

Gemeinde Waldenburg

Kanton Basel-Landschaft



Zonenreglement Siedlung

Mutation Areal "ehem. Revue Thommen"

Exemplar

Entwurf 23. Oktober 2017
Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Inventar Nr.

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.:

Planaufgabe:

Im Namen des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kanton Basel-Landschaft genehmigt

Mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

Im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

rev.	Datum	Projekt	Erstellt	Geprüft	Freigabe
	10.04.2017	EB	EB	EB	
a	10.05.2017	EB	EB	EB	
b	26.06.2017	EB	EB	EB	
c	23.10.2017	EB	EB	EB	

Aufbau der Mutation zum Zonenreglement Siedlung (zur Orientierung):

Hervorgehobene neue Zonenreglementsbestimmungen (schwarze Schrift) unterliegen der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat. **Graue** Texte sind bereits rechtskräftig und dienen der Information.

Die rechtskräftigen Zonenreglementsbestimmungen des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Waldenburg, basierend auf dem

- Zonenreglement Siedlung, RRB Nr. 325 vom 06. März 2007

werden wie folgt ergänzt:

§ 24 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

	Zentrumszone Z1 "Areal ehem. Uhrenfabrik Revue Thommen"
maximale Vollgeschosszahl	frei
maximale Wohnungszahl pro Baukörper	frei
maximale Bebauungsziffer	gem. § 26a, Abs. 2
maximale Fassadenhöhe	Gemäss § 26a, Abs. 3
maximale Gebäudehöhe	Gemäss § 26a, Abs. 3
maximale Gebäudelänge für Hauptbauten	frei
maximale Länge einer Gebäudegruppe	frei
zulässige Dachform Hauptbauten	Sattel-, Walmdach, Pultdach, Flachdach
zulässige Dachneigung Hauptbauten	frei
Dachaufbauten Dacheinschnitte	zulässig gemäss § 11 ZR
Dachform An- und Nebenbauten bis 50m ²	frei
Dachneigung An- und Nebenbauten bis 50m ²	frei

D.2 Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen / Zentrumszone

§ 26a Zentrumszone Z1 "Areal ehem. Uhrenfabrik Revue Thommen" mit überlagernder Ortsbildschonzone (NEU)

¹ Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe. Die Zentrumszone Z1 umfasst das Gebiet der ehem. Uhrenfabrik Revue Thommen.

² Bebauungsflächen

In Beachtung der im Zonenplan definierten Gebäudekategorien A - C, gemäss Abs. 5 lit. b) gelten die nachfolgenden max. Bebauungsflächen:

Gewann	Max. zulässige Bebauungsfläche pro Gewinn
Parz. 189, 190, 191	2'875 m ²
Parz. 901	918 m ²

Die bestehenden Bauten können in ihrem Volumen ausgebaut und umgenutzt werden. Sofern Ersatzneubauten möglich sind, können diese, in Beachtung der Bereiche gemäss Abs. 3, innerhalb des Gewanns frei angeordnet werden. Sie dürfen das Mass der max. Bebauungsflächen je Gewinn nicht überschreiten.

³ Gebäudeprofil für Neu- und Ergänzungsbauten

Aus Gründen des Ortsbildschutzes gelten für Neu- und Ergänzungsbauten innerhalb der in der Zentrumszone ausgeschiedenen Bereiche für Arealerneuerung nachfolgende definierte maximal zulässige Fassaden- und Gebäudehöhen:

	max. zulässige Fassadenhöhe (FH)	max. zulässige Gebäudehöhe (GH)
Zentrumszone Bereich für Arealerneuerung: Hauptbauten	12.0 m	15.0 m
Zentrumszone Bereich für Arealerneuerung: An- und Nebenbauten bzw. untergeordnete Bauten	9.0m	12.0 m

Für bestehende Bauten ausserhalb der ausgeschiedenen Bereiche für Arealerneuerung gelten bezüglich Gebäudeprofil grundsätzlich die Bestimmungen der im Zonenplan definierten Gebäudeklassierungen der Ortsbildschonzone gemäss Abs. 5.

