 (nachfolgend RBG genannt) folgendes Teilzonenreglement: | Die Stadt Laufen erlässt gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Jan. 1998 (nachfolgend RBG genannt) folgendes Teilzonenreglement: | |
| A Geltungsbereich / Schutzgebiet / Bauweise / vorspringende Bauteile / Gestaltungsplanpflicht | A Allgemeine Vorschriften | Titelanpassung |
| Art. 1 Geltungsbereich 1 Teilzonenreglement Kernzone Vorstadtgebiet (vormals Sonderbauvorschrift Kernzone KV Vorstadtgebiet) gilt für das im Teilzonenplan Kernzone Vorstadtgebiet (vormals Überbauungsplan Nr. 184-10 vom 12.4.83) durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnete Gebiet. | Art. 1 Geltungsbereich 1 Das Teilzonenreglement Kernzone Vorstadt gilt für den Perimeter des Teilzonenplans Kernzone Vorstadt . | Vereinfachung |
| 2 Das Gebiet des Teilzonenplanes Kernzone Vorstadtgebiet wird in die Plansektoren A, B, C, D, E und F eingeteilt und beinhaltet die im Plan als erhaltenswert bezeichneten Bauten | 2 Die Kernzone Vorstadt wird gemäss Teilzonenplan in die Plansektoren A, B, C, D, E, F und G eingeteilt und beinhaltet die im Plan als erhaltenswert bezeichneten Bauten. | Umformulierung |
| Art. 2 Stellung zum Zonenreglement Soweit das Teilzonenreglement nichts anderes bestimmt, gilt das Zonenreglement (nachfolgend ZR genannt) der Gemeinde Laufen. | Art. 2 Stellung zum Zonenreglement Soweit das Teilzonenreglement nichts anderes bestimmt, gilt das Zonenreglement (nachfolgend ZR genannt) der Stadt Laufen. | |
| Art. 3 Schutzzone Vorstadt 1 Die Plansektoren <u>A, B, C</u> und <u>E</u> sind Schutzzonen im Sinne von § 29 RBG zum Schutze des geschichtlichen Wertes, der besonderen Eigenart und Bedeutung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung. | Art. 3 Schutzzone Vorstadt 1 Die Plansektoren <u>A, B, C</u> und <u>E</u> sind Schutzzonen im Sinne von § 29 RBG zum Schutze des geschichtlichen Wertes, der besonderen Eigenart und Bedeutung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung. | |
| 2 Der Schutz erstreckt sich auf das Erscheinungsbild des städtischen Ensembles, auf den architektonisch wertvollen Baubestand sowie auf die geschichtlich bedeutsamen Elemente an, in und zwischen den Bauten. | 2 Der Schutz erstreckt sich auf das Erscheinungsbild des städtischen Ensembles, auf den architektonisch wertvollen Baubestand sowie auf die geschichtlich bedeutsamen Elemente an, in und zwischen den Bauten. | |
| 3 Elemente der Aussenraumgestaltung wie Stützmauern, Parkplätze, Beläge und dergleichen sind bewilligungspflichtig. Für Einfriedigungen gilt Art. 18 TZV. | 3 (aufgehoben) | In Art. 20 ^{bis} geregelt. |
| 4 Für die Gestaltung der Fassaden, der Dächer sowie für die Farbgebung in den Plansektoren A, B und E erlässt der Gemeinderat | 4 (aufgehoben) | In Art. 19 geregelt. |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|---|---|---------------------------------|
| wegleitende Richtlinien. | | |
| <p>Art. 4 Schutz des Stadtbildes</p> <p>Neu- und Umbauten in den Plansektoren A, B und E haben sich in den Proportionen (charakteristisches Bauvolumen, ursprüngliches System der Brandmauern, Fassadenbreiten, Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachvorsprünge, Fassadenvorsprünge und Fassadengestaltung) sowie bei der Farbgebung dem historischen Stadtbild anzupassen; sie haben dem Charakter der Vorstadt als Schutzgebiet (Art. 3) in besonderem Masse Rechnung zu tragen.</p> | <p>Art. 4 Schutz des Stadtbildes</p> <p>Neu- und Umbauten in den Plansektoren A, B und E haben sich in den Proportionen (charakteristisches Bauvolumen, ursprüngliches System der Brandmauern, Fassadenbreiten, Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachvorsprünge, Fassadenvorsprünge) sowie bei der Farbgebung und Gestaltung von Fassaden, Balkonen und Terrassen dem historischen Stadtbild anzupassen. Sie haben dem Charakter der Vorstadt als Schutzgebiet (Art. 3) in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Die Gestaltung hat höheren ästhetischen Ansprüchen zu genügen.</p> | <p>Analog zur Altstadt</p> |

