GEMEINDE BINNINGEN

Teilzonenreglement Siedlung "Zentrum"

Stand Verfahren: öffentliche Mitwirkung
Stand Dokument: 14.08.2023

Allgemeine Hinweise:

Die Marginalien des vorliegenden Reglements haben lediglich orientierenden Charakter. Sie unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Gelbe Textpassagen beziehen sich auf die vorgenommenen Änderungen gegenüber den heute rechtskräftigen Zonenvorschriften und werden nach der Beschlussfassung aus dem Reglement gelöscht.

Unterstrichene Textpassagen wurden im Sinne eines besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung übernommen und besitzen demzufolge ebenfalls orientierenden Charakter. Massgebend ist stets das aktuell geltende übergeordnete Recht. Eine orientierende Zusammenstellung weiterer wichtiger gesetzlicher Grundlagen, welche es in Zusammenhang mit den vorliegenden Teilzonenvorschriften "Zentrum" zu beachten gilt, befindet sich auf Seite VI.

Inhalt

A ERLASS UND EINLEITUNG 1

Erlass 1

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich 1

B DEFINITIONEN 2

B.1 BAULICHE NUTZUNG 2

§ 2 Massgebende Parzellenfläche 2

§ 3 Bebauungsziffer 2

§ 4 Nutzungsziffer in den Wohn- und Geschäftszonen 3

§ 5 Energie-Bonus in den Wohn- und Geschäftszonen 3

§ 6 Nutzungsumlagerung in den Wohn- und Geschäftszonen 4

B.2 GEBÄUDEPROFIL 4

§ 7 Fassadenhöhe 4

§ 8 Gebäudehöhe 4

§ 9 Gebäudelänge 5

§ 10 Erhöhte Bauteile 6

§ 11 Abgrabungen am Gebäude 6

§ 12 Versetzte Geschosse 6

B.3 GESCHOSSE UND NEBENBAUTEN 7

§ 13 Vollgeschosse 7

§ 14 Reduziertes Vollgeschoss 7

§ 15 Dachgeschoss 7

§ 16 Gebäudesockel 8

§ 17 Nebenbauten 8

C GRUNDNUTZUNGSZONEN, NUTZUNGSART UND MASSVORSCHRIFTEN 9

C.1 ZENTRUMSZONE 9

§ 18 Nutzungsart 9

§ 19 Massvorschriften ausserhalb Ortsbildschonzone 9

§ 20 Massvorschriften innerhalb Ortsbildschonzone 10

C.2 KERNZONE 11

§ 21 Nutzungsart 11

§ 22 Massvorschriften 11

C.3 WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN 12

§ 23 Nutzungsart 12

§ 24 Massvorschriften 12

C.4 WEITERE ZONEN 13

§ 25 Zonen mit Quartierplanpflicht 13

§ 26 Zone für öffentliche Werke und Anlagen 13

D ÜBERLAGERNDE FESTLEGUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN 14

D.1 ALLGEMEIN GELTENDE BESTIMMUNGEN 14
§ 27 Gestaltungsgrundsätze 14
§ 28 Flachdachbegrünung 14
§ 29 Nebenräume 14
§ 30 Wärmeverbund 14
§ 31 Antennenanlagen 14
§ 32 Terrainveränderungen 15

D.2 ZENTRUMSZONE 15
§ 33 Baubereiche 15
§ 34 Ortsbildschonzone 16

D.3 KERNZONE 16
§ 35 städtebauliche und architektonische Gestaltung 16
§ 36 geschützte Bauten 16
§ 37 Bauten mit Situationswert 17
§ 38 Dachgestaltung 17
§ 39 Massvorschriften für Dachaufbauten 17

D.4 AUSSENRAUM 18
§ 40 Hofbereiche 18
§ 41 Vorplatzbereiche 18
§ 42 Freihaltebereich Hauptbauten 18
§ 43 Uferschutzzone 18
§ 44 Gewässerraum 18
§ 45 Erhaltenswerte und neue Bäume 19

D.5 GEFAHRENZONEN 19
§ 46 Gefahrenzonen allgemein 19
§ 47 Gefahrenzone Überschwemmung 19
§ 48 Gefahrenzone Rutschung 20

D.6 QUARTIERPLANUNGEN / AUSNAHMEÜBERBAUUNGEN NACH EINHEITLICHEM PLAN 21
§ 49 Allgemeine Bestimmungen 21
§ 50 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan 21
§ 51 Quartierplanungen 22

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN 23

§ 52 Vollzugsbehörde 23
§ 53 Baubewilligungsverfahren 23
§ 54 Ausnahmen 24
§ 55 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen 24
§ 56 Inkrafttreten 24

F BESCHLÜSSE 26

ANHANG 27

ANHANG 1 - ENERGIE UND BAUÖKOLOGIE 27

Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen Bund

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991
GSchV	Verordnung über den Gewässerschutz vom 28. Oktober 1998
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986

Gesetzliche Grundlagen Kanton

KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 30. Mai 1911
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
USG	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
GSchG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
WaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
WaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
WBauG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004

Abkürzungen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
RRB	Regierungsratsbeschluss
ZR	Zonenreglement

A ERLASS UND EINLEITUNG

Erlass

Die Einwohnergemeinde Binningen erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetztes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum".

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

1 Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" bestehen aus:

- Teilzonenplan Siedlung "Zentrum"
- Teilzonenreglement Siedlung "Zentrum"

2 Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" bezwecken eine an die zentrale Lage angepasste, qualitätvolle Siedlungsentwicklung. Ziele dabei sind insbesondere

- die Stärkung des Ortszentrums von Binningen durch das Schaffen guter Voraussetzung für Geschäftsnutzungen und Wohnen;
- das Erreichen einer angemessenen baulichen Dichte an zentraler Lage;
- das Erreichen einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität durch das Schaffen attraktiver Strassenräume sowie lärmberuhigter und grüner Hofsituationen;
- das Erhalten und Schaffen attraktiver Fussgängerverbindungen.

3 Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" gelten innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Siedlung "Zentrum".

B DEFINITIONEN

B.1 Bauliche Nutzung

sinngemässe Übernahme aus Ziff. 24 ZR

§ 2 Massgebende Parzellenfläche

§ 46 Abs. 1 RBV

1 *Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.*

§ 46 Abs. 2 RBV

2 *Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.*

Für Uferschutzzone und abgetretenes Land sinngemässe Übernahme aus Ziff. 24.2+3 ZR
Anmerkungsparzellen neu

3 Folgende Flächen können in die Nutzungsberechnung miteinbezogen werden:

a) Parzellenteile in Uferschutzzonen und im Gewässerraum;

b) abgetretenes Land für kommunale Strassen und öffentliche Anlagen, sofern dieser Landanteil kostenlos abgetreten wird;

c) der Miteigentumsanteil benachbarter Anmerkungsparzellen.

§ 50 Abs. 1 RBV
Übernahme aus Ziff. 38 ZR

4 *Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.* Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

bisher Geschossflächenziffer Ziff. 25 ZR

§ 3 Bebauungsziffer

Bebauungsziffer: § 47 Abs. 1 und 2 RBV

1 *Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.*

Geschossflächenziffer gemäss Ziff. 25 ZR zählt alles mit (inkl. Nebenbauten), daher im Sinne der Vergleichbarkeit auch hier wenig Ausnahmen.

