

# Teilzonenreglement Siedlung Zentrum

**Planungsstand**

kantonale Vorprüfung | öffentliche Mitwirkung

**Auftrag**

41.00153

**Datum**

13. April 2023

## Impressum

Auftraggeber Gemeinde Birsfelden  
Hauptstrasse 77 | 4127 Birsfelden

Auftragnehmer

**jermann**

Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung

**Jermann Ingenieure + Geometer AG**

Altenmattweg 1  
4144 Arlesheim  
info@jermann-ag.ch  
+41 61 709 93 93  
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Joël Suhr

# Inhalt

Reglements-Bestimmungen (orientierend) .....	4
Mutation (rechtsverbindlich) .....	5
Erlass .....	5
§1 Geltungsbereich.....	5
§2 Nutzungsart .....	6
§3 Gestaltung der Bauten.....	6
§4 Erhaltenswerte Gebäude .....	6
§5 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....	7
§ 5.1 Grundsatz.....	7
§ 5.2 Bäume und Hecken.....	7
§6 Archäologische Schutzzone .....	8
§7 Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) .....	8
§8 Aufhebung früherer Beschlüsse.....	9
§9 Inkrafttreten .....	9
Beschlussfassung.....	10
<b>Anhang 1</b> Syntheseplan städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio GmbH   Westpol Landschafts Architektur GmbH   2023)	

## Reglements-Bestimmungen (orientierend)

### Reglementstext

Der Reglementstext sowie die dazugehörigen Fussnoten sind verbindlich und unterliegen dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

### Kommentar

*Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.*

*Unterstrichene Textpassagen sind aus übergeordneten Erlassen übernommen und sind nicht Bestandteil des Gemeindeversammlungsbeschlusses.*

### Abkürzungen (orientierend)

ARP	<i>Amt für Raumplanung</i>
OeWA	<i>Zone für öffentliche Werke und Anlagen</i>
RBG	<i>kantonales Raumplanungs- und Baugesetz Baselland</i>
RBV	<i>Verordnung zum RBG</i>
RPG	<i>eidgenössisches Raumplanungsgesetz</i>
LSV	<i>eidgenössische Lärmschutzverordnung</i>
ZRS	<i>Zonenreglement Siedlung Birsfelden</i>

# Mutation (rechtsverbindlich)

Reglementstext

Kommentar

## Erlass

Die Einwohnergemeinde Birsfelden erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 20. November 1998 sowie auf Art. 28 des Zonenreglements Siedlung Birsfelden (ZRS) vom 1. April 2008, abweichend oder ergänzend zum ZRS Birsfelden vom 1. April 2008 das nachstehende Teilzonenreglement Zentrum.

Es gelten im Weiteren insbesondere die Vorschriften des Zonenreglements Siedlung (ZRS) Birsfelden vom 1. April 2008 und des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes Basellandschaft (RBG) vom 20. November 1998.

## §1 Geltungsbereich

Die Teilzonenvorschriften Zentrum bestehen aus:

- Teilzonenplan Siedlung «Zentrum» im Massstab 1:500
- Teilzonenreglement Siedlung «Zentrum».

## §2 Nutzungsart

- 1 Innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans gilt die Zone für öffentliche Werke und Anlagen.
- 2 Die Nutzungsart richtet sich nach § 24 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes bzw. nach der in den Teilzonenvorschriften festgelegten Zweckbestimmung.
- 3 Die Zweckbestimmung umfasst «Bildung, Kultur, Natur, Soziales, Sport, Erholung und Freizeit».

*§ 24 RBG: Zonen für öffentliche Werke und Anlagen*

*<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:*

- a. die Gemeinwesen,*
- b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts,*
- c. Inhaber staatlicher Konzessionen,*
- d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.*

*<sup>2</sup> Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.*

## §3 Gestaltung der Bauten

- 1 Die Bauweise richtet sich generell nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.
- 2 Die Bebauung ist wo mit den Bestimmungen in § 3 Abs. 1 vereinbar als städtebauliche Einheit auszubilden und mit der Bebauung der Quartierplanung Zentrum abzustimmen. Auf die erhaltenswerten Gebäude ist Rücksicht zu nehmen.
- 3 Das städtebauliche Konzept im Syntheseplan (Anhang 1) ist für die Beurteilung weiterer Planungsschritte und der Baugesuche zu beachten.

