

Gemeinde Binningen

Teilzonenreglement Hauptstrasse Nordwest

Stand: 11. Juni 2010 für die öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Inhalt

I	Allgemeine Vorschriften	1
Art. 1	Geltungsbereich und Inhalt.....	1
Art. 2	Nutzungszone	1
II	Allgemeine Bauvorschriften	1
Art. 3	Baugrundsätze (Konzept Anhang 1).....	1
Art. 4	Architektonische Gestaltung	2
Art. 5	Gebäudehöhe (Skizze Anhang 2).....	2
Art. 6	Dachaufbauten (Skizze Anhang 3).....	2
III	Art und Mass der Nutzung, Bauvorschriften	3
Art. 7	Art und Mass der Nutzung	3
Art. 8	Wohn- und Geschäfts-zonen WGa + WGb.....	3
Art. 9	Wohn- und Geschäftszone WGc	4
Art. 10	Gestaltung der Flachdächer.....	4
Art. 11	Energie.....	4
IV	Gestaltung und Nutzung der Freiräume	4
Art. 12	Grünzone	4
Art. 13	Umgebungsflächen WGa, WGb + WGc	5
V	Erschliessung und Parkierung	5
Art. 14	Parkplätze	5
Art. 15	Zu- und Wegfahrt Einstellhalle.....	5
Art. 16	Fusswege.....	5
VI	Lärmschutz	6
Art. 17	Empfindlichkeitsstufe	6
VII	Übergangs- und Schlussbestimmungen	6
Art. 18	Zwischennutzung Grünzone Gr	6
Art. 19	Temporäre Zu- und Wegfahrt Einstellhalle	6
Art. 20	Ausnahmen	6
Art. 21	Besitzstandsgarantie.....	6
Art. 22	Aufhebung bestehender Erlasse	6
Art. 23	Inkrafttreten	6
Anhang		8
	Anhang 1: Baugrundsätze (Konzept Testplanung)	
	Anhang 2: Gebäudehöhe	
	Anhang 3: Dachaufbauten	
	Anhang 4: Umgebungsflächen (Systemkonzept Vorzone)	

Gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Januar 1998 (nachfolgend RBG genannt) erlässt die Einwohnergemeinde Binningen die Teilzonenvorschriften Hauptstrasse Nordwest, bestehend aus dem Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest 1:500 und dem nachfolgenden Teilzonenreglement Hauptstrasse Nordwest:

I Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Geltungsbereich und Inhalt

¹ Das Teilzonenreglement Hauptstrasse Nordwest gilt für den im Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest gekennzeichneten Perimeter.

² Die Vorschriften regeln insbesondere:

- Allgemeine Bauvorschriften
- Art und Mass der Nutzung
- Gestaltung und Nutzung der Freiräume
- Erschliessung und Parkierung
- Lärmschutz
- Schlussbestimmungen.

Art. 2 Nutzungszone

Das vom Perimeter des Teilzonenplans Hauptstrasse Nordwest umfasste Gebiet wird den Wohn- und Geschäftszonen a bis c im Sinne von § 21 Absatz 2 RBG sowie der Grünzone gemäss § 27 RBG zugewiesen.

II Allgemeine Bauvorschriften

Art. 3 Baugrundsätze (Konzept Anhang 1)

Der vorliegenden Teilzonenplanung liegt die Testplanung des Architekturbüros Nissen&Wentzlauff zu Grunde. Die Bebauung des Areals hat im Sinne der Testplanung zu erfolgen.

Das heisst:

- Blockrandbebauung entlang der Hauptstrasse
- Schaffung einer Innenhofsituation mit Frei- und Grünräumen unter Ermöglichung einer untergeordneten Bebauungsstruktur
- Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen mit Anteil Praxen oder Dienstleistungen in den oberen Geschossen
- gemeinschaftliche unterirdische Parkieranlage im Hofbereich und Erschliessung derselben ab der Hauptstrasse
- verkehrsfreie Durchwegung im Innenhof
- Aufweitung vom Strassenraum durch neue Gestaltungslinie

- Durchgehende Dachkante entlang der Strassenfassade
- Gestaltung der Vorzone nach einheitlichem Konzept.

Art. 4
Architektonische Gestaltung

Materialien, Farben und Gestaltung der Fassaden von Neu-, Um- oder Anbauten sowie die Umgebungsgestaltung sind so zu wählen oder auszuführen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht, insb. im Zusammenspiel von Neubauten und der Umgebung sowie im Übergang zu den angrenzenden Quartieren.

Art. 5
Gebäudehöhe
(Skizze Anhang 2)

¹ Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. tiefer gelegten Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (Rohmass). Die Gebäudehöhe gilt gleichzeitig als Fassadenhöhe.