2 Nicht zur bebauten Fläche angerechnet werden:

a) Aussentreppen, die nicht der Haupterschliessung dienen, äussere Lichtschächte usw.;

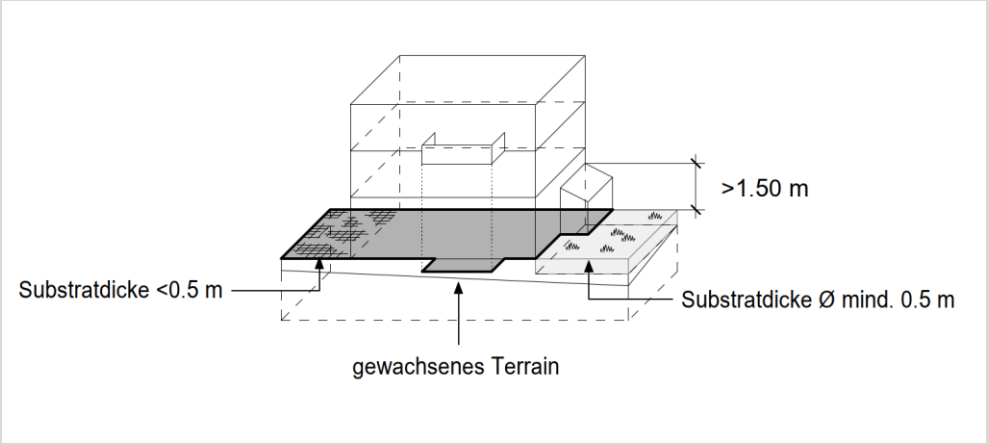
b) Garteneinrichtungen wie z.B. Pergolen, Spielplatzeinrichtungen, Stützmauern, Schwimmbadüberdachungen;

c) Nebenbauten mit einer maximalen lichten Höhe von 1.50 m;

d) Bauten unter dem gestalteten Terrain (wie z.B. Einstellhallen, Kellerräume), welche gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten und mehrheitlich als Grünanlage (wie z.B. Garten, Park, Spielplatz) gestaltet werden und eine durchschnittliche Substratdicke von mindestens 0.5 m aufweisen;

e) ungedeckte Einstellhallenzufahrten ausserhalb der Hauptbaute;

f) Vordächer mit einer Ausladung von maximal 1.0 m.



Bebauungsziffer

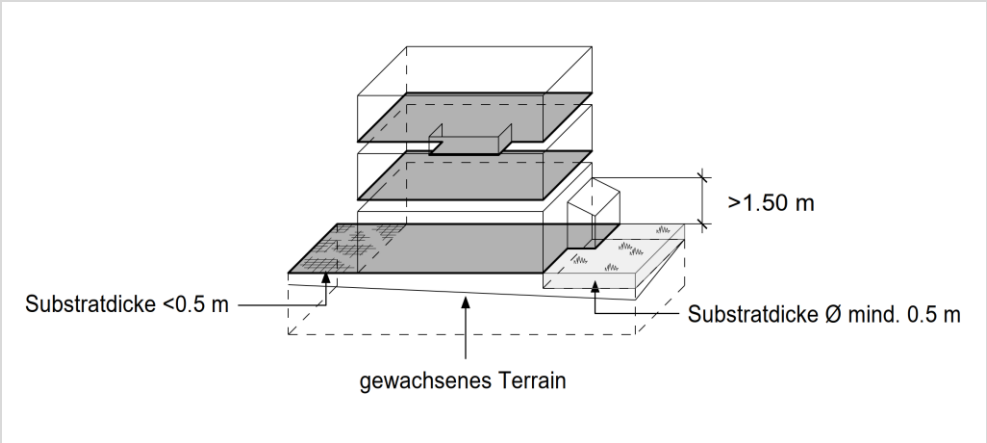
3 Ist in den Wohn- und Geschäftszonen die Einstellhallenzufahrt in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die bebaubare Fläche um die Fläche der Einstellhallenzufahrt, dividiert durch die max. zulässige Vollgeschosszahl. *neu*

§ 4 Nutzungsziffer in den Wohn- und Geschäftszonen *neu*

1 Die Nutzungsziffer ist nur nachzuweisen, wenn eine Nutzungsumlagerung gemäss § 6 TZRZ beansprucht wird.

2 Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Als Nutzfläche gilt die Summe aller Vollgeschossflächen, gemessen an deren äusseren Umriss.

3 Die Bauten oder Bauteile, welche nicht zur Nutzfläche gerechnet werden, richten sich nach § 3 Abs. 2 TZRZ.



Nutzungsziffer

§ 5 Energie-Bonus in den Wohn- und Geschäftszonen

1 In den Wohn- und Geschäftszonen kann die Bebauungs- und Nutzungsziffer für Bauten, welche mindestens die Minergie-Kennzahl des Minergie P-Standards erreichen, um 10 % (Relativmass) erhöht werden. Die Einhaltung der Energiestandards ist mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. *Inhaltlich Übernahme aus Ziff. 25.5 ZR*

neu

§ 6 Nutzungsumlagerung in den Wohn- und Geschäftszonen

1 Die Nutzungsumlagerung erlaubt eine freiere Anordnung der zulässigen Nutzflächen auf demselben Grundstück. Dabei kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von den maximal zulässigen Bebauungsziffern beantragen.

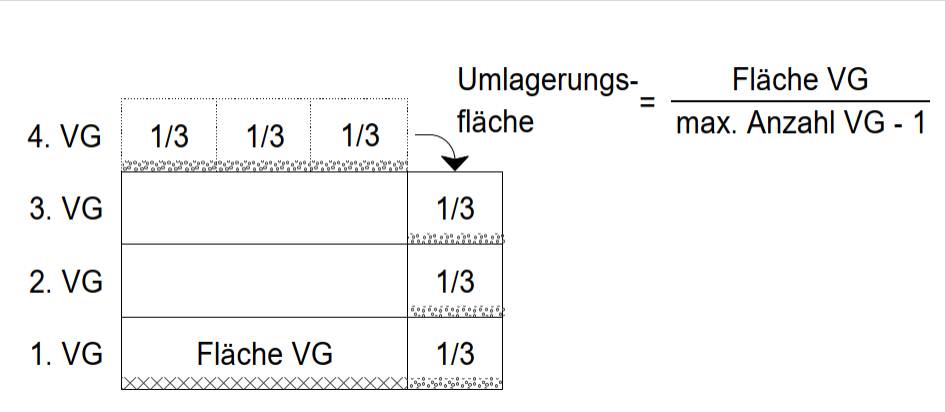
2 Maximal umgelagert werden darf die Fläche des obersten Vollgeschosses einer Hauptbaute, geteilt durch die in der Zone zulässige maximale Anzahl Vollgeschosse abzüglich eines Vollgeschosses.

3 Nutzungsumlagerungen haben kumulativ folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

a) architektonisch und wohnhygienisch gutes Projekt;

b) gute Eingliederung der Bebauung in die Umgebung;

c) attraktives Aussenraumkonzept mit ausreichend begrünten Flächen.



Bspl. Nutzungsumlagerung Zone WG4

B.2 Gebäudeprofil

Sinngemässe Übernahme Ziff. 33 Abs. 2 ZR

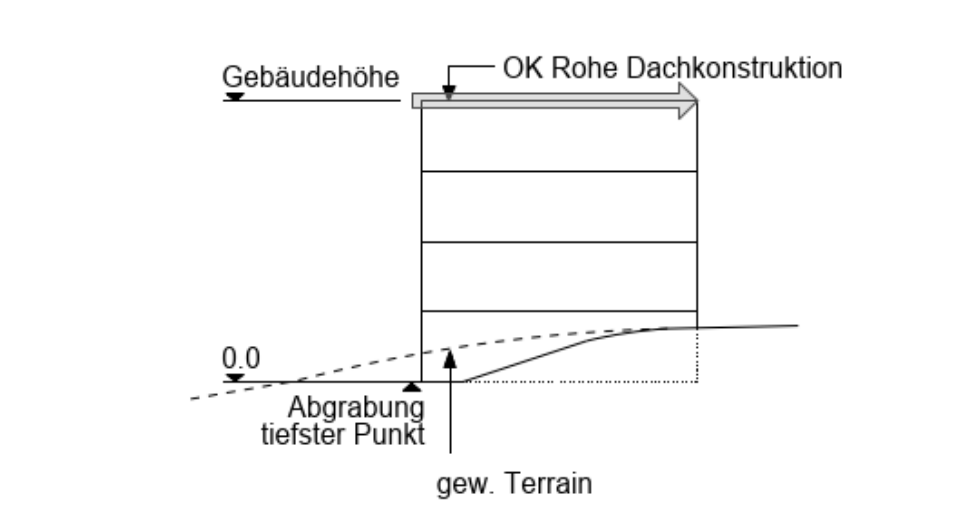
§ 7 Fassadenhöhe

1 Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des Terrains (gewachsen oder gestaltet) bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Rohmass).