| <i>Reglement vor Mutation</i> | <i>Revidiertes Reglement (rot = Mutation)</i> | <i>Bemerkungen zur Mutation</i> |
|---|--|---------------------------------|
| B Gebäudenutzungen/ Bauvorschriften/erhaltenswerte Bauten/Dachausbauten/Dachaufbauten | B Bauvorschriften | Titelanpassung |
| Art. 5 Gebäudenutzung Plansektoren A,B und E 1 Die Plansektoren A, B und E sind bestimmt für Geschäfts-, Büro- und Wohnbauten sowie Gastwirtschaftsbetriebe. Mässig störendes Kleingewerbe ist zugelassen. | Art. 5 Gebäudenutzung Plansektoren A,B und E 1 Die Plansektoren A, B und E sind bestimmt für Geschäfts-, Büro- und Wohnbauten sowie Gastwirtschaftsbetriebe und öffentliche Nutzungen. Mässig störendes Kleingewerbe ist zugelassen. | Analog zur Altstadt |
| Plansektor D 2 Im Plansektor D sind nur unbewohnte Gebäude für nicht störendes Kleingewerbe zugelassen. | Plansektor D 2 Im Plansektor D sind nur unbewohnte Gebäude für nicht störendes Kleingewerbe zugelassen. | |
| Plansektor F 3 Im Plansektor F gelten die «Teilzonenvorschriften Sektor F» vom 28. Januar 2003. | Plansektor F 3 Im Plansektor F gelten die «Teilzonenvorschriften Sektor F» vom 28. Januar 2003. | |
| Art. 6 Bauvorschriften Plansektoren A und B 1 Neubauten müssen an die Gestaltungsbaulinie angrenzen und dürfen von den rückwärtigen Baulinien zurückversetzt werden. Die Gebäude müssen innerhalb der einzelnen Baufelder seitlich an die Grenze gestellt werden (geschlossene Bauweise). | Art. 6 Bauvorschriften Plansektoren A und B 1 Neubauten müssen an die Gestaltungsbaulinie angrenzen und dürfen von den rückwärtigen Baulinien zurückversetzt werden. Die Gebäude müssen innerhalb der einzelnen Baufelder seitlich an die Grenze gestellt werden (geschlossene Bauweise). | |
| 2 Fallen Baulinie resp. Bauflucht und die Abgrenzung des öffentlichen Verkehrsraumes zusammen, gilt: In den öffentlichen Verkehrsraum vorspringende Bauteile a) Gesimse, Sockelprofile, Tür- und Fenstereinfassungen, Portale, Pfeiler, Lisenen, Vorstufen, Radabweiser, Fenstergitter und Ablaufrohre, die nicht mehr als 15 cm über die Baulinie vorstehen, sind gestattet. Vordächer, Dachgesimse, offene Lauben und Balkone b) Vordächer und Dachgesimse dürfen um höchstens 1,25 m über die Baulinie vorstehen; ihre Unterkante muss mindestens 2,40 m über dem Trottoirniveau oder 4,50 m über dem Strassenniveau liegen. | 2 Fallen Baulinie resp. Bauflucht und die Abgrenzung des öffentlichen Verkehrsraumes zusammen, gilt: In den öffentlichen Verkehrsraum vorspringende Bauteile a) Gesimse, Sockelprofile, Tür- und Fenstereinfassungen, Portale, Pfeiler, Lisenen, Vorstufen, Radabweiser, Fenstergitter und Ablaufrohre, die nicht mehr als 15 cm über die Baulinie vorstehen, sind gestattet. Vordächer, Dachgesimse, offene Lauben b) Vordächer und Dachgesimse dürfen um höchstens 1,25 m über die Baulinie vorstehen; ihre Unterkante muss mindestens 2,40 m über dem Trottoirniveau oder 4,50 m über dem Strassenniveau liegen. | |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|--|--|--|
| <p>Schächte</p> <p>c) Schächte und Fundamente unter dem Strassen- und Gehwegniveau dürfen bis höchstens 80 cm über die Baulinie vorstehend erstellt werden. Schächte müssen verkehrssichere Abdeckungen aufweisen. Vorbehalten bleibt die Bewilligung der Strassenaufsichtsbehörde.</p> <p>Türen</p> <p>d) Türen und Tore dürfen nicht auf den Verkehrsraum aufgehen.</p> <p>Storen und Schlagläden</p> <p>e) Rollstoren und ausstellbare Fenster müssen an der tiefsten Stelle eine Höhe von 2,20 m über dem Gehweg aufweisen; sie dürfen bis höchstens 50 cm an die Strassenfahrbahn hererreichen. Gegen Strassen ohne Gehweg sind, im Erdgeschoss keine Ausstellstoren zulässig. Hingegen sind Schlagläden ohne Beschränkung gestattet.</p> | <p>Schächte</p> <p>c) Schächte und Fundamente unter dem Strassen- und Gehwegniveau dürfen bis höchstens 80 cm über die Baulinie vorstehend erstellt werden. Schächte müssen verkehrssichere Abdeckungen aufweisen. Vorbehalten bleibt die Bewilligung der Strassenaufsichtsbehörde.</p> <p>Türen</p> <p>d) Türen und Tore dürfen nicht auf den Verkehrsraum aufgehen.</p> <p>Storen und Schlagläden</p> <p>e) Rollstoren und ausstellbare Fenster müssen an der tiefsten Stelle eine Höhe von 2,20 m über dem Gehweg aufweisen; sie dürfen bis höchstens 50 cm an die Strassenfahrbahn hererreichen. Gegen Strassen ohne Gehweg sind, im Erdgeschoss keine Ausstellstoren zulässig. Hingegen sind Schlagläden ohne Beschränkung gestattet.</p> | |
| <p>3 Gegen die Delsbergerstrasse, den Vorstadtplatz und gegen die Röschenzstrasse dürfen keine Vorbauten, Balkone, Lauben und Terrassen erstellt werden.</p> | <p>3 Balkone, Lauben und Fassadenvorsprünge sind innerhalb der Baulinien zulässig, ausser an den im Plan bezeichneten sensiblen Fronten.</p> | <p>Analog zu Altstadt</p> |
| <p>4 Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates bei den rückwärtigen, gegen die Hinterfeldstrasse gerichteten Fassaden, in den Sektoren A und B die Einrichtung von Vorbauten, wie offene, abgestützte Lauben und Balkone, Überschreitung der rückwärtigen Baulinien gestatten.</p> <p>Die Vorbauten müssen in traditioneller, den umliegenden Gebäude angepasster Bauweise erstellt werden. Es dürfen weder öffentliche noch private Interessen beeinträchtigt werden.</p> | <p>4 Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag des Stadtrats bei den rückwärtigen, gegen die Hinterfeldstrasse gerichteten Fassaden, in den Sektoren A und B die Einrichtung von Vorbauten, wie offene, abgestützte Lauben und Balkone, Überschreitung der rückwärtigen Baulinien gestatten.</p> <p>Die Vorbauten müssen in traditioneller, den umliegenden Gebäude angepasster Bauweise erstellt werden. Es dürfen weder öffentliche noch private Interessen beeinträchtigt werden.</p> | |
| <p>Geschosszahl, Gebäudehöhe</p> <p>5 Die zulässigen Geschosszahlen und Fassadenhöhen gemäss Art. 28 ZR betragen:</p> <p>Im Plansektor A: Geschosszahl 3, Fassadenhöhe 10,5 m Im Plansektor B: Geschosszahl 2, Fassadenhöhe 8,0 m</p> | <p>Geschosszahl, Gebäudehöhe</p> <p>5 Die zulässigen Geschosszahlen und Fassadenhöhen gemäss Art. 28 ZR betragen:</p> <p>Im Plansektor A: Geschosszahl 3, Fassadenhöhe 10,5 m Im Plansektor B: Geschosszahl 2, Fassadenhöhe 8,0 m</p> <p>Bei Neu- oder Ersatzbauten muss die lichte Geschosshöhe des Erdgeschosses mind. 2.45m betragen.</p> | <p>Optimalere Bedingungen für gewerbliche Nutzungen schaffen.</p> |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|---|---|--|
| <p>Farbgebung</p> <p>6 Für die Farbgebung der Fassaden in den Plansektoren A und B erlässt der Gemeinderat wegleitende Richtlinien.</p> | <p>Farbgebung</p> <p>6 (aufgehoben)</p> | <p>Ist in Art. 3 Abs. 4 geregelt.</p> |
| <p>Quartierplanpflicht</p> <p>7 Die Erstellung von Neu- und Umbauten in den Plansektoren A und B ist nur auf Grund eines rechtsgültigen Quartierplanes gemäss § 41 RBG (ordentliches Verfahren) gestattet.</p> <p>Davon ausgenommen sind Unterhaltsarbeiten sowie kleine bauliche Veränderungen. Vorbehalten bleibt der nachfolgende Absatz.</p> <p>Der Gemeinderat kann auf Antrag der Fachinstanz Altstadt und der Baukommission auf den Erlass eines Quartierplanes verzichten, wenn eine altstadtgerechte Bauweise gewährleistet ist.</p> <p>Der Gemeinderat kann die Gewährung von Abweichungen im Rahmen des Quartierplanverfahrens von der Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mindestens drei unabhängigen Projektverfassern abhängig machen. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.</p> | <p>Quartierplanpflicht</p> <p>7 (aufgehoben)</p> | <p>Analog zur Altstadt:</p> <p>Wird aufgehoben. Dafür gelten neu die Bestimmungen gem. Art. 20^{bis}</p> |
| <p>Art. 7 Bauvorschriften Plansektor C</p> <p>Uferbereich Birs</p> <p>1 Der Plansektor C gilt als geschützter Uferbereich der Birs.</p> | <p>Art. 7 Bauvorschriften Plansektor C</p> <p>Uferbereich Birs</p> <p>1 Der Plansektor C gilt als geschützter Uferbereich der Birs.</p> | |
| <p>2 Bauten sind nicht zugelassen. Die Gemeinde kann Ausnahmen für einzelstehende Fahrnisbauten gestatten, sofern dadurch der Schutzcharakter des Uferbereichs nicht beeinträchtigt wird.</p> | <p>2 Bauten sind nicht zugelassen. Die Stadt kann Ausnahmen für freistehende Fahrnisbauten gestatten, sofern dadurch der Schutzcharakter des Uferbereichs nicht beeinträchtigt wird.</p> | |
| <p>3 Der Uferbereich ist zu begrünen und zu bepflanzen. Die Baubewilligungsbehörden haben bei baulichen Veränderungen auf den zugehörigen Grundstücken hierfür die nötigen Auflagen zu machen.</p> | <p>3 Der Uferbereich ist zu begrünen und zu bepflanzen. Die Baubewilligungsbehörde hat bei baulichen Veränderungen auf den zugehörigen Grundstücken hierfür die nötigen Auflagen zu machen.</p> | |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|---|---|--|
| Art. 8 Bauvorschriften Plansektor D 1 Es sind nur eingeschossige Gebäude zugelassen. Die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 28 ZR beträgt 4,5 m. | Art. 8 Bauvorschriften Plansektor D 1 Es sind nur eingeschossige Gebäude zugelassen. Die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 28 ZR beträgt 4,5 m. | |
| 2 Der Anbau an die Hauptgebäude der Plansektoren A und B ist gestattet. | 2 Der Anbau an die Hauptgebäude der Plansektoren A und B ist gestattet. | |
| 3 Mit Zustimmung des Nachbarn ist der Grenzanbau gestattet. | 3 Mit Zustimmung des Nachbarn ist der Grenzanbau gestattet. | |
| Art. 9 Bauvorschriften Plansektor E 1 Bei Überbauung des Plansektors E kann das erhaltenswerte Gebäude Nr. 23 unter Wahrung seines Schutzcharakters in eine zeitgemässe Überbauung einbezogen werden. | Art. 9 Bauvorschriften Plansektor E 1 Bei Überbauung des Plansektors E kann das erhaltenswerte Gebäude Nr. 23 unter Wahrung seines Schutzcharakters in eine zeitgemässe Überbauung einbezogen werden. | |
| 2 Die Überbauung des Plansektors E ist nur aufgrund einer Quartierplanung gemäss Art. 18 ZR gestattet. Der Gemeinderat kann auf Antrag der Fachinstanz Altstadt und der Baukommission auf den Erlass eines Quartierplans verzichten, wenn die Einhaltung der begleitenden Richtlinien der Gemeinde gewährleistet ist. | 2 Die Überbauung des Plansektors E ist nur aufgrund einer Quartierplanung im ordentlichen Verfahren gestattet. | Quartierplanpflicht wird beibehalten, da noch keine Bestimmungen zu Nutzungsintensität (Plansektoren) oder Baubereiche (Baulinien) bestehen. |
| 3 Als baurechtliche Grundordnung gelten die Bauvorschriften der Zone WG2 gemäss Art. 3 und 4 ZR. | 3 Als baurechtliche Grundordnung gelten die Bauvorschriften der Zone WG2 gemäss Art. 3 und 4 ZR. | |
| 4 Die bestehenden alten Bäume und Baumgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten oder zu ersetzen. | 4 Die bestehenden alten Bäume und Baumgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten oder zu ersetzen. | |
| Art. 10 Bauvorschriften Plansektor F Im Plansektor F gelten die «Teilzonenvorschriften Sektor F» vom 28. Januar 2003. | Art. 10 Bauvorschriften Plansektor F Im Plansektor F gelten die «Teilzonenvorschriften Sektor F» vom 28. Januar 2003. | |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|--|---|---|
| | <p>Art. 10^{bis} Bauvorschriften Plansektor G</p> <p>1 Das Areal des Plansektors G liegt in einer Zone für öffentliche Nutzung.</p> <p>2 Das Areal dient vorwiegend den Zwecken des Kindergartens.</p> <p>3 Grundzüge der Überbauung und bauliche Vorschriften:</p> <p>Max. Geschosshöhe: 2 Vollgeschosse</p> <p>Dachausbau: gem. Art. 34 ZR</p> <p>Min. Grenzabstand: gem. kantonalen Vorgaben</p> <p>Max. Gebäudelänge: wie Wohn-Gewerbezone WG2</p> <p>Gebäudeabstand: Dieser richtet sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Bebauung.</p> <p>Gestaltung der Bauten: Die architektonische Gestaltung der Bauten hat Rücksicht auf die umliegenden Gebäude zu nehmen.</p> | <p>Für den Plansektor G wurden diese Bestimmungen bereits 1994 erlassen, allerdings im Rahmen der Reglementsüberarbeitung von 2004 nicht mehr übernommen. Dies wird mit der vorliegenden Mutation nachgeholt. Allerdings ist kein Wohnanteil mehr vorgesehen, da dies gemäss Kanton in einer OEWA-Zone nicht möglich ist.</p> |
| <p>Art. 11 Bestehende Gebäude in den Sektoren A, B und E</p> <p>1 Bestehende Gebäude in den Plansektoren A, B und E, deren Geschosshöhe oder Fassadenhöhe die in Art. 6 und 8 vorgeschriebenen Masse übersteigen, können im Rahmen ihres bisherigen Volumens um- oder ausgebaut werden.</p> | <p>Art. 11 Bestehende Gebäude in den Sektoren A, B und E</p> <p>1 Bestehende Gebäude in den Plansektoren A, B und E, deren Geschosshöhe oder Fassadenhöhe die in Art. 6 und 8 vorgeschriebenen Masse übersteigen, können im Rahmen ihres bisherigen Volumens um- oder ausgebaut werden.</p> | |
| <p>2 Für den Dachausbau gilt Art. 13. Für Dachaufbauten und Dach-einschnitte gilt Art. 15.</p> | <p>2 (aufgehoben)</p> | <p>Verweis überflüssig, gilt ohnehin.</p> |
| <p>3 Vorbehalten bleibt Art. 12.</p> | <p>3 (aufgehoben)</p> | <p>Ist in jedem Fall anwendbar.</p> |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|---|--|---|
| <p>Art. 12 Erhaltenswerte Bauten</p> <p>1 Die im Teilzonenplan als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude sind wertvolle, für das Stadtbild charakteristische Bauten, deren Erhaltung angezeigt ist. Sie sind in ihrem Gesamtvolumen, der Dachgestaltung, in Konstruktion und Materialwahl, den charakteristischen Fassadengliederungen und den prägenden Einzelheiten zu erhalten. Fassadenmauerwerk, Fenster- und Türeinfassungen, Lisenen, Eck- und Stützpfiler, sind zu erhalten bzw. zu ergänzen oder zu ersetzen. Vorbehalten bleibt Abs. 4.</p> | <p>Art. 12 Erhaltenswerte und geschützte Bauten</p> <p>1 Die im Teilzonenplan als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude sind wertvolle, für das Stadtbild charakteristische Bauten, deren Erhaltung angezeigt ist. Sie sind in ihrem Gesamtvolumen, der Dachgestaltung, in Konstruktion und Materialwahl, den charakteristischen Fassadengliederungen und den prägenden Einzelheiten zu erhalten. Fassadenmauerwerk, Fenster- und Türeinfassungen, Lisenen, Eck- und Stützpfiler, sind zu erhalten bzw. zu ergänzen oder zu ersetzen. Vorbehalten bleibt Abs. 4.</p> | <p>Überprüfung gemäss zu aktualisierendem Bauinventar vorsehen.</p> |