² Bei versetzten Geschossen und bei zusammengebauten Gebäuden innerhalb einer Etappe oder eines Bauabschnitts darf in Abweichung von Absatz 1 die Gebäudehöhe für die gesamte Etappe oder den gesamten Bauabschnitt einheitlich sein. Als unterer Bezugspunkt gilt der Mittelwert der Schnittpunkte der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. tiefer gelegten Terrains der einbezogenen Gebäude.

Art. 6
Dachaufbauten
(Skizze Anhang 3)

¹ Dachaufbauten sowie technisch bedingte Aufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten und Haustechnikanlagen dürfen die Gebäudehöhe bis maximal 3 m überragen. Dabei müssen sie unter einem Winkel von 45° hinter der Strassen- und Hoffassade zurück versetzt sein und dürfen keine beheizten Räume beinhalten.

² Brüstungen und Geländer sind mindestens 1.50 m von der Strassenfassade zurück zu versetzen.

III Art und Mass der Nutzung, Bauvorschriften

Art. 7 Art und Mass der Nutzung

¹Das Mass der Nutzung ist bestimmt durch die definierten Baubereiche innerhalb der Zonen, die Gebäudehöhe, die Geschosszahl und die Gebäudetiefe. Es ist keine Nutzungsziffer festgelegt.

² Für die vom Perimeter des Teilzonenplans bezeichneten Zonen gelten folgende Vorschriften:

Bezeichnung	zulässige Nutzungen gem. RBG [*]	max. Gebäudehöhe (m)	max. Geschosszahl	max. Gebäudetiefe ab Gestaltungsbaulinie (m)	Dachform
WGa	§ 21, Abs. 2	16 m	5	12 m ab Gestaltungsbaulinie „Hauptstrasse“	Flachdach
WGb	§ 21, Abs. 2	13 m	4	nicht bestimmt	Flachdach
WGc	§ 21, Abs. 2	6.5 m	2	gemäss Art. 9	Flachdach
Grünzone	§ 27	gemäss Art. 12			

Art. 8 Wohn- und Geschäftszonen WGa + WGb

¹ Entlang der Gestaltungsbaulinie „Hauptstrasse“ (gemäss Bau- und Strassenlinienplan im Bereich Hauptstrasse Nordwest) sind die Bauten in geschlossener Bauweise zu erstellen. Die dazu erforderlichen Grenzbau-rechte sind mit Inkrafttreten der Teilzonenplanung erteilt.

² Vorspringende, oberirdische Gebäudeteile dürfen die Gestaltungsbaulinie „Hauptstrasse“ nicht überragen. Davon ausgenommen sind temporäre Fassadenteile wie zum Beispiel Storen.

³ Ein Überschreiten der Gestaltungsbaulinie „Hauptstrasse“ durch bauliche Lärmschutzmassnahmen ist nicht zulässig.

⁴ Pro zugehörige Fassade dürfen rückspringende Gebäudeteile bis maximal 20% der Fassadenfläche von der Gestaltungsbaulinie „Hauptstrasse“ abweichen. Gebäudedurchfahrten und die Zufahrt zur

* Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft (zur Information)

Einstellhalle sind nicht anzurechnen. Im Erdgeschoss darf die Gesamtlänge der Rücksprünge maximal die Hälfte der Fassadenlänge betragen. Die Dachkante muss über die gesamte Fassadenlänge an die Gestaltungsbaulinie gebaut werden (durchgehende Dachkante).

⁵ Balkone und überdeckte Terrassen dürfen die maximale Gebäudetiefe gemäss Art. 7 hofseits bis zu maximal 2.5 m überragen. Vorragende Bauteile müssen dabei zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand einhalten, der mindestens ihrer Tiefe entspricht.

⁶ Im Erdgeschoss der Bauten entlang der Hauptstrasse dürfen keine neuen, zur Hauptstrasse hin orientierten Wohnnutzungen realisiert werden.

Art. 9
Wohn- und Geschäftszone WGc

¹ Die Baubereiche innerhalb der Wohn- und Geschäftszone WGc dürfen mit maximal 25% ihrer Gesamtfläche überbaut werden.

² Die Bauten müssen an die Gestaltungsbaulinie „Hof“ (gemäss Bau- und Strassenlinienplan im Bereich Hauptstrasse Nordwest) gebaut werden, wobei mindestens die Hälfte der Gestaltungsbaulinie je Parzelle angebaut werden muss.

Art. 10
Gestaltung der Flachdächer

Dächer mit einer Neigung von maximal 5 % werden als Flachdach bezeichnet. Flachdächer auf Hauptbauten sind vollständig zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind begehbbare Flächen, Terrassen, Vordächer sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung und für die Gebäudebelichtung.