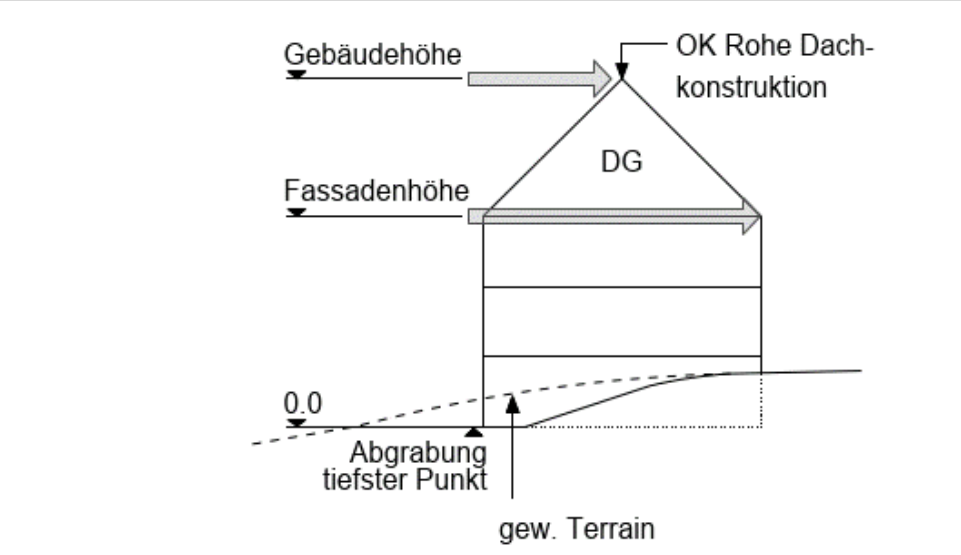
Sinngemässe Übernahme Ziff. 33 Abs. 2 ZR

§ 8 Gebäudehöhe

1 Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des Terrains (gewachsen oder gestaltet) bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (Rohmass).



Messweise Gebäudehöhe in der Zentrumszone, Hofbereichen sowie Wohn- und Geschäftszonen



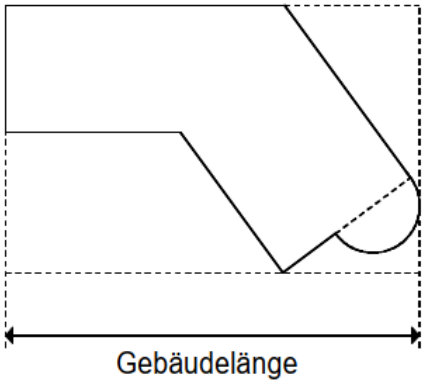
Messweise der Fassaden- und Gebäudehöhe in der Kernzone

§ 9 Gebäudelänge

1 Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. *Sinngemäss Ziff. 32 ZR*

2 Nebenbauten gemäss § 17 Abs. 1 werden nicht zur Gebäudelänge gerechnet.

3 Die Gebäudelänge wird für jedes Gebäude separat bestimmt. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude, sofern sie nicht mehr als 8 m gegeneinander versetzt sind.



Messweise Gebäudelänge

sinngemäss Ziff. 33 Abs. 6 für Attikageschosse

§ 10 Erhöhte Bauteile

Als technisch bedingte Bauteile gelten u.a. Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kamine, Antennen, Entlüftungsrohre etc.

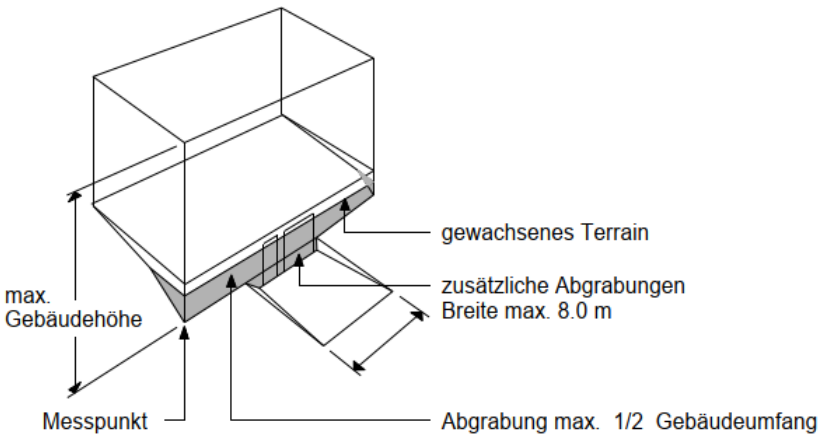
1 Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

neu

§ 11 Abgrabungen am Gebäude

1 Abgrabungen vom gewachsenen Terrain dürfen bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs vorgenommen werden. Die maximale Fassaden- bzw. Gebäudehöhe ist einzuhalten.

2 Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge, für welche auf einer Kronenbreite von insgesamt maximal 8.0 m die maximale Fassaden- bzw. Gebäudehöhe überschritten werden darf. Bei zusammengebauten Gebäuden kann diese Abgrabung für jedes einzelne Gebäude in Anspruch genommen werden.



Abgrabungen am Gebäude

§ 12 Versetzte Geschosse

Übernahme Ziff. 33.7 ZR

1 Bei versetzten Geschossen und bei zusammengebauten Gebäuden sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau resp. für jedes Gebäude einzuhalten.

B.3 Geschosse und Nebenbauten

neue Definitionen

§ 13 Vollgeschosse

1 Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten

a) reduzierte Vollgeschosse gemäss § 14 TZRZ;

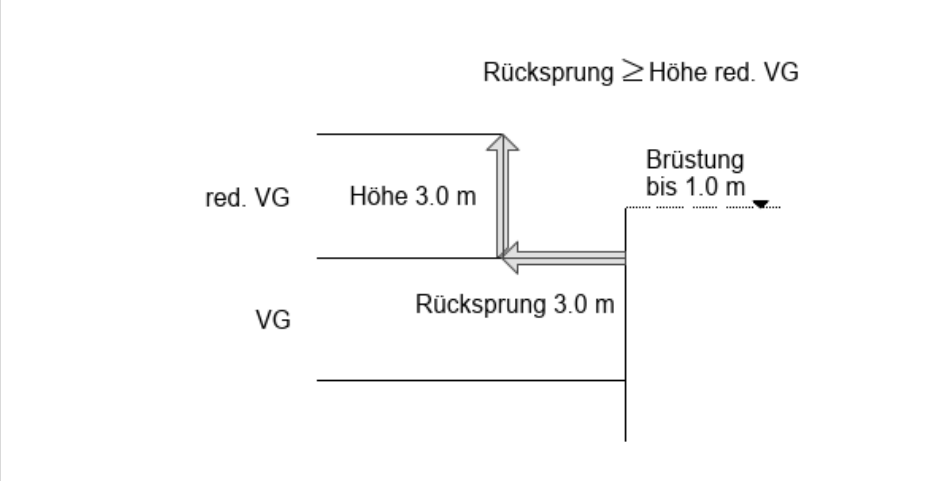
b) Dachgeschosse gemäss § 15 TZRZ;

c) Gebäudesockel gemäss § 16 TZRZ.