| <p>2 Die wertvollen, individuellen Einzelheiten der alten Häuser (z.B. schöne alte Schaufenster, Schilder, hölzerne Haustüren und Schlagläden etc.) gehören zum Schutzbestand.</p> | <p>2 Die wertvollen, individuellen Einzelheiten der alten Häuser (z.B. schöne alte Schaufenster, Schilder, hölzerne Haustüren und Schlagläden etc.) gehören zum Schutzbestand.</p> | |
| <p>3 Bei baulichen Veränderungen sowie Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten an erhaltenswerten Gebäuden ist die einfache Anfrage gemäss Art. 24 obligatorisch.</p> | <p>3 Bei baulichen Veränderungen sowie Renovations- und Rekonstruktionsarbeiten an erhaltenswerten Gebäuden ist die einfache Anfrage gemäss Art. 24 obligatorisch.</p> | |
| <p>4 Der Gemeinderat hat auf Verlangen eines bauwilligen Grundeigentümers detaillierte Abklärungen über den architekturhistorischen Wert erhaltenswerter Gebäude und deren Einzelteile auf Kosten der Gemeinde zu veranlassen.</p> <p>(Ablaufschema siehe Anhang)</p> | <p>4 Der Stadtrat hat auf Verlangen eines bauwilligen Grundeigentümers detaillierte Abklärungen über den architekturhistorischen Wert erhaltenswerter Gebäude und deren Einzelteile auf Kosten der Stadt zu veranlassen.</p> <p>Siehe Anhang 1: Ablaufschema</p> | |
| <p>5 Aus wichtigen Gründen oder aufgrund des Gutachtens gemäss Abs. 4 kann ein erhaltenswertes Gebäude ersetzt oder baulich verändert werden. Der Gestaltung des Neubaus sowie dessen Einordnung ins Stadtbild ist jedoch besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die Bedingungen und Auflagen zum Schutze der erhaltens- und schützenswerten Bausubstanz gemäss Abs. 1 und 2 erlassen.</p> | <p>5 Aus wichtigen Gründen oder aufgrund des Gutachtens gemäss Abs. 4 kann ein erhaltenswertes Gebäude ersetzt oder baulich verändert werden. Der Gestaltung des Neubaus sowie dessen Einordnung ins Stadtbild ist jedoch besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die Bedingungen und Auflagen zum Schutze der erhaltens- und schützenswerten Bausubstanz gemäss Abs. 1 und 2 erlassen.</p> | |
| | <p>6 Folgende Bauten, Teilabschnitte und Objekte sind kantonal geschützte Kulturdenkmäler gemäss kantonalem Inventar. Alle baulichen Massnahmen im Inneren und am Äusseren sowie Renovationen und Restaurierungen sind bewilligungspflichtig und können nur mit fachlicher Begleitung durch die kantonale Denkmalpflege durchgeführt werden:</p> <p>a) Gasthaus zum Ochsen, Delsbergerstrasse 12</p> <p>Neu- und Umbauten in der unmittelbaren Umgebung dieser Bau-</p> | <p>Das Gasthaus zum Ochsen wurde seit 1986 unter kantonalem Schutz. Das Reglement wird mit den zugehörigen Bestimmungen (analog zur Altstadt) daher noch ergänzt.</p> |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|--|--|---|
| | ten sind so zu gestalten, dass die Bedeutung der geschützten Bauten nicht beeinträchtigt wird. | |
| Art. 13 Dachausbau 1 In den Plansektoren A, B und E ist der Ausbau des 1. Dachgeschosses über der ganzen Grundrissfläche zulässig. | Art. 13 Dachausbau 1 In den Plansektoren A, B und E ist der Ausbau des 1. Dachgeschosses über die ganze Grundrissfläche zulässig. | Formulierung |
| 2 Im 2. Dachgeschoss sind selbständige Wohnungen oder Räume für Gewerbe und Dienstleistungen gestattet. | 2 Im 2. Dachgeschoss sind selbständige Wohnungen oder Räume für Gewerbe und Dienstleistungen gestattet. | |
| 3 Bei Kopfbauten (giebelständige Bauten) darf das 3. Dachgeschoss als Galeriegeschoss ausgebaut werden, wenn: a) darin keine selbständigen Wohnungen erstellt werden; b) das Galeriegeschoss mit dem 2. Dachgeschoße in offener Verbindung steht; c) die Sicherheitsanforderungen, insbesondere Fluchtwege und feuersichere Treppen usw., erfüllt werden. | 3 Das 3. Dachgeschoss darf als Galeriegeschoss ausgebaut werden, wenn: a) darin keine selbständigen Wohnungen erstellt werden; b) das Galeriegeschoss mit dem 2. Dachgeschoße in offener Verbindung steht; c) die Sicherheitsanforderungen, insbesondere Fluchtwege und feuersichere Treppen usw., erfüllt werden. | Analog zu Altstadt: Dritte Dachgeschoße werden neu überall ausgebaut werden. |
| 4 Bei Reihenbauten dürfen im 3. Dachgeschoss nur nicht bewohnte Nebenräume (Estrich, Waschküche und dergleichen) erstellt werden. | 4 (aufgehoben) | Analog zu Altstadt: Aufgehoben aufgrund Abs. 3 |
| 5 Im dritten Dachgeschoss hat die notwendige Belichtung und Belüftung ausschliesslich durch Giebelfenster zu erfolgen. Im übrigen gelten die gesundheitspolizeilichen Vorschriften. | 5 Im dritten Dachgeschoss hat die notwendige Belichtung und Belüftung ausschliesslich durch Giebelfenster zu erfolgen. | Analog zu Altstadt Hinweis auf gesundheitspolizeiliche Vorschriften unnötig, da ohnehin einzuhalten. |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|---|---|--|
| <p>Art. 14 Dachgestaltung</p> <p>Plansektoren A und B</p> <p>1 In den Plansektoren A und B sind nur Satteldächer mit mindestens 40° und maximal 48° alte Teilung zulässig. Die Dachneigung wird am Sparren gemessen. Bei Dächern mit Aufschieblingen darf die mittlere Dachneigung zwischen Trauf- und Firstlinie 48° alte Teilung nicht überschreiten.</p> <p>Die Dächer sind mit rötlichen oder rotbraun getönten Biberschwanzziegeln einzudecken.</p> | <p>Art. 14 Dachgestaltung</p> <p>1 In den Plansektoren A und B sind nur Satteldächer mit mindestens 40° und maximal 48° alte Teilung zulässig. Die Dachneigung wird am Sparren gemessen. Bei Dächern mit Aufschieblingen darf die mittlere Dachneigung zwischen Trauf- und Firstlinie 48° alte Teilung nicht überschreiten.</p> <p>Die Dächer sind mit roten oder rotbraunen Biberschwanzziegeln doppelt und versetzt einzudecken. Über Ausnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrats.</p> | <p>Analog zu Altstadt:</p> <p>Präzisierung Farbton</p> <p>Hinweis: Falzbiberschwanzziegel gelten nicht als Biberschwanzziele. Sie sind aufgrund ihrer optisch intensiven Wirkung (glatte Fläche, kleinerer Deckungsrastrer) nicht erwünscht.</p> |
| <p>Plansektor D</p> <p>2 Es sind nur ziegelgedeckte Dächer zugelassen. Der Gemeinderat kann bei ästhetisch befriedigender Gestaltung andere Dachformen gestatten.</p> | <p>2 Im Plansektor D sind nur ziegelgedeckte Dächer zugelassen.. Über Ausnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrats.</p> | |
| <p>Art. 15 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte</p> <p>1 In den Plansektoren A, B und E ist einer harmonischen und ruhigen Gestaltung der Dächer besondere Beachtung zu schenken.</p> | <p>Art. 15 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte</p> <p>1 In den Plansektoren A, B und E ist einer harmonischen und ruhigen Gestaltung der Dächer (vor allem Anordnung, Rhythmus, Form und Materialisierung der Dachaufbauten) besondere Beachtung zu schenken. Dabei ist für das betroffene Gebäude jeweils sein Gesamteindruck massgebend.</p> | <p>Analog zu Altstadt.</p> |
| <p>2 Die ästhetisch unterschiedliche Empfindlichkeit der Dachbereiche erfordert eine Aufgliederung in einen Dachflächen-Teilbereich I und II gemäss Ergänzungsplan zur Teilzonenplan Kernzone Vorstadtgebiet.</p> | <p>2 Die ästhetisch unterschiedliche Empfindlichkeit der Dachbereiche erfordert eine Differenzierung der Dachflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sensible Dachflächen (sind im Teilzonenplan bezeichnet) - Übrige Dachflächen. | <p>Analog zu Altstadt</p> |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|--|---|--|
| <p>3 Teilbereich I</p> <p>1. Dachgeschoss: Nur Einzellukarnen in aufgelöster Form von max. 1,50 m Breite (Aussenmass).</p> <p>2. Dachgeschoss: nur Gauben (Ochsenaugen) von max. 0,70 m² Fläche (senkrecht gemessen). Die Gauben sind entweder in der Achse der darunterliegenden Lukarnen oder in der Mitte zweier Lukarnen-Achsen anzuordnen.</p> <p>3. Dachgeschoss: Die Belichtung und Belüftung hat ausschliesslich durch Giebelfenster zu erfolgen.</p> | <p>3 Sensible Dachflächen</p> <p>Auf den markierten sensiblen Dachflächen sind zugelassen:</p> <p>1. Dachgeschoss: Nur Einzellukarnen und Einzelgauben in aufgelöster Form.</p> <p>2. Dachgeschoss: Dachaufbauten in aufgelöster Form (Lukarnen, Gauben, Runddachgauben).</p> <p>3. Dachgeschoss sowie oberes Geschoss bei zweigeschossigen Dächern): Keine Dachaufbauten.</p> | Analog zu Altstadt |
| <p>4 Teilbereich II</p> <p>1. Dachgeschoss: Einzellukarnen in aufgelöster Form von max. 1,50 m Breite (Aussenmass). Pro Wohnung im 1. Dachgeschoss ist ein Dacheinschnitt gestattet. Bei mehreren Wohnungen im 1. Dachgeschoss dürfen nur 50% der Wohnungen Dacheinschnitte aufweisen. Die Breite (Aussenmass) der Dacheinschnitte darf 1.50 m nicht übersteigen. Sie müssen wie eine Lukarne überdeckt sein. Die seitliche Abgrenzung kann offen oder geschlossen sein; dabei darf kein Glas oder ähnliches Material verwendet werden.</p> <p>2. Dachgeschoss: Gauben (Ochsenaugen) von max. 0,70 m² Fläche sowie Einzel- oder Doppeldachflächenfenster mit 0.50 m² Fläche pro Fenster. Das Verhältnis von Höhe zu Breite soll 1.5 : 1 betragen. Die Gauben (resp. Dachflächenfenster) sind entweder in der Achse der darunterliegenden Lukarnen oder in der Mitte zweier Lukarnen-Achsen anzuordnen.</p> <p>3. Dachgeschoss: Die Belichtung und Belüftung hat ausschliesslich durch Giebelfenster zu erfolgen.</p> | <p>4 Übrige Dachflächen</p> <p>1. (aufgehoben)</p> <p>2. (aufgehoben).</p> <p>3. (aufgehoben)</p> <p>Zusätzlich zu den Bestimmungen für sensible Dachflächen sind mit Zustimmung der Fachkommission Altstadt folgende Dachaufbauten zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im 1. Dachgeschoss auch durchgehende Dachaufbauten und überdachte Dacheinschnitte, - im 2. Dachgeschoss Dachflächenfenster. | Analog zu Altstadt |
| <p>5 Aufgrund eines Gutachtens der Altstadtfachinstanz (Art. 23) können bei ästhetisch befriedigender Gestaltung für rückwärtige Dachflächen, die von öffentlich begehbaren Strassen und Plätzen nicht unmittelbar einsehbar sind, andere Dachfensterformen bewilligt werden.</p> | <p>5 (aufgehoben)</p> | Wird in Art. 16 geregelt, analog zu Altstadt |
| <p>6 Mit jeder Baueingabe in den Plansektoren A, B und E ist ein Dachgestaltungsplan einzureichen, welcher sämtliche Dachaufbauten im Grundriss (Aufsicht), in den Schnitten und Ansichten inkl. den unmittelbar benachbarten Gebäuden, darstellt.</p> | <p>6 Mit jeder Baueingabe in den Plansektoren A, B und E ist ein Dachgestaltungsplan einzureichen, welcher sämtliche Dachaufbauten im Grundriss (Aufsicht), in den Schnitten und Ansichten inkl. den unmittelbar benachbarten Gebäuden, darstellt.</p> | |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|---|--|---------------------------|
| <p>Art. 16 Anordnung der Dachaufbauten und Materialwahl</p> <p>Allgemeine Vorschriften</p> <p>1 Dachaufbauten inkl. deren Einfassungen müssen sich in Form, Materialien und Farbgebung den Dachflächen anpassen.</p> | <p>Art. 16 Gestaltungsprinzipien für Dachaufbauten</p> <p>Allgemeine Vorschriften</p> <p>1 Dachaufbauten inkl. deren Einfassungen müssen sich in Form, Materialien und Farbgebung den Dachflächen anpassen.</p> | <p>Titelanpassung</p> |
| <p>2 Dachaufbauten sind so aufzuteilen und anzuordnen, dass sie mit der Gliederung der darunterliegenden Fassade übereinstimmen; sie sind mindestens 50 cm von der Fassadenflucht zurückzusetzen. Im weiteren dürfen sie nicht näher als 1 m an eine First- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.</p> | <p>2 Bei Dachaufbauten sind auf allen (sensiblen und übrigen) Dachflächen folgende Gestaltungsprinzipien zu berücksichtigen:</p> <p>(Siehe Anhang 2: Schema Dachaufbauten)</p> <p>a) Bei aufgelösten Aufbauten sind folgende Vorgaben einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstand zum seitlichen Dachrand, zum Nachbargebäude und zwischen den Aufbauten: min. 1.00 m. Bei bestehenden und wertvollen Dachkonstruktionen bzw. Sparrenlagen sind diese zu berücksichtigen und das Mass kann unter diesen Umständen ausnahmsweise unterschritten werden. - Breite der einzelnen Aufbauten: max. 1.50 m (fertiges Aussenmass) - Gesamtbreite der Aufbauten: im 1. Dachgeschoss max. 60% der zugehörigen Trauflänge - Höhe (Lichtmass): max. 1.20 m <p>b) Bei durchgehenden Aufbauten sind folgende Vorgaben einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstand zum seitlichen Dachrand oder zum Nachbargebäude: min. 2.00 m - Höhe (Lichtmass): zwischen 1.20 m und 1.50 m ; Mass wird fallweise aufgrund der Integration ins Dachbild durch Fachinstanz Altstadt bestimmt. - Breite der Aufbauten: max. 2.50 m (fertiges Aussenmass) bzw. Gesamtbreite aller Aufbauten max. 50% der zugehörigen Trauflänge. - Dacheinschnitte sind zu überdachen und seitlich zu schließen. <p>c) Die Aufbauten sind gegenüber der Fassadenflucht zurück zu versetzen und bezüglich Lage und Form in Übereinstimmung mit der Dachkonstruktion und der Fassadengliederung zu bringen. Bei eingeschossigen Dächern müssen die Aufbauten</p> | <p>Analog zu Altstadt</p> |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|------------------------|--|--------------------------|