Art. 11
Energie

Steht bei Neubauvorhaben eine zentrale Energieversorgung zur Verfügung (Nah- oder Fernwärmenetz), so muss diese genutzt werden (Anschlusszwang). Ausgenommen sind Sanierungen von Energieversorgungsanlagen, deren Nutzungsdauer gemäss SIA noch nicht erreicht ist.

IV Gestaltung und Nutzung der Freiräume

Art. 12
Grünzone

¹ Die Grünzone dient der Siedlungsbegrünung und damit dem Aufenthalt und der Erholung von Personen der umliegenden Wohnbauten.

² Die Grünzone hat bezüglich einer guten Gesamtwirkung erhöhten gestalterischen und ökologischen Ansprüchen zu genügen.

³ In der Grünzone sind in untergeordnetem Mass Bauten und Anlagen für die Erschliessung der Tiefgarage sowie für die Möblierung zulässig.

⁵ Die Gemeinde Binningen ist zuständig für den Unterhalt der Grünzone.

⁶ Die Gemeinde regelt die Realisierung und Finanzierung der Grünzone zusammen mit den Grundeigentümern des Teilzonenplanperimeters in einem privatrechtlichen Vertrag.

Art. 13
Umgebungsflächen
WGa, WGb + WGc

¹ Die Flächen ausserhalb der Baubereiche in den Wohn- und Geschäftszonen WGa und WGb dienen der Fussgängererschliessung, im untergeordneten Mass der Anlieferung und der Notzufahrt. Ausser zeitlich limitierten, öffentlichen und zur Hauptstrasse gelegenen Besucherparkplätzen sind keine weiteren oberirdischen Bauten und Anlagen zulässig. Das Systemkonzept in Anhang 4 gilt für die Nutzung und Gestaltung der Vorzone zur Hauptstrasse als wegleitend.

² Die Flächen ausserhalb der Baubereiche in der Wohn- und Geschäftszone WGc dienen der rückwärtigen Fussgängererschliessung der Hofareale und der Grünzone, im untergeordneten Mass der Anlieferung und der Notzufahrt. Oberirdische Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

³ Die Umgebungsflächen sind als öffentlich zugänglicher Raum einheitlich zu gestalten und zu möblieren. Der Gemeinderat kann dazu Gestaltungsrichtlinien erlassen.

V Erschliessung und Parkierung

Art. 14
Parkplätze

Innerhalb des Geltungsbereichs sind sämtliche Pflichtparkplätze in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen, unter Ausnahme der Besucherparkplätze gemäss Art. 13 Absatz 1.

Art. 15
Zu- und Wegfahrt
Einstellhalle

Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle erfolgt über die in der „Mutation Strassennetzplan im Bereich Hauptstrasse Nordwest“ bezeichnete Zu- und Wegfahrt. Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrt wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

Art. 16
Fusswege

Die in der „Mutation Strassennetzplan im Bereich Hauptstrasse Nordwest“ bezeichneten Fusswegverbindungen sind rechtlich zu sichern, dauernd als solche zu betreiben und durch die Grundeigentümerschaft zu unterhalten.

VI Lärmschutz

Art. 17
Empfindlichkeitsstufe

Wo der Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest nicht die Empfindlichkeitsstufe III vorsieht, gilt für den Perimeter der Teilzonenvorschriften die Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

VII Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 18
Zwischennutzung
Grünzone Gr

¹ Die Realisierung der Grünzone Gr steht in Abhängigkeit mit der Realisierung der Bauten in der Wohn- und Geschäftszone WGa und den damit nötigen Parkierungsflächen. Die Details dazu regeln die Grundeigentümer in privatrechtlichen Verträgen.

² Bis maximal zum Zeitpunkt der Realisierung der Neubauten auf den Parzellen Nr. 441, 442, 443, 449 und 450 kann die Grünzone Gr als Parkierungsfläche zwischen genutzt werden.

Art. 19
Temporäre Zu- und
Wegfahrt Einstellhalle

Bis zu ihrem Vollausbau darf die unterirdische Einstellhalle übergangsweise über die in der „Mutation Strassennetzplan im Bereich Hauptstrasse Nordwest“ bezeichnete temporäre Zu- und Wegfahrt erschlossen werden.

Art. 20
Ausnahmen

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen und in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften Hauptstrasse Nordwest zu beantragen. In begründeten Fällen können insbesondere für Wohnnutzungen im Erdgeschoss der Bauten zur Hauptstrasse Ausnahmen gewährt werden.

Art. 21
Besitzstandsgarantie

Für bestehende, diesen Vorschriften widersprechenden Bauten und Anlagen gelten §§ 109 und 110 RBG.

Art. 22
Aufhebung bestehender
Erlasse

Alle im Widerspruch zu den Teilzonenvorschriften Hauptstrasse Nordwest stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Perimeters als aufgehoben.

Art. 23
Inkrafttreten

Die Teilzonenvorschriften Hauptstrasse Nordwest treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom

Planaufgabe:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

.....