2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 14 Reduziertes Vollgeschoss

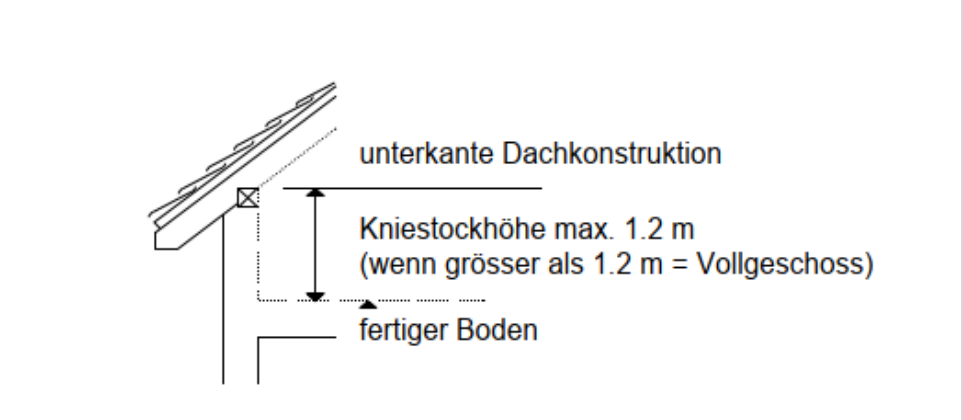
1 Das reduzierte Vollgeschoss ist um das Mass seiner Höhe von der im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" bezeichneten Fassade zurückzuversetzen. Gemessen wird ab roher Dachkonstruktion des reduzierten Vollgeschosses bzw. des darunter liegenden Vollgeschosses. Eine etwaige massive Brüstung von max. 1.0 m wird nicht in die Messweise miteinbezogen.



Definition und Messweise reduziertes Vollgeschoss

§ 15 Dachgeschoss

1 Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestöcke eine lichte Höhe von max. 1.20 m aufweisen.



Definition und Messweise Dachgeschoss

§ 16 Gebäudesockel

1 Als Gebäudesockel gelten Geschosse, welche talseits nicht mehr als 1.50 m und bergseits nicht mehr als 0.5 m in Erscheinung treten. Gemessen wird ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. gestalteten Terrains bis Oberkant rohe Decke Gebäudesockel (entspricht Boden unterstes Vollgeschoss). Abgrabungen am Gebäude gemäss § 11 Abs. 2 dürfen zusätzlich vorgenommen werden.

§ 17 Nebenbauten

1 Als Nebenbauten gelten eingeschossige, unbewohnte freistehende oder angebauten Bauten bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3.5 m, welche nur Nebennutzflächen wie z.B. Carports, Velo- und Containerunterstände, Gartenhäuschen oder überdachte Sitzplätze enthalten. Die Messweise richtet sich nach § 8 TZRZ.

C GRUNDNUTZUNGSZONEN, NUTZUNGSART UND MASSVORSCHRIFTEN

C.1 Zentrumszone

§ 18 Nutzungsart

1 *Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.* *§ 22 Abs. 2 RBG*

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe LES III.

3 Die gegenüber dem öffentlichen Strassenraum als unterstes Vollgeschoss in Erscheinung tretenden Geschosse (Erdgeschosse) an der Hauptstrasse und der Baslerstrasse sind der Geschäftsnutzung vorbehalten, die Wohnnutzung ist unzulässig. Die lichte Höhe dieser Geschosse beträgt im Minimum 3.0 m. *neu*

§ 19 Massvorschriften ausserhalb Ortsbildschonzone *neu*

1 Maximales Gebäudeprofil:

Nutzungsmass
Nebenbauten in BZ integriert (analog ZVS)

Berechnung GH
4m EG, 3 m VG, 0.5m SG

Zone	Z 2	Z 3	Z 3+	Z 4	Z 4+	Z 5	Z 5+	Z 6
a. Vollgeschosszahl								
Baubereiche	2	3	3 +1 red. VG*	4	4 +1 red. VG*	5	5 +1 red. VG*	6
b. Gebäudehöhe								
Baubereiche	7.5 m	10.5 m	13.5 m	13.5 m	16.5 m	16.5 m	19.5 m	19.5 m
c. Gebäudelänge								
Baubereiche	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
d. Dachform, Dachaufbauten, Dacheinschnitte								
allgemein	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
bei reduziertem Vollgeschoss	Flach-dach	Flach-dach	Flach-dach	Flach-dach	Flach-dach	Flach-dach	Flach-dach	Flach-dach

*red. VG = reduziertes Vollgeschoss

2 Maximales Nutzungsmass:

Zone	Z 2	Z 3	Z 3+	Z 4	Z 4+	Z 5	Z 5+	Z 6
a. Bebauungsziffer								
Baubereiche	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Hofbereiche	20% für Nebenbauten gemäss § 17 TZPZ							
b. Anzahl Wohnungen / Baukörper								
Baubereiche	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei

neu

§ 20 Massvorschriften innerhalb Ortsbildschonzone

Bauwilligen wird empfohlen, die Gemeinde frühzeitig in die Vorhaben miteinzubeziehen (siehe § 52 TZPZ).

1 Die Ausschöpfung der nachfolgend angegebenen Massvorschriften versteht sich unter Vorbehalt der geforderten städtebaulichen Einpassung gemäss den Vorschriften zur Ortsbildschonzone gemäss § 35 TZRZ.

2 Maximales Gebäudeprofil:

Je nach Gebäudeprofil sind mehrere Dachgeschosse möglich (z.B. ZB2+ Kernmattstrasse, Mansarddach)

Zone *Teilbereich*	**Z 2+** *Vrenelisgärtli 1-10*	**Z 2+** *Kernmattstr.10-16*	**Z 3+**
a. **Vollgeschosszahl**			
Baubereiche	2 + DG*	2 + DG*	3 + DG*
b. **Fassadenhöhe**			
Baubereiche	8.0 m	6.5 m	10.5 m
c. **Gebäudehöhe**			
Baubereiche	11.0 m	13.5 m	14.5 m
d. **Gebäudelänge**			
Baubereiche	frei	frei	frei
e. Dachform			
Baubereich Hauptbauten	Satteldach	Mansarddach	Satteldach
Hofbereich Nebenbauten	frei	frei	frei
f. Dachaufbauten, Dacheinschnitte			
Baubereiche	zulässig	zulässig	zulässig

*DG = Dachgeschoss

3 Maximales Nutzungsmass:

Zone *Teilbereich*	**Z 2+** *Vrenelisgärtli 1-10*	**Z 2+** *Kernmattstr.10-16*	**Z 3+**
a. **Bebauungsziffer**			
Baubereiche	100%	100%	100%
Hofbereiche	20% für Nebenbauten gemäss § 17 TZPZ		
b. **Anzahl Wohnungen / Baukörper**			
Baubereiche	frei	frei	frei

C.2 Kernzone

§ 21 Nutzungsart

1 *Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskernteile, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen.* *§ 22 Abs. 1 RBG*

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe LES III.