| | <p>mind. 1 m vom First entfernt sein.</p> <p>d) Die Aufbauten im 2. Dachgeschoss sind sowohl insgesamt wie auch einzeln um mindestens 50% kleiner zu dimensionieren als jene des ersten Dachgeschosses. Referenzmasse sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Aufbauten: Flächen im Lichtmass an Ansicht gemessen; 0.7m2 sind in jedem Fall gestattet ; es sind stehende Aufbauten vorzusehen (höher als breit); - bei Dachflächenfenster: effektive Fläche; 0.5 m2 sind in jedem Fall gestattet. <p>Die Dachaufbauten oder Dachfenster sind entweder in der Achse der darunterliegenden Lukarnen oder in der Mitte zweier Lukarnen-Achsen anzuordnen.</p> <p>e) Die Mischung verschiedener Aufbautypen ist zugelassen, sofern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Innerhalb einer Dachgeschossebene sind einheitliche Typen vorzusehen.</p> <p>f) Eine Vollverglasung von Dachaufbauten ist auf übrigen Dachflächen zulässig, wenn der Gesamteindruck und der Dachaufbautyp dies zulassen und die Gesamtwirkung nicht gestört wird.</p> <p>g) Vor- oder ausstehende Sonnenschutzanlagen (z.B. Sonnentoren) sind nicht zulässig.</p> <p>h) Ausgeschlossen sind folgende Typen von Dachaufbauten: Ochsenaugen, mansarden- oder trapezförmige Aufbauten.</p> <p>i) Ausnahmen von diesen Gestaltungsprinzipien können auf Antrag der Fachinstanz Altstadt gewährt werden.</p> | |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|--|--|---------------------------|
| <p>Art. 17 Spezielle Dachaufbauten</p> <p>Als Dachaufbauten sind bei ästhetisch befriedigender Gestaltung ebenfalls zulässig:</p> <p>a) Heizungs- und Ventilationskamine in aufgelöster Form, sofern sie das Dach nur um das technisch notwendige Mindestmass überragen und ihr Querschnitt minimal gehalten wird.</p> <p>b) Treppenhaus- und Liftaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss gestattet, sofern sie die regulären Vorschriften für Lukarnen Art. 15 einhalten. Dacheinschnitte sind für diese Zwecke nicht gestattet. Ausnahmen von den regulären Vorschriften für Lukarnen (Art. 15) können nur erteilt werden, wenn das technisch notwendige Mindestmass oben erwähnter Aufbauten unbedingt eine grössere Dimension als vorgeschrieben erfordert.</p> | <p>Art. 17 Spezielle Dachaufbauten</p> <p>Als Dachaufbauten sind bei ästhetisch befriedigender Gestaltung ebenfalls zulässig:</p> <p>a) Heizungs- und Ventilationskamine in aufgelöster Form sowie andere Abzugs- oder Entlüftungssysteme, sofern sie das Dach nur um das technisch notwendige Mindestmass überragen, ihre Dimensionierung minimal gehalten wird und sie sich gut in das Dachbild integrieren.</p> <p>b) Treppenhaus- und Liftaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss gestattet, sofern sie die regulären Vorschriften für Dachaufbauten gem. Art. 23 und 24 einhalten. Dacheinschnitte sind für diese Zwecke nicht gestattet. Ausnahmen können nur erteilt werden, wenn das technisch notwendige Mindestmass oben erwähnter Aufbauten unbedingt eine grössere Dimension als vorgeschrieben erfordert.</p> <p>c) Solaranlagen sind auf den sensiblen Dachflächen nicht zugelassen. Auf den übrigen Dachflächen sind sie prioritär auf Dachflächen von Dachaufbauten vorzusehen. Sekundär sind sie auf Hauptdächern zulässig, wenn sie in einem horizontalen Band über den Dachaufbauten des 1. Dachgeschosses angelegt werden. Des Weiteren sind die kantonalen Bestimmungen für kantonale oder nationale Kulturobjekte anwendbar, wonach Solaranlagen das Ortsbild „nicht wesentlich beeinträchtigen“ dürfen (siehe Anhang 3: Merkblatt Solaranlagen).</p> | <p>Analog zu Altstadt</p> |
| | <p>2 Bei Dachumbauten oder –sanierungen sind Schneefänge zwingend anzubringen.</p> | <p>Analog zu Altstadt</p> |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|--|---|---|
| C Einfriedungen/Farbgebung/Aussenantennen | C Aussenraum / Farbgebung / Aussenantennen | |
| Art. 18 Einfriedungen Für Einfriedungen gelten in der Kernzone KV folgende Vorschriften: a) Grünhecken, Drahtgeflechte und Staketenzäune sind bis auf eine Höhe von 1,20 m zulässig. b) Andere Einfriedungen wie Mauern, geschlossene Holzwände etc., können von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates und mit Zustimmung der Nachbarn ausnahmsweise gestattet werden. | Art. 18 Einfriedungen Für Einfriedungen gelten in der Kernzone Vorstadt folgende Vorschriften: a) Zulässig sind: Lockere Grünhecken und Staketenzäune bis auf eine Höhe von 1,20 m-. b) Andere Einfriedungen wie Mauern, geschlossene Holzwände etc., können von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Stadtrats und mit Zustimmung der Nachbarn ausnahmsweise gestattet werden. | Analog zu Altstadt |
| Art. 19 Farbgebung 1 Für die Farbgebung ist der Gemeinderat zuständig. Er erlässt für die Plansektoren A, B und E wegleitende Richtlinien gemäss Art. 3 Abs. 3. | Art. 19 Farbgebung 1 Für die Farbgebung in den Plansektoren A, B und E wird das Farbkonzept der Hauptstrasse Altstadt als Richtlinie beigezogen. | Das Farbkonzept der Hauptstrasse in der Altstadt dient als Grundlage für eine sinngemässe Beurteilung der Farbgebung in der Vorstadt. |
| 2 Für die Fassaden und die farbliche Gestaltung von Bauteilen sind natürliche und matte Farbtöne zu verwenden. Die Farb Mischung muss mindestens 4% einer Volltonfarbe enthalten. Davon ausgenommen sind kleine Teile wie Türen und Rahmen, Dachvorsprünge und dergleichen. | 2 Für die Fassaden und die farbliche Gestaltung von Bauteilen sind natürliche und matte Farbtöne zu verwenden. Die Farb Mischung muss mindestens 4% einer Volltonfarbe enthalten. Davon ausgenommen sind kleine Teile wie Türen und Rahmen, Dachvorsprünge und dergleichen. Fensterrahmen aus Kunststoff sind nicht zulässig. | Präzisierung gemäss aktueller Praxis |
| 3 Vorgängig der Anbringung von Fassadenanstrichen oder Fassadenverputzen in den Plansektoren A, B und E sind von der Bauherrschaft Muster anzuschlagen. Die Wahl der Fassadenfarbe oder der Farbgebung des Verputzes hat aufgrund des vom Gemeinderat genehmigten und an Ort und Stelle abgenommen Musters zu erfolgen. | 3 Vorgängig der Anbringung von Fassadenanstrichen oder Fassadenverputzen in den Plansektoren A, B und E sind von der Bauherrschaft Muster anzuschlagen. Die Wahl der Fassadenfarbe oder der Farbgebung des Verputzes hat aufgrund des vom Stadtrat genehmigten Musters zu erfolgen. | Analog zu Altstadt |
| Art. 20 Artikel in Genehmigung gestrichen | Art. 20 Aussenantennen Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind an Fassaden und auf Dächern nicht zugelassen. | Analog zu Altstadt |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|--|--|------------------------------------|
| D Gebäudeunterhalt/ Gebäudeabbruch/ Anpassung störender Bauteile/ Aussenreklamen/ Altstadtfachinstanz/ Einfache Anfrage/ Mitwirkung der Gemeinde beim Altstadtschutz | D Verfahren | |
| | <p>Art. 20^{bis} Verfahren bei Bauprojekten</p> <p>1 Bei Neubauten, Ersatzbauten sowie An- und Umbauten, die das Hauptvolumen des Gebäudes wesentlich verändern, ist vorgängig ein Variantenstudium durchzuführen. Folgendes ist zu beachten:</p> <p>a) Ob ein Variantenstudium nötig ist, wird im Rahmen der einfachen Anfrage gemäss Abs. 3 und auf Basis einer Stellungnahme der Fachinstanz Altstadt entschieden. Umfang und Bearbeitungstiefe des Variantenstudiums werden dabei vom Stadtrat bestimmt.</p> <p>b) Berücksichtigung der Schutzziele des Ortsbildinventars ISOS.</p> | Analog zu Altstadt |
| | 2 Der Stadtrat kann die Gewährung von Abweichungen im Rahmen des Quartierplanverfahrens von der Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mindestens drei unabhängigen Projektverfassern abhängig machen. Die Stadt ist am Auswahlverfahren zu beteiligen. Die Stadt kann sich an den Kosten beteiligen. | Übernahme aus altem Art. 6 Abs. 7. |
| | <p>3 Die einfache Anfrage bei der Stadt wird generell für alle baulichen oder gestalterischen Eingriffe empfohlen, ist aber für folgende Fälle obligatorisch:</p> <p>a) Vorhaben auf Dachflächen und an Fassaden</p> <p>b) Vorhaben an erhaltenswerten oder geschützten Bauten</p> <p>c) Umgebungsgestaltung</p> <p>d) Vorhaben im Untergrund (z.B. Tiefgaragen, Kellerausbauten u.ä.)</p> <p>Der einfachen Anfrage ist eine Planskizze mit generellem Baubeschrieb beizulegen.</p> | Analog zu Altstadt |
| | <p>4 Für andere Vorhaben ist das Baubewilligungsverfahren anwendbar (inkl. Elemente der Umgebungsgestaltung wie Einfriedungen, Stützmauern, Parkplätze, Beläge).</p> <p>Baubewilligungen können an Bedingungen gem. Art. 22 geknüpft werden.</p> | Formulierung analog zu Altstadt. |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|---|---|--|
| | <p>5 Für den Sektor "Brückenkopf" (Parzellen Nr. 1909, 1910 und 1911) ist die Erarbeitung eines ordentlichen Quartierplans gemäss § 41 RBG obligatorisch.</p> <p>Folgende Ziele werden definiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Architektonisch hochstehende Bebauung zwecks Akzentuierung des Eingangsbereiches der Altstadt und des Brückenkopfes. - Von den Teilzonenvorschriften kann abgewichen werden.. <p>Als Grundlage für den Quartierplan ist ein Varianzverfahren durchzuführen (Wettbewerb, Studienauftrag). Der Stadtrat entscheidet über die Art des Verfahrens. Die Stadt kann sich an den Kosten beteiligen.</p> | <p>Dieser Sektor soll im Rahmen einer eigenständigen Planung geregelt werden. Dafür kann von den Vorgaben abgewichen werden.</p> |
| <p>Art. 21 Gebäudeunterhalt / Abbruch von bestehenden Bauten</p> <p>In den Plansektoren A, B und E dürfen bestehende Bauten nur abgebrochen werden, wenn gleichzeitig ein bewilligtes Neubauprojekt vorliegt und die Finanzierung des Neubaus gesichert ist.</p> | <p>Art. 21 Gebäudeunterhalt / Abbruch von bestehenden Bauten</p> <p>In den Plansektoren A, B und E dürfen bestehende Bauten nur abgebrochen werden, wenn gleichzeitig ein bewilligtes Neubauprojekt vorliegt und die Finanzierung des Neubaus gesichert ist.</p> | |
| <p>Art. 22 Anpassung störender Bauteile</p> <p>Bei Umbauten in den Plansektoren A, B und E kann die Baubewilligungsbehörde die Abänderung reglementswidriger sowie störender Fassadenteile verlangen, sofern sie mit dem Umbau im Zusammenhang stehen und die Änderung keine unverhältnismässigen Mehrkosten verursacht.</p> | <p>Art. 22 Anpassung störender Bauteile</p> <p>Bei Umbauten in den Plansektoren A, B und E kann die Baubewilligungsbehörde die Abänderung reglementswidriger Fassadenteile verlangen, sofern sie mit dem Umbau im Zusammenhang stehen und die Änderung keine unverhältnismässigen Mehrkosten verursacht.</p> | <p>Analog zu Altstadt.</p> |
| <p>Art. 23 Fachinstanz Altstadt</p> <p>1 Der Gemeinderat ernennt 2-4 qualifizierte Architekten, die bei Bedarf als beratende Fachinstanz Altstadt für Fragen zum Teilzonplan eingesetzt werden. Ihr Gutachten dient der Baubewilligungsbehörde als Entscheidungsgrundlage.</p> | <p>Art. 23 Fachinstanz Altstadt</p> <p>1 Der Stadtrat setzt zur Begutachtung der Bauvorhaben eine Fachinstanz Altstadt ein. Diese setzt sich aus mindestens 2 qualifizierten Architekten sowie Vertretern der Stadtbehörden zusammen. Ihr Gutachten dient der Bewilligungs- und Genehmigungsbehörde (Bauprojekte, Quartierplanungen) als Entscheidungsgrundlage.</p> <p>Das Gutachten der Fachinstanz wird grundsätzlich für jedes bewilligungspflichtige Vorhaben sowie bereits bei einfachen Anfragen eingeholt.</p> <p>Für untergeordnete Vorhaben können entweder der Stadtrat oder die Fachinstanz auf die Erstellung eines Gutachtens verzichten</p> | <p>Analog zu Altstadt</p> |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|--|--|------------------------------------|
| 2 Die Mitglieder der Fachinstanz Altstadt dürfen keine privaten Architekturaufträge in der Gemeinde Laufen übernehmen. | 2 Die Mitglieder der Fachinstanz müssen bei Betroffenheit in den Ausstand treten (z.B. eigene Bauprojekte im direkten Umfeld). | |
| 3 Der Gemeinderat entscheidet, ob die Kant. Denkmalpflege als weitere Fachinstanz (Art. 25 Abs. 3) beigezogen wird. | 3 (aufgehoben) | Analog zu Altstadt |
| Art. 24 Einfache Anfrage Bauinteressenten in der Kernzone wird empfohlen, durch Einreichung einer einfache Anfrage bei der Baubewilligungsbehörde Auskunft über die baurechtlich relevanten Beurteilungskriterien im Baubewilligungsverfahren zu verlangen. Der Einfache Anfrage ist eine Planskizze mit generellem Baubeschrieb beizulegen. Die Einfache Anfrage ist freiwillig. Vorbehalten bleibt Art. 12 Abs. 3. | Art. 24 Einfache Anfrage (aufgehoben) | In Art. 20 ^{bis} geregelt |
| Art. 25 Mitwirkung der Gemeinde beim Schutz der Altstadt 1 Die Gemeinde fördert nach einem vom Gemeinderat zu erlassenden besonderen Reglement die Erhaltung oder Erneuerung schutzwürdiger Bauten. | Art. 25 Mitwirkung der Stadt beim Schutz der Vorstadt 1 Der Stadtrat kann zur Förderung der Erhaltung oder Erneuerung von erhaltenswerten oder geschützten Objekten Unterstützungsbeiträge sprechen. Diese werden in einer separaten Richtlinie geregelt. | Analog zu Altstadt. |
| 2 Für die Beurteilung der architektonischen und städtebaulichen Bedeutung von Einzelbauten gilt die Bestandesaufnahme der Bauten in der Vorstadt als wegleitende Richtlinie. Kommentar zu Art. 26, Abs. 2, siehe Anhang | 2 Für die Beurteilung der architektonischen und städtebaulichen Bedeutung von Einzelbauten gilt die Bestandesaufnahme der Bauten in der Vorstadt als wegleitende Richtlinie. Siehe Anhang 4: Vorgehen Bestandesaufnahme | Analog zu Altstadt. |
| 3 Für bauhistorische Gebäudeuntersuchungen und für Abklärungen bezüglich architektonischem und kulturgeschichtlichem Wert erhaltenswerter Gebäude und Gebäudegruppen kann der Gemeinderat die Kantonale Denkmalpflege als beratende Instanz beiziehen. | 3 Für bauhistorische Gebäudeuntersuchungen und für Abklärungen bezüglich architektonischem und kulturgeschichtlichem Wert erhaltenswerter Gebäude und Gebäudegruppen kann der Stadtrat die Kantonale Denkmalpflege als beratende Instanz beiziehen. | |
| 4 Auf dem Voranschlagswege wird jährlich ein angemessener Kredit zur Ausrichtung von Beiträgen im Sinne von Abs. 1 zur Verfügung gestellt. Nicht beanspruchte Voranschlagskredite sowie freiwillige Beiträge Dritter sind in einer zweckgebundenen Rückstellung anzulegen. | 4 (aufgehoben) | Analog zu Altstadt. |

