

Gemeinde Binningen

Teilzonenreglement Kirschbaumacker

Fassung vom 30. September 2010 für die Beschlussfassung im Einwohnerrat

Inhalt

I	Allgemeine Vorschriften	1
Art. 1	Geltungsbereich und Inhalt	1
Art. 2	Nutzungszonen, Empfindlichkeitsstufe	1
II	Allgemeine Bauvorschriften	1
Art. 3	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	1
Art. 4	Massgebende Parzellenfläche	2
Art. 5	Geschossflächenziffer	2
Art. 6	Nebenräume.....	2
Art. 7	Grünflächenziffer	2
Art. 8	Haupt- und Nebenbauten.....	3
Art. 9	Geschossdefinitionen	3
Art. 10	Spezialbestimmung Attikageschoss.....	3
Art. 11	Fassadenlinie	4
Art. 12	Gebäudelänge.....	4
Art. 13	Gebäudeprofil, Dachformen	4
Art. 14	Dachaufbauten und Dachflächenfenster.....	5
Art. 15	Dachgestaltung für Flachdächer	6
Art. 16	Antennenanlagen	6
Art. 17	Bauparzellen in verschiedenen Zonen.....	6
Art. 18	Spiel- und Freizeitflächen.....	6
Art. 19	Terrainveränderungen und Anpassungen	7
III	Art und Mass der Nutzung, Bauvorschriften	8
Art. 20	Nutzungstabelle.....	8
Art. 21	Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan.....	8
IV	Grün- und Freiräume	9
Art. 22	Freihaltebereich	9
V	Schlussbestimmungen	9
Art. 23	Ausnahmen	9
Art. 24	Bestandesgarantie	9
Art. 25	Aufhebung bestehender Erlasse.....	9
Art. 26	Inkrafttreten	9
	Anhang: Erläuternde Skizzen	10

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

I Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Geltungsbereich und Inhalt

¹ Das Teilzonenreglement Kirschbaumacker gilt für den im Teilzonenplan Kirschbaumacker gekennzeichneten Perimeter.

² Die Vorschriften regeln insbesondere:

- Allgemeine Bauvorschriften
- Art und Mass der Nutzung, Bauvorschriften
- Grün- und Freiräume
- Schlussbestimmungen.

Art. 2