3 Die gegenüber dem öffentlichen Strassenraum als unterstes Vollgeschoss in Erscheinung tretenden Geschosse (Erdgeschosse) an der Hauptstrasse sind der Geschäftsnutzung vorbehalten, die Wohnnutzung ist unzulässig. Die lichte Höhe dieser Geschosse beträgt im Minimum 3.0 m. *neu*

§ 22 Massvorschriften

1 Die Ausschöpfung der nachfolgend angegebenen Massvorschriften versteht sich unter Vorbehalt der geforderten städtebaulichen Einpassung gemäss den Vorschriften zur Kernzone gemäss § 36 TZRZ. *Bauwilligen wird empfohlen, die Gemeinde frühzeitig in die Vorhaben miteinzubeziehen (siehe § 53 TZRZ).*

2 Maximales Gebäudeprofil *neu*

Zone	K 2+	K3+
a. **Vollgeschosszahl**		
Bauten mit Situationswert	2 + DG*	3 + DG*
b. **Fassadenhöhe**		
Bauten mit Situationswert	7.5 m	12.0 m
c. **Gebäudehöhe**		
Bauten mit Situationswert	12.5 m	16.5 m
d. **Gebäudelänge**		
Bauten mit Situationswert	frei	frei
e. Dachform		
Bauten mit Situationswert	Satteldach	Satteldach Mansarddach
Hofbereich Nebenbauten	frei	frei
f. Dachaufbauten, Dacheinschnitte		
Bauten mit Situationswert	zulässig	zulässig

Dachgeschoss
Je nach Gebäudeprofil sind mehrere Dachgeschosse möglich

*DG = Dachgeschoss

3 Maximales Nutzungsmass:

Zone	K 2+	K3+
a. Bebauungsziffer		
Bauten mit Situationswert	100%	100%
Hofbereiche	20% für Nebenbauten gemäss § 17 TZPZ	
b. **Anzahl Wohnungen / Baukörper**		
Bauten mit Situationswert	frei	frei

C.3 Wohn- und Geschäftszonen

§ 23 Nutzungsart

§ 21 Abs. 2 RBG

1 *Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.*

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe LES II.

neu

§ 24 Massvorschriften

Nutzungsmass
Nebenbauten in BZ integriert (analog ZVS)

Umrechnung Geschossflächenziffer – Bebauungsziffer:
WG3: 110% GZ/3.9 (3 VG + 1 AG à 60%+1 UG à 30%)= 28%
WG4: 120%/4.9=24%

Berechnung FH/GH
4m EG, 3 m VG, 0.5m SG

Gebäudelänge
ZR Ziff. 3: GL nur für Zonen WG3 (35m) und niedriger, darüber frei

1 Maximales Gebäudeprofil:

Zone	WG2	WG 3	WG 4	WG 5
a. Vollgeschosszahl	2	3	4	5
b. Gebäudehöhe	7.5 m	10.5 m	13.5 m	16.5 m
c. Gebäudelänge	35 m	35 m	35 m	frei
d. Dachform, Dachaufbauten, Dacheinschnitte	frei	frei	frei	frei

2 Maximales Nutzungsmass:

Zone	WG2	WG 3	WG 4	WG 5
a. Bebauungsziffer	24%	28 %	24 %	24 %
b. Nutzungsziffer	2 * Bebauungsziffer	3 * Bebauungsziffer	4 * Bebauungsziffer	5 * Bebauungsziffer
c. Anzahl Wohnungen / Baukörper	frei	frei	frei	frei

C.4 Weitere Zonen

§ 25 Abs. 1 RBG
siehe §§ 37-47 RBG

§ 25 Zonen mit Quartierplanpflicht

Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs mit mehr als 1000 m² Nettoladenfläche in W-, WG-, K- und Z-Zonen und 500m² in G- und I-Zonen sind quartierplanpflichtig. Sie sind unter Berücksichtigung der kantonalen und kommunalen Raumordnung in allen Bauzonenarten zugelassen (§ 51 RBG).

1 *Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund einer Quartierplanung gebaut werden darf.*

2 Die unter § 49 TZRZ aufgeführten Kriterien sind zu berücksichtigen.

§ 26 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

§ 24 Abs. 1 RBG

1 *Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch die Gemeinwesen; andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts; Inhaber staatlicher Konzessionen; Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden. Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.*

Neue Bestimmung

2 Die Nutzungsart richtet sich nach der für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweckbestimmung, welche im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" festgelegt ist. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage. Es sind die öffentlichen und die privaten Interessen zu berücksichtigen.

Übernahme aus Ziff. 6.2 ZR

3 Die Umgebungsgestaltung in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen hat naturnah zu erfolgen. Für Bepflanzungen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Neben Bäumen und bestockten Flächen sind Wiesen- und Ruderalflächen zu erhalten, neu zu schaffen oder aufzuwerten.

D ÜBERLAGERNDE FESTLEGUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

D.1 Allgemein geltende Bestimmungen

§ 27 Gestaltungsgrundsätze

Übernahme aus Ziff. 23.1 ZR

1 Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Staffelung der Bauten, Bauhöhe, Bauform, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.

Konkretisierung Ziff. 23.2 ZR

2 Bei Umgebungsgestaltungen sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich sind eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig.

§ 28 Flachdachbegrünung

Übernahme aus Zif 36 ZR, Ergänzung mit Mindestfläche

1 Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 5° und einer Mindestfläche von 30 m^2 sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.

§ 29 Nebenräume

Übernahme Ziff. 26 ZR

1 In Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen, welche ohne Treppe zugänglich sind.

§ 30 Wärmeverbund

Inhaltliche Übernahme aus Ziff. 20.1 ZR

1 Bauten innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Siedlung "Zentrum" eignen sich aufgrund ihrer Lage für einen Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung.

§ 31 Antennenanlagen

Inhaltliche Übernahme aus Ziff. 37 ZR – Zonen

1 Antennenanlagen sind in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild einzupassen.

2 Antennenanlagen wie z.B. Mobilfunkantennen sowie Antennen für Funk- und Fernsehempfang sind in folgenden Zonen unzulässig:

a) Kernzonen

b) Ortsbildschonzonen

c) Grünzonen

d) Uferschutzzonen

§ 32 Terrainveränderungen

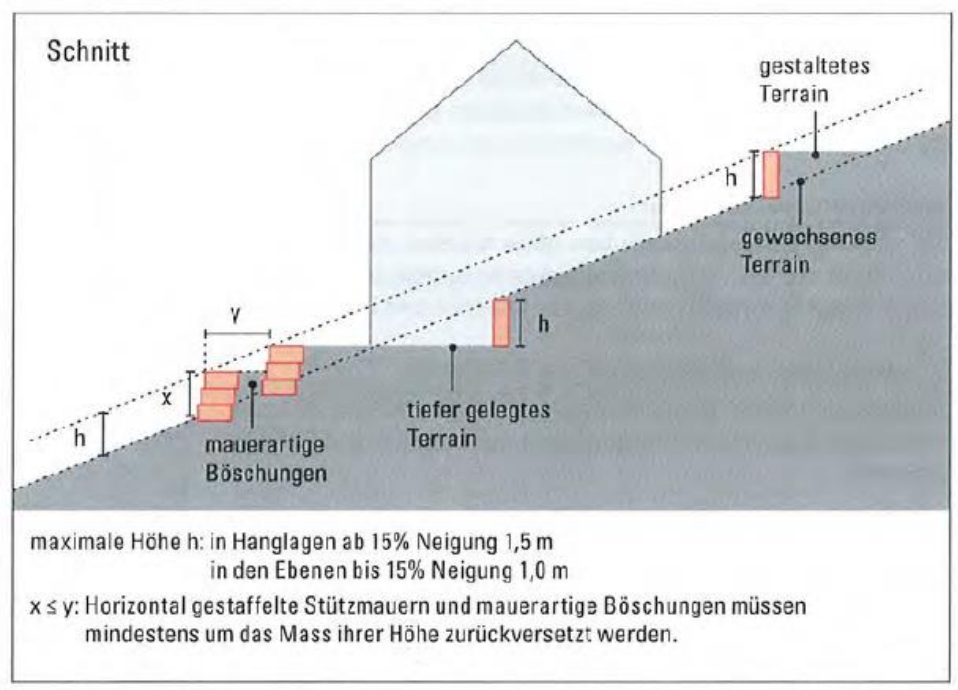
Sinngemässe Übernahme aus Ziff. 40 ZR

1 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

2 Terrainveränderungen dürfen gemessen ab dem gewachsenen Terrain in Hanglagen ab 15 % Neigung das Vertikalmass von 1,5 m und in Lagen mit weniger als 15 % Neigung ein solches von 1,0 m nicht überschreiten. Für Abgrabungen am Gebäude siehe § 11 TZRZ.