| Reglement vor Mutation | Revidiertes Reglement (rot = Mutation) | Bemerkungen zur Mutation |
|--|--|---------------------------------|
| Art. 26 Baueingabe/ Modelle Für die Beurteilung von grösseren Neubauten in der Vorstadt können die Baubewilligungsbehörden vom Baugesuchsteller die Einreichung von Modellen in geeignetem Massstab inkl. Darstellung der benachbarten Bauten verlangen. | Art. 26 Baueingabe/ Modelle 1 Für die Beurteilung von grösseren Neubauten in der Vorstadt können die Baubewilligungsbehörden vom Baugesuchsteller die Einreichung von Modellen in geeignetem Massstab inkl. Darstellung der benachbarten Bauten verlangen. | |
| | 2 Bei Neubauten oder sonstiger Veränderung des bestehenden Bauvolumens in der Altstadt ist zusammen mit den Baugesuchunterlagen jeweils ein Modelleinsatz für das Altstadtmodell auf der Stadt einzureichen. | Analog zu Altstadt. |
| Art. 27 Ausnahmen Für die Erteilung von Ausnahmen gilt Art. 36 ZR. | Art. 27 Ausnahmen Für die Erteilung von Ausnahmen gilt Art. 36 ZR. | |
| Art. 28 Besitzstandsgarantie 1 Für bestehende zonenfremde oder bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen gelten §§ 109 und 110 RBG. | Art. 28 Besitzstandsgarantie 1 Für bestehende zonenfremde oder bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen gelten §§ 109 und 110 RBG. | |
| 2 An Gebäuden, die eine Baulinie überragen, sind ausser dem Unterhalt keine Arbeiten gestattet, die dem Zweck der Baulinie widersprechen würden. | 2 An Gebäuden, die eine Baulinie überragen, sind ausser dem Unterhalt keine Arbeiten gestattet, die dem Zweck der Baulinie widersprechen würden. | |