⁴ Zentrumszone Freihaltebereich

Die Zentrumszone Freihaltebereich ist von Bauten freizuhalten.

§ 22 Abs. 2, RBG.

Es gilt die Bestandesgarantie für sämtliche rechtmässig erstellte Bauten.

Bestand 2017:
Parz. 189 - 2'066 m²
Parz. 191 - 795 m²
Parz. 190 - 14 m² (Bachüberbauung)

Die max. zulässige Bebauungsfläche wird in Beachtung der Ortsbildschonzone und den definierten Gebäudekategorien (Abs. 5) und gestützt auf die Bestandesgarantie für bestehende Bauten entsprechend festgelegt (Bebauungsfläche entspricht der Gesamtfläche der best. Bauten, Stand 2017).

Gebäude-, Fassadenhöhe in Beachtung der Gebäudekategorie und Umgebungsschutz

⁵ Überlagernde Ortsbilschonzone Areal ehem. Uhrenfabrik Revue Thommen

Die Ortsbilschonzone bezweckt die Erhaltung der Ensemblewirkung und Weiterentwicklung des Siedlungsraumes im Bereich der Fabrikbauten der ehem. Uhrenfabrik Revue Thommen.

Die Ortsbilschonzone überlagert die Zentrumszone im Bereich der Parzellen 189, 191, 901 und 190 (Bachparzelle).

a) Einpassung

Bauliche und gestalterische Massnahmen sind in Beachtung der Zonenvorschriften soweit erlaubt, dass die geschützten und erhaltenswerten Bauten und deren unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

Neubauten, Um- und Anbauten sowie Umgebungsgestaltung sind in den industriegeschichtlich gewachsenen Siedlungsraum einzupassen.

b) Bebauung

Für die Bebauung gelten die Bestimmungen der Zentrumszone und den darin festgelegten Bereiche sowie nachfolgende Bestimmungen für die gemäss Zonenplan, innerhalb der Ortsbilschonzone festgelegten Gebäudekategorien, jedoch immer in Beachtung von Abs. 2 'Einpassung':

- **Gebäudekategorie A "integraler Substanzschutz"**: Die Baute ist vor Zerfall zu schützen und darf nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originales zu erfolgen.

Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit erlaubt, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

- **Gebäudekategorie B "erhaltenswerte Baustruktur"**: Die Gebäude sind in ihrer Struktur und Erscheinung zu erhalten. Bauliche Veränderungen der Substanz und der Konstruktion sind nur unter Wahrung des Gesamtbildes möglich.

Im Innern sind bauliche Veränderungen erlaubt, sofern der Charakter der Baute nicht beeinträchtigt wird.

- **Gebäudekategorie C "erhaltenswertes Bauvolumen"**: Die Lage und das Volumen dieser Bauten sowie teilweise bauliche Strukturen am Gebäude sind für den historisch gewachsenen Raum von Bedeutung. Sie sind, soweit möglich, zu erhalten. Abweichungen im Volumen und in der Lage sind möglich, dürfen das Gesamtbild und die Ensemblewirkung jedoch nicht beeinträchtigen.

Die Vorderansicht von Gebäude Nr. 83 zur Hauptstrasse / Vorderen Frenke ist zu erhalten.

c) Dachaufbauten

Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonieren. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mind. 35 ° a.T. zulässig.

⁶Weitere Zonenspezifische Parameter sind in der Zonentabelle in § 24 Zonenreglement Siedlung festgelegt.

Für die max. zulässigen Bebauungsflächen und das Gebäudeprofil in den Bereichen für Area-erneuerung gelten die Bestimmungen der Zentrumszone gemäss §§ 24, 26a.

Die Zuweisung zu den entsprechenden Gebäudekategorien begründet sich in ihrer Historie und architektonischer Bedeutung.

Gebäudeerstellung bekannt:

Nr. 83: Baujahr 1862

Nr. 83a: Baujahr 1942

Nr. 83c: Baujahr 1988

Nr. 83d: Baujahr 1959

Nr. 85: Baujahr 1872

Nr. 85a: Baujahr 1958

Nr. 87: Baujahr 1917

Nr. 89: Baujahr 1941