3 Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen mit Ausnahme von Garagenzufahrten und Eingängen nicht höher als 2.0 m sein. Als mauerartige Böschung gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

4 Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.



Definition Terrainveränderungen

D.2 Zentrumszone

§ 33 Baubereiche

neu

1 In der Zentrumszone wird eine strassenbegleitende, mehrheitlich geschlossene Bebauung angestrebt. Die Lage der hauptsächlichen Bebauung wird mittels Baubereichen gesteuert.

2 a) Die Gebäude sind in ihrem architektonischen Ausdruck und mit ihrem Eingangsbereich auf den öffentlichen Strassenraum auszurichten. Liegt ein Gebäude an mehreren Strassen, so ist es auf den Strassenraum der übergeordneten Strasse hin auszurichten.

b) Das gegenüber dieser Strasse als unterstes Vollgeschoss in Erscheinung tretende Geschoss (Erdgeschoss) steht in direktem Bezug zum Strassenraum.

Beträgt das Gefälle der Strasse im Bereich des geplanten Gebäudes weniger als 5%, so liegt das Erdgeschoss

a) maximal 0.5 m über dem Strassenniveau

b) maximal 0.5 m unter dem Strassenniveau

Beträgt das Gefälle der Strasse im Bereich des geplanten Gebäudes mehr als 6%, so erhöht sich Wert a oder b pro zusätzlichem % Gefälle um 0.15 m.

Gemessen wird ab Oberkante Deckbelag Trottoir bzw. wo nicht vorhanden Strasse, bis Oberkante fertiger Boden Erdgeschoss.

3 Es gilt die geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 lit. a RBG. Das gegenseitige Grenzbaurecht gilt für die in §§ 19 und 20 TZRZ festgelegten Gebäudeprofile. Im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" sind diejenigen Parzellengrenzen bezeichnet, die von dieser Regelung ausgenommen sind.

neu

§ 34 Ortsbildschonzone

§ 17 RBV

1 *Ortsbildschonzonen bezwecken die Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Siedlungsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild.*

2 Neubauten, Umbauten und Sanierungsmassnahmen haben sich bezüglich Situation, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung so einzufügen, dass der Quartiercharakter nicht verloren geht.

D.3 Kernzone

§ 35 städtebauliche und architektonische Gestaltung

neu

1 Die Lage der hauptsächlichen Bebauung wird mittels den Gebäudegrundrissen der geschützten Bauten und der Bauten mit Situationswert gesteuert.

Übernahme aus Ziff. 15 Abs.2 ZR

2 Bauten und Anlagen müssen sich in die erhaltenswerte bauliche Umgebung einfügen und erhöhte Anforderungen an die Gestaltung erfüllen.

Übernahme aus Ziff. 15 Abs.3 ZR

3 Neubauten, Umbauten und Sanierungsmassnahmen haben sich bezüglich Situation, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung so einzufügen, dass der entsprechende Quartiercharakter erhalten bleibt.

neu

4 Betreffend Ausrichtung der Gebäude und Höhenlage des Erdgeschosses sowie geschlossene Bauweise gelten die Bestimmungen zu den Baubereichen in der Zentrumszone von § 34 Abs. 2 und 3 TZRZ.

neu

§ 36 geschützte Bauten

1 Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen.
Im Inneren sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

Übernahme aus Ziff. 14 ZR, Ergänzung mit Bestimmung zur Umgebung

2 Die im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen im Inneren, am Äusseren und der Umgebung sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

§ 37 Bauten mit Situationswert

neu

1 Diese Bauten nehmen im Ortsbild eine raumbildende Funktion ein. Sie können abgebrochen werden und unter Berücksichtigung der Gestaltungsrichtlinien gemäss § 36 TZRZ durch einen Neubau ersetzt werden. Dabei kommen Lage gemäss Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" und maximales Gebäudeprofil gemäss § 22 TZRZ zur Anwendung.

§ 38 Dachgestaltung

neu

1 Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen und der nachbarlichen Dachlandschaft harmonieren und sich dem Ortsbild anpassen.

Die Dächer sind mit dunklen, braunen bis roten Tonziegeln einzudecken.

2 Alle Bauteile an und auf dem Dach (z.B. Dachaufbauten, Dachflächenfenster, technische Einrichtungen) sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

3 Dachaufbauten sind nur bei einer genügenden Dachneigung (ab 30° a.T.) zulässig. Pro Dachfläche sind nicht mehr als zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: z.B. Kamine, Lüftungsrohre).

4 Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- und Giebeldächern zu versehen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

5 Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.

6 Dachflächenfester sind in dunkler Farbgebung, z.B. Kupfer, auszuführen sowie flächenbündig in die Dachhaut zu integrieren.

7 Bei einer Kombination von Dachaufbauten und Dachflächenfestern, sind die Dachaufbauten in der unteren und die Dachflächenfenster in der oberen Dachhälfte anzuordnen.

§ 39 Massvorschriften für Dachaufbauten

neu

Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte	max. Frontfläche	max. 1.8 m²	
Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte	max. Frontfläche	max. 0.5 m²	
Eingeschnittene Dachterrassen	max. Frontfläche	max. 3.6 m²	
Dachflächenfenster vom öffentlichen Raum her gut einsehbar / strassenseitig	max. Lichtfläche	max. 0.3 m²	*Veluxfenster CK04 0.37*0.78m = 0.28 m²*
Dachflächenfenster vom öffentlichen Raum kaum einsehbar / strassenabgewandt	max. Lichtfläche	max. 0.5 m²	*FK06 0.48*0.98m = 0.47 m²*
Gesamtfläche für Dachflächenfenster und Glasziegel	max. Lichtfläche	max. 3%	

Die Bemessung der Frontfläche erfolgt an den äussersten Kanten der Dachaufbauten.

D.4 Aussenraum

neu

§ 40 Hofbereiche

1 Die Hofbereiche haben als Freiräume eine hohe Aufenthaltsqualität zu bieten.

2 Die Hofbereiche sind abzüglich der zulässigen Fläche für die Nebenbauten (gemäss § 19 Abs. 2 lit. a, § 20 Abs. 3 lit. a, § 22 Abs.3 lit. a TZRZ) mindestens zur Hälfte als Grünfläche mit einer Vegetationsschicht zu gestalten. Begrünte Bauteile unter dem gestalteten Terrain, welche gemäss § 3 Abs 2 lit. d nicht zur bebauten Fläche angerechnet werden, können als Grünfläche angerechnet werden. Die Anordnung von Parkplätzen ist nur ausserhalb dieser Grünflächen zulässig.

neu

§ 41 Vorplatzbereiche

1 Die Vorplätze bilden den Übergang zwischen dem öffentlichen Raum und den Gebäuden. Sie sind in Abstimmung mit dem angrenzenden öffentlichen Raum und der Nutzungsart des Gebäudes als Vorplatz oder Grünfläche mit Vegetationsschicht zu gestalten. Die Nutzung als Parkplatz ist nur für die Ladung von Elektro-Mobilen zulässig.

2 Bauten sind, mit Ausnahme von Velo-Unterständen in Leichtbauweise, unzulässig.

3 Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0.9 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen.

neu

§ 42 Freihaltebereich Hauptbauten

1 Die "Freihaltebereiche Hauptbauten" sind von Hauptbauten freizuhalten. Im Rahmen der zulässigen Bebauungsziffer gemäss § 24 Abs. 2 TZRZ sind Nebenbauten gemäss § 17 TZRZ zulässig.