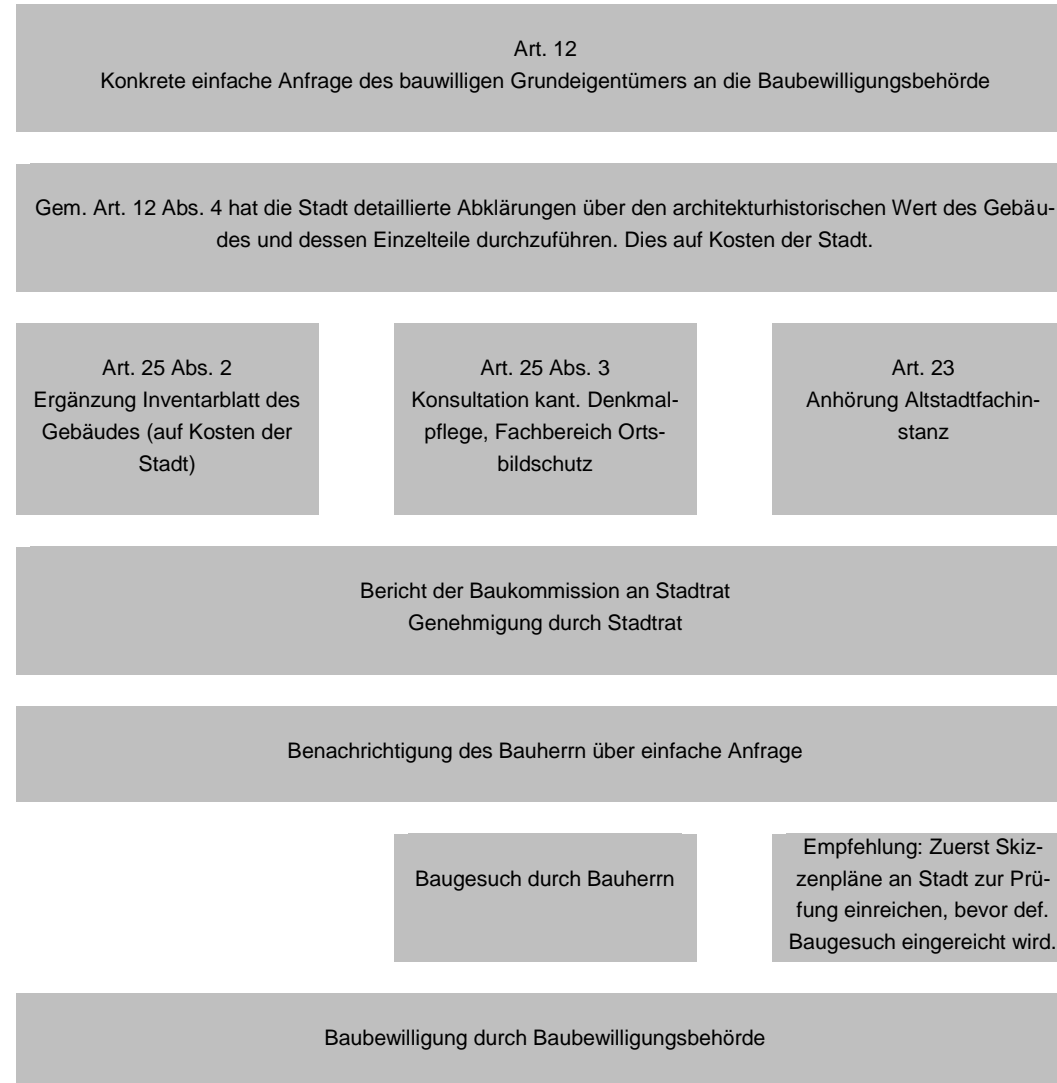
| <i>Reglement vor Mutation</i> | <i>Revidiertes Reglement (rot = Mutation)</i> | <i>Bemerkungen zur Mutation</i> |
|---|---|---|
| E Lärmschutz | E Weitere Bestimmungen | |
| Art. 29 Empfindlichkeitsstufe Im Gebiet der Teilzonenvorschriften Kernzone Vorstadtgebiete gelten folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung: a) ES II: Plansektoren D und F b) ES III: übrige Gebiete | Art. 29 Empfindlichkeitsstufe Im Gebiet der Teilzonenvorschriften Kernzone Vorstadt gelten folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung: a) ES II: Plansektoren D und F b) ES III: übrige Gebiete | |
| | Art. 29^{bis} Naturgefahren (Hochwasser) 1 Mit dem Gesuch für ein bewilligungspflichtiges bauliches Vorhaben ist der Nachweis über die Hochwassersicherheit beizubringen. Insbesondere ist nachzuweisen, dass im Falle von Hochwasser keine erheblichen Schäden an der Baute selbst oder an anderen Bauten entstehen können. 2 Die diesbezüglichen Richtlinien der Gebäudeversicherung und des Bauinspektorats sind anwendbar. | Analog zu Altstadt |
| | Art. 29^{ter} Bauten im Grundwasser Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind in der Regel nicht gestattet. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn die Anforderungen gemäss Gewässerschutzverordnung (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2) und Kantonalen Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwasser (§21 Abs. 2) eingehalten werden. | Der mittlere Grundwasserstand kann beim kantonalen Geoportal aufgerufen werden (http://geoview.bl.ch , Thema „Grundwasserisohypsen“). Formulierung abgestimmt mit Amt für Umweltschutz und Energie |