.....

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Der Landschreiber

.....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Anhang

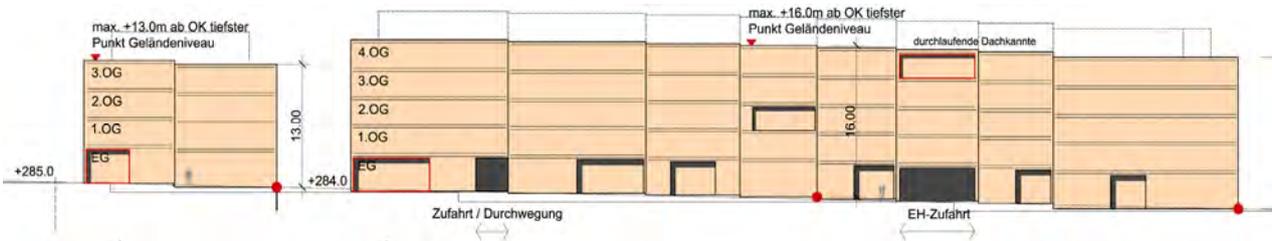
Anhang 1 (Art. 3 Baugrundsätze)

Konzept Testplanung

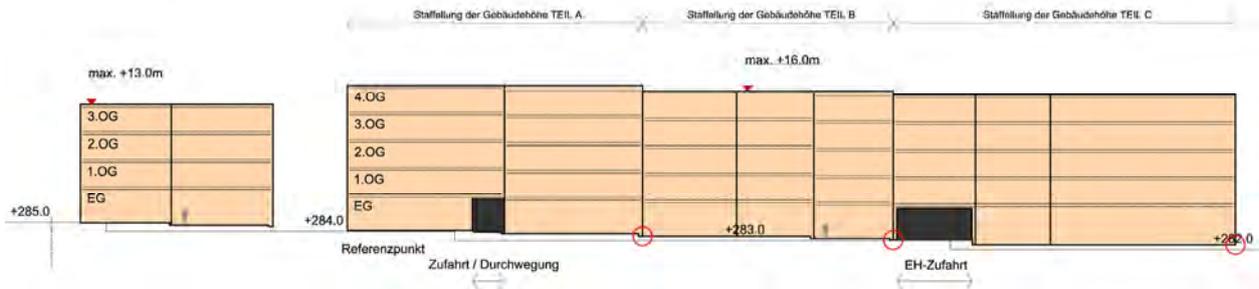


Anhang 2 (Art. 5 Gebäudehöhe)

Eigene Gebäudehöhe je Gebäude (Abs. 1)

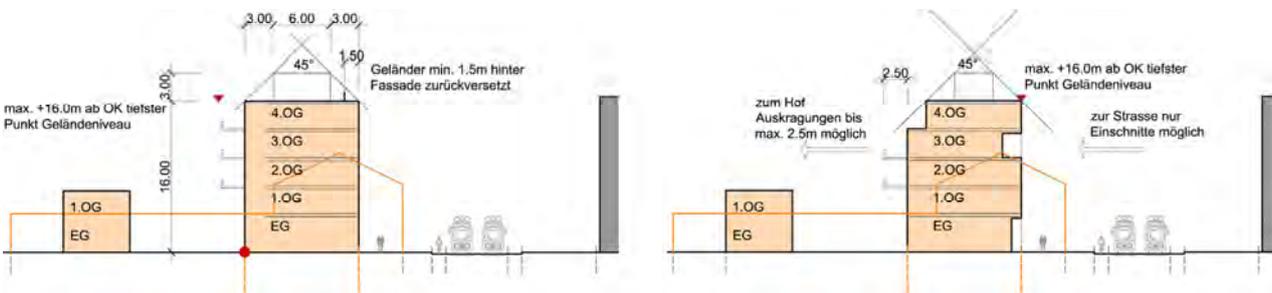


Staffelung der Gebäudehöhe je Etappe oder Bauabschnitt (Abs. 2)



Anhang 3 (Art. 6 Dachaufbauten)

Zurückversetzen der Dachaufbauten im 45°-Winkel



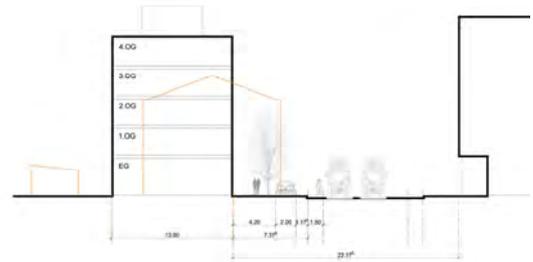
Anhang 4 (Art. 13 Umgebungsflächen)

Systemkonzept Vorzone

Situation Nordecke



Schitte



Situation Südecke