## §4 Erhaltenswerte Gebäude

Die Gebäude sind in ihrer Substanz grundsätzlich zu erhalten, vor Zerfall zu bewahren und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen und Veränderungen sowie Erweiterungen sind unter Berücksichtigung der Substanz und

## Reglementstext

## Kommentar

der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen.

Falls die Erhaltung der Gebäude aus bautechnischen Gründen nicht sinnvoll und aus objektiv wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar ist, so können diese Gebäude oder Teile davon abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Für die Beurteilung, ob ein Abbruch oder Teilabbruch zulässig ist, ist der Baubewilligungsbehörde zwingend ein Fachgutachten vorzulegen, welches eine Abwägung zur Bautechnik, Wohnhygiene und Wirtschaftlichkeit zu enthalten hat.

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosszahl, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

## §5 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

### § 5.1 Grundsatz

Die Aussenraumgestaltung ist mit derjenigen des Quartierplans Zentrum abzustimmen. Für die Gestaltung des Aussenraumes ist das städtebauliche Konzept im Syntheseplan (Anhang 1) zu beachten.

### § 5.2 Bäume und Hecken

- 1 Innerhalb des Teilzonenplans ist zusätzlich zu den im Teilzonenplan festgelegten erhaltenswerten Bäumen ein Bestand von mindestens 60 hochstämmigen, grosskronigen Bäumen zu erhalten resp. neu zu pflanzen und zu pflegen. Bei Neupflanzungen sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.  
Kann bei einem Baum die Sicherheit nicht mehr gewährleistet und die Vitalität nicht mehr hergestellt werden, ist er zu entfernen und an geeigneter Lage innerhalb des Teilzonenplanperimeters adäquat zu ersetzen.
- 2 Die 35 im Teilzonenplan als erhaltenswert festgelegten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Sollte ein solcher Baum alters- oder krankheitshalber gefällt werden müssen, hat die Ersatzpflanzung mit einem

*Die Neupflanzung erfolgt als Ersatzmassnahme für die im Perimeter der Quartierplanung Zentrum zu fällenden Bäume.*

Reglementstext

Kommentar

gleichwertigen Baum innerhalb des Teilzonenplans zu erfolgen. Es ist eine einheimische und standortgerechte Art zu verwenden.

- 3 Für jeden Baum ist ein angemessenes Baumquartier, das den Wurzelraum sichert, vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Pflegeschnitte sind jederzeit zulässig, sofern sie durch eine ausgewiesene Fachperson ausgeführt werden.
- 4 Bestehende Hecken sind zu erhalten und dürfen nur im Zuge einer auf den Teilzonenplan aufbauenden Neugestaltung des Aussenraums (auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens) entfernt werden. Entsprechende Eingriffe sind innerhalb des Teilzonenplanperimeters sowohl quantitativ (Fläche) als auch qualitativ (Artenzusammensetzung) mindestens gleichwertig zu kompensieren.

## §6 Archäologische Schutzzone

- 1 Die archäologische Schutzzone «Eisenzeitliche und frühmittelalterliche Gräber» kennzeichnet Fundstellen von Siedlungsresten früherer Kulturen. An diesen Stellen sind weitere Funde zu erwarten.
- 2 Im Bereich dieser Schutzzone ist vor jeglichen Grabarbeiten die Abteilung Archäologie des Amtes für Kultur zu informieren.

## §7 Lärmempfindlichkeitsstufe (LES)

Im Teilzonenplanperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.



## §8 Aufhebung früherer Beschlüsse

- 1 Innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Zentrum gelten alle früheren Beschlüsse und Pläne als aufgehoben.  
Es betrifft dies auch bestehende kommunale Baulinien und baugesetzlichen Abstände entlang von Strassen, welche durch Baulinien ersetzt werden.
- 2 Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

## §9 Inkrafttreten

Das Teilzonenreglement Zentrum tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

## Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung:	Der Gemeindepräsident
Referendumsfrist:	
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom	Leiter Gemeindeverwaltung
Planaufgabe:	
Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	
mit Beschluss Nr. vom	Die Landschreiberin
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom	

# Anhang 1 Städtebauliches Konzept