| <i>Reglement vor Mutation</i> | <i>Revidiertes Reglement (rot = Mutation)</i> | <i>Bemerkungen zur Mutation</i> |
|---|---|---------------------------------|
| F Inkrafttreten | F Inkrafttreten | |
| Art. 30 Aufhebung bestehender Erlasse Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden die Sonderbauvorschriften Kernzone Vorstadt vom 20. Dezember 1984 resp. 28. Oktober 1993 aufgehoben. | Art. 30 Aufhebung bestehender Erlasse Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden die Sonderbauvorschriften Kernzone Vorstadt vom 20. Dezember 1984 resp. 28. Oktober 1993 aufgehoben. | |
| Art. 31 Inkrafttreten Die Teilzonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. | Art. 32 Inkrafttreten Die Teilzonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. | |

| Beschluss und Genehmigung | | |
|---|---------------------|------|
| Beschluss des Stadtrates vom: | Der Stadtpräsident: | |
| | Der Stadtverwalter: | |
| Beschluss der Gemeindeversammlung vom: | | |
| Referendumsfrist vom: | bis: | |
| Urnenabstimmung: | | |
| Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt vom: | Planaufgabe vom: | bis: |
| Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt | Der Landschreiber: | |
| mit Beschluss Nr. | vom | |
| Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom: | | |