§ 43 Uferschutzzone

§ 13 RBV

1 *Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.*

Neue Bestimmungen, da Ziff. 8 ZR nicht rechtskonform

2 In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Vorbehalten bleiben Fusswege gemäss Strassennetzplan, welche aus Platzgründen nicht ausserhalb der Uferschutzzone angeordnet werden können. Die bestehende standortheimische Uferbestockung ist geschützt.

Aus TZP Weihermatten: Der standortgerechte Lebensraum entlang des Birsigs ist die Hartholz-Aue. Typische Arten sind die Hänge-Segge (Carex pendula) und die Traubenkirsche (Prunus padus). Weitere standortheimische Strauch- und Baumarten sind z.B. der Weissdorn (Crataegus laevigata) und die bestehenden Eiben

3 Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbiologischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

neu

§ 44 Gewässerraum

1 Der Zweck und die Nutzung des Gewässerraums richten sich nach der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (insb. Art. 36a GSchG, Art. 41c GschV).

§ 45 Erhaltenswerte und neue Bäume

neu

1 Die im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" bezeichneten erhaltenswerten Bäume sind prägend für das Siedlungsbild. Sie dienen der Grünvernetzung, dem ökologischen Ausgleich und dem Siedlungsklima. Sie sind in ihrem Bestand zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.

Sollte ein solcher Baum gefällt werden müssen, so ist in der Nähe ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat.

Ist eine Ersatzpflanzung in der Nähe nicht möglich, ist ein adäquater Standort im Siedlungsgebiet vorzuschlagen. Der Gemeinderat hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

2 Es ist anzustreben, die im orientierenden Planinhalt des Teilzonenplans Siedlung "Zentrum" eingezeichneten neuen Bäume in Verbindung mit Neubauten auf den betroffenen Baugrundstücken bzw. im Zuge von Strassenbauten zu realisieren. Für die gepflanzten Bäume gelten die Bestimmungen gemäss § 45 Abs. 1 TZRZ.

D.5 Gefahrenzonen

§ 46 Gefahrenzonen allgemein

neu

1 Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

2 Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

3 Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

§ 30 RBG
Neben den vorliegenden Gefahrenzonen geben die Intensitätskarten des Kantons (geoview.bl.ch, Thema Naturgefahren) weitere Hinweise für Art und Umfang von Schutzmassnahmen.
Bei Bauprojekten innerhalb der Gefahrenzonen wird empfohlen, vor Baugesucheingabe Kontakt mit der Gemeinde und den kantonalen Fachstellen aufzunehmen (Bauinspektorat, Basellandschaftliche Gebäudeversicherung).
vgl. auch die Wegleitung zur Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung (Kanton).
Erforderlicher Nachweis in den Baugesuchplänen: z.B. Schutzmassnahmen vor Überschwemmungen.
Für die Baueingabe sind die Wegleitung "Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Basel-Landschaft (BIT / BGV) und die entsprechenden Formulare zu beachten.

§ 47 Gefahrenzone Überschwemmung

neu

1 Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu erstellen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Darüber hinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

Die Anordnung von weitergehenden Schutzmassnahmen (z.B. Berücksichtigung 300-jähriges Ereignis) wird von der Bewilligungsbehörde verfügt.

Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe (Hochwasserkote) gilt das gewachsene bzw. vorliegend gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.

Die massgebende Schutzhöhe (Hochwasserkote) in absoluten Werten (m.ü.M) ist aus der Addition der Höhe des gewachsenen bzw. vorliegend gestalteten Terrains und den relativen Angaben der Fliesstiefenkarten HQ100 abzuleiten.
Ob und in welchem Masse zum Beispiel eine Änderung der massgebenden Kote zum Messen von Fassaden- und Gebäudehöhen (aufgrund Terrainveränderungen in Zusammenhang mit Hochwasserschutz) möglich ist, muss im Rahmen einer Interessenabwägung geklärt werden. Dabei ist insbesondere das Orts- und Landschaftsbild mit einzubeziehen.

2 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert. Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe (Hochwasserkote) liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

3 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

neu

§ 48 Gefahrenzone Rutschung

1 Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu erstellen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Insbesondere sind bei Bauvorhaben Böschungen sowie Baugruben nach Anweisung eines Geologen fachgerecht zu sichern.

2 Die Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe standhalten.

3 Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln. Die baulichen Schutzmassnahmen sind daraus abzuleiten.

D.6 Quartierplanungen / Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

§ 49 Allgemeine Bestimmungen

1 Bei der Ausarbeitung von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan und Quartierplanungen sind folgende Kriterien zu beachten:

Bestimmungen QP – AÜP wurde neu formuliert, da ZR rechtlich unsauber
Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde wird empfohlen (siehe § 53 ZTRZ)

a) Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild: gute städtebauliche bzw. ortsbauliche Einpassung, lage- und umgebungsgerechte Nutzungsdichte;

b) Wohnqualität und Wohnhygiene: attraktive Aussenraumgestaltung, zusammengefasste Parkierungsanlagen, zusammenhängende Grünflächen, naturnahe Gestaltung bzw. Bepflanzung, zweckmässige Erholungseinrichtungen im Aussenraum, optimaler Lärmschutz, Abstellräume in Mehrfamilienhäusern;

c) Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft: Nutzungsdichte und Nutzungsart, Verkehrsaufkommen, Beschattung;

d) Anbindung an das kommunale Erschliessungsnetz: zweckmässige Erschliessung, Kapazität der Erschliessungsanlagen, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz;

e) Sicherstellung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen;

f) rationelle Energienutzung sowie Bauökologie;

siehe Anhang 1

g) zweckmässige Etappierung.

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens bzw. des Baubewilligungsverfahrens für die Ausnahmeüberbauung ist die Einhaltung der genannten Kriterien nachzuweisen (z.B. städtebauliche Studien, Modell, Schattengutachten, Aussenraumkonzept, Mobilitätskonzept).

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde wird empfohlen (siehe § 52 ZTPZTW)

§ 50 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

1 Bei Überbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat in den Wohn- und Geschäftszonen Abweichungen von den Zonenparametern nach § 24 TZRZ gestatten:

§ 50 RBG

Max. Bebauungsziffer	+ 10% (relativ)
Max. Nutzungsziffer	+ 10% (relativ)
Max. Gebäudelänge	+ 5.0 m

heutige Regelung
BZ +8%, GL + 5m, FH +3m, GH +3m Erhöhung der Bauten um 1 Geschoss wird vom Kanton nicht genehmigt.
M'stein BZ, SGH, FH, GH +10% relativ
Reinach BZ,AZ + 6% relativ; GH, FH + 1.0m

2 In einem verbindlichen Gesamtplan werden die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt.

3 Der Gesamtplan ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe vom Gemeinderat zu beschliessen und als verbindlich zu erklären. Der Gesamtplan mit all seinen Festlegungen wird integrierender Bestandteil der Baueingabe bzw. der nachfolgenden Baubewilligung.

4 Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt 1'000 m².

Mit der Mindestfläche von 3'000 m2 für eine AÜP gemäss ZR wird in der kleinteiligen Parzellenstruktur des Zentrums kaum eine AÜP zu Stande kommen.

§ 51 Quartierplanungen

§ 37 ff RBG

1 *Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.*

§ 41 RBG

2 *Die Gemeindeversammlung bzw. der Einwohnerrat erlässt nach dem Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften: a) Quartierpläne innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht, für welche die Zonenvorschriften keine Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten; b) Quartierpläne ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht,*

neu – aufgrund nicht genehmigter Formulierung in Ziff. 22.3. ZRS
Varianzverfahren in Form von Variantenstudien, Wettbewerben, Studienaufträge etc.

3 Quartierplanungen sind auf der Basis des Ergebnisses eines Varianzverfahrens zu erarbeiten. Der Gemeinderat ist in das Varianzverfahrens einzubeziehen.