Anhang 1



Zu Art. 12: Ablaufschema für Bauvorhaben bei erhaltenswerten Bauten



Anhang 2

Zu Art. 24: Schema Dachaufbauten

| Sensible Dachflächen | | | |
|----------------------|--|---|--|
| | 3-geschossige Dächer | 2-geschossige Dächer | 1-geschossige Dächer |
| 3. Dachgeschoss | keine Dachaufbauten / -öffnungen Belichtung über Giebelfenster | | |
| 2. Dachgeschoss | Fläche Ansicht 50% kleiner als 1. Dachgeschoss (0.7m ² zulässig)  | keine Dachaufbauten / -öffnungen Belichtung über Giebelfenster | |
| 1. Dachgeschoss | nur freistehende Aufbauten  1.5m 1.2m 1m Gesamtbreite aller Aufbauten max. 60% der Trauflänge | analog 3-geschossige Dächer  | 1 m { analog 3-geschossige Dächer  |

| Übrige Dachflächen zusätzlich zu den Möglichkeiten auf sensiblen Flächen | | | |
|---|--|---|---|
| | 3-geschossige Dächer | 2-geschossige Dächer | 1-geschossige Dächer |
| 3. Dachgeschoss | keine Dachaufbauten / -öffnungen Belichtung über Giebelfenster | | |
| 2. Dachgeschoss | Fläche Ansicht 50% kleiner als 1. Dachgeschoss (0.7m ² zulässig) (Dachflächenfenster: eff. Fläche, 0.5m ² zulässig)  Solaranlagen | keine Dachaufbauten / -öffnungen Belichtung über Giebelfenster Solaranlagen | 1 m { analog 3-geschossige Dächer Solaranlagen |
| 1. Dachgeschoss | 1.2m bis 1.5m {  2.5m Gesamtbreite aller Aufbauten max. 50% der Trauflänge bei durchgehenden Aufbauten | analog 3-geschossige Dächer | analog 3-geschossige Dächer |

Anhang 3
Zu Art. 17: Merkblatt Solaranlagen

Kantonale Denkmalpflege
Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 55 80 / 061 552 59 33
denkmalpflege@bl.ch
ortsbildpflege@bl.ch
www.denkmalpflege.bl.ch



Kanton Basel-Landschaft
Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung
Kantonale Denkmalpflege

Behandlung von Baugesuchen für Solaranlagen

ab 1. Oktober 2013

Die Bestimmung im Raumplanungs- und Baugesetz (§104b Abs. 2 und Abs. 3) lauten:

*Bewilligungspflichtig sind Solaranlagen, die in **Kernzonen**, in **Ortsbildschutzzonen** oder in **Denkmalschutzzonen** errichtet werden sollen. Solche Solaranlagen müssen auf Dächern **genügend angepasst** sein.*

*Bewilligungspflichtig sind ferner Solaranlagen, die auf einem **Kultur-** oder **Naturdenkmal von kantonalen oder nationaler Bedeutung** errichtet werden sollen. Solche Solaranlagen dürfen derartige Denkmäler **nicht wesentlich beeinträchtigen**.*

Kernzonen, Ortsbildschutzzonen und Denkmalschutzzonen

Zulässig ist **eine** Anlage pro Dachfläche. Sie muss **rechteckig** bzw. parallel zu den Dachbegrenzungen sein. (ARE: Erläuternder Bericht zur Teilrevision vom 2. April 2014 der RPV)

«**genügend angepasst**» sind Solaranlagen, wenn sie:

- a. die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
- b. von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- c. möglichst reflexionsarm ausgeführt werden; sowie
- d. kompakt und regelmässig angeordnet sind.

Zu beachten: weite Teile der Kernzonen in **ISOS Gemeinden** sind mit dem ISOS Erhaltungsziel A überlagert (geoview.bl.ch > Themen > Kulturobjekte > Objekte basierend auf ISOS). Hier erfolgt die Beurteilung nach den Kriterien für Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung:

Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung

Als Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung gelten:

- a. Objekte, die im Inventar der geschützten Kulturdenkmäler verzeichnet sind;
- b. Objekte, die unter Bundesschutz stehen;
- c. Objekte, die im KGS-Inventar als Kulturgüter von nationaler Bedeutung aufgeführt sind;
- d. Objekte und Gebiete, die gemäss ISOS das Erhaltungsziel A aufweisen;

«**nicht wesentlich beeinträchtigen**» tun Solaranlagen, wenn sie:

- schlecht einsehbar sind;
- möglichst auf untergeordneten Dächern liegen;
- in eine rechteckige Fläche ohne Aussparungen zusammengefasst sind;
- auf die Dachbegrenzungslinien (First, Traufe, seitliche Dachränder) abgestimmt sind;
- mit der darunter liegenden Fassade harmonieren;
- dachbündig und nicht aufgeständert eingebaut sind;
- historisch wertvolle Dachkonstruktionen und -beläge berücksichtigen;
- Abschlüsse und Rahmen in der gleichen Farbe wie die Solarpaneele aufweisen;
- gemäss dem Stand der Technik nicht reflektieren;
- ohne sichtbare Armaturen und Leitungen ausgeführt sind.

Wo die Bedingungen gegeben sind, müssen die Kriterien erfüllt sein.
Eine Bewilligung kann verweigert werden, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt.
Bauinteressenten wird empfohlen, Solarprojekte mit der Denkmalpflege vorabzuklären.

24.06.2015

Anhang 4
Zu Art. 25. Abs. 2: Vorgehen Bestandesaufnahme

Bestehendes Inventar = Grobraster mit erster Beurteilung
(wegleitende Richtlinie)

Grundeigentümer ist berechtigt, auf der Stadt eine Kopie des betr. Inventarblattes zu verlangen

Der Grundeigentümer ist berechtigt, mit Eingabe an den Stadtrat ein schriftliches und begründetes Begehren
auf Korrektur und Ergänzung einzureichen.

durch Planer

Evtl. Mitwirkung der kant.
Denkmalpflege
Art. 25 Abs. 3

Evtl. Beizug Fachinstanz
Altstadt Art. 23

Beschluss Baukommission / Stadtrat und Mitteilung an Grundeigentümer