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 52 Vollzugsbehörde

neu

1 Der Vollzug dieser Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum", unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates.

Baubewilligungsbehörde ist, mit Ausnahme des gemäss § 92 RBV aufgeführten kleinen Baubewilligungsverfahrens (Zuständigkeit Gemeinde), das kantonale Bauinspektorat.

2 Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum".

3 Zuwiderhandlungen gegen die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" werden – soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden – wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz geahndet. Der Gemeinderat ist darum besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

§ 53 Baubewilligungsverfahren

1 Für Planungen in der Kernzone und Ortsbildschonzone sowie bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan wird den Bauwilligen empfohlen, die Gemeinde frühzeitig in die Vorhaben mit einzubeziehen.

Übernahme aus Ziff. 15 Abs.4 ZR, bisher nur in der Ortsbildschutz- und -schonzonen

2 Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung von Baugesuchen in der Kernzone und Ortsbildschonzone sowie bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan die Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen bei. Bei anderen Baugesuchen wird die Fachgruppe nach Bedarf beigezogen (siehe Kommissionsreglement Gemeinde Binningen).

bisher nur in der Ortsbildschutz- und -schonzonen

3 Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde zusätzlich zu den üblichen Baugesuchsunterlagen gemäss § 87 Abs. 2 RBV weitere Unterlagen beantragen (wie z.B. Ansichten der ursprünglichen und der neuen Fassaden sowie deren angrenzenden Bauten, Detailpläne, Umgebungsplan, Modell).

neu

§ 54 Ausnahmen

Auflistung möglicher Ausnahmefälle: § 7 Abs. 2 RBV

1 Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen.

2 In Ergänzung zu den Ausnahmefällen nach § 7 Abs. 2 RBV kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen:

a) von der maximalen Gebäudehöhe für Nebenbauten, in steilen Hanglagen (siehe §§ 3 Abs. 2 lit. c, 17 TZRZ);

b) von den Standortvorschriften für Antennenanlagen, wenn für die Bevölkerung durch das Erstellen einer Antennenanlage in den genannten Zonen eine bessere Lösung resultiert (siehe § 32 TZRZ);

c) von der Nutzungseinschränkung bei den strassenzugewandten Erdgeschossflächen, wenn nachweislich kein Bedarf für Geschäftsnutzungen besteht (siehe §§ 18 Abs. 3 und 21 Abs. 3 TZRZ);

d) von der geschlossenen Bauweise, bei grossen Parzellen oder wenn damit eine städtebaulich und dichtemässig gleichwertige Lösung erzielt werden kann (siehe § 34 Abs. 3);

e) von den definierten Fassaden- und Gebäudehöhen (siehe §§ 19 Abs. 1, 20 Abs. 2, 22 Abs. 2 TZRZ) sowie der Definition des Gebäudesockels (siehe § 16 TZRZ), wenn damit die Vorgaben von §§ 34 Abs. 2 bzw. 36 Abs. 4 TZRZ betreffend den Bezug des Erdgeschosses zum Strassennniveau besser eingehalten werden können und damit eine gute architektonische und städtebauliche Lösung erreicht wird;

f) bei der städtebaulichen Ausrichtung des Gebäudes auf den öffentlichen Strassenraum in Zentrums- und Kernzone, wenn dadurch die Belebung des Strassenraumes nicht leidet (siehe §§ 34 Abs. 2 und 36 Abs. 4 TZRZ);

g) von den Nutzungsbestimmungen der Hofbereiche, für Anbauten an Bestandesliegenschaften in den Hofbereichen, welche für eine zeitgemässe Weiternutzung der Liegenschaft erstellt werden, wie z.B. neue Erschliessungen (z.B. Lifte), zeitgemässe Sanitäranlagen (siehe §§ 19, 20, 22 TZRZ);

h) zur Sicherstellung des Schutzes vor Naturgefahren (siehe §§ 46 ff TZRZ).

3 Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

§ 55 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

§§ 109 und 110 RBG.

1 Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.

§ 56 Inkrafttreten

Das Übergangsrecht für die Anwendung der Zonenvorschriften richten sich nach § 125 RBG (anwendbares Recht).

1 Die vom Einwohnerrat beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Alle den Teilzonenvorschriften Zentrum widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Siedlung "Zentrum" aufgehoben insbesondere:

a. Zonenvorschriften Siedlung (Zonenplan, Zonenreglement, Zonenreglementsnormalien), RRB Nr. 990 vom 26.03.1974
b. Zonenvorschriften Siedlung (Zonenplan und Zonenreglement), RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013 und nachfolgende Mutationen;
c. Quartierplanvorschriften (Quartierplan, Quartierplanreglement):
    - Nr. 1b/2, Ortskern, RRB Nr. 1877 vom 14.07.1987 und nachfolgende Mutationen
    - Nr. 1b/3, Ortskern, RRB Nr. 2931 vom 14.11.1995
    - Nr. 3, Schlossacker, RRB Nr. 1893 vom 20.06.1972
    - Nr. 8, Weihermatten, RRB 1839 vom 15.09.1998
    - Nr. 9, Kronenmatt Süd, RRB Nr. 1231 vom 13.08.2002
    - Nr. 9/2, Kronenmatten-Münsterplatz, Nr.1752 vom 14.09.1999
    - Teile von Nr. 11, Gorenmatten, RRB Nr. 790 vom 24.03.1987
d. Teilzonenvorschriften Siedlung (Teilzonenplan, Teilzonenreglement):
    - Nr. 5, Halde, RRB Nr. 195 vom 26.01.1982
    - Nr. 13, Weihermatten, RRB Nr. 1958 vom 19.08.1997 und nachfolgende Mutationen
    - Nr. 14, Kronenmatten, RRB Nr. 1223 vom 07.09.2010
    - Nr. 16, Hauptstrasse Nordwest, RRB 1305 vom 13.08.2013
e. diverse Baulinien aus verschiedenen Erlassen.

F BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: ……

Beschluss des Einwohnerrats: ……

Referendumsfrist: ……

Urnenabstimmung: ……

Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. ..... : ……

Auflagefrist: ……

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin a.i.:

Caroline Rietschi

Der Gemeindeverwalter:

Christian Häfelfinger

KANTON

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. ..... vom ……

Die Landschreiberin:

ANHANG

Anhang 1 - Energie und Bauökologie

Planungsprinzipien betreffend Energie und Bauökologie zur Orientierung:

1. Massnahmen zur Energieeffizienz

- Vorgaben zum Energieverbrauch
- sehr gute Wärmedämmung
- energieeffiziente Heizung / Lüftung
- energieeffiziente Beleuchtung

2. Massnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des verbleibenden Energiebedarfes (Restbedarf in Ergänzung zu Punkt 1)

- Sonnenenergie
- Wärme
- Energieholz
- weitere

entspricht den Anforderungen Minergie- / Minergie-P-Standard

3. Kompaktbauweise

Kompakte Bauweise bewirkt die Schonung der Ressource Boden, senkt die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten sowie den Material- und Energiebedarf

4. Einfache Gebäudestruktur

Die einfache Bauweise (Baukuben ohne Nischen, Abwickelungen usw.) senkt die Bau- und Sanierungskosten, erhöht die Flexibilität für vielfältige Nutzungen und senkt den Material- und Energiebedarf

5. Zugänglichkeit und Trennbarkeit der Haustechnik

Zugängliche und pro Wohneinheit getrennte Haustechnik senkt die Unterhalts- und Sanierungskosten sowie den Material- und Energieaufwand

6. Schadstoffarme, ressourcenschonende Materialien

Der Einsatz von schadstoffarmen, ressourcenschonenden Materialien bewirkt ein gesundes Innenraumklima und eine Wertsteigerung des Gebäudes, verringert die Sanierungskosten und die Umweltbelastung

entspricht den Anforderungen Minergie-ECO-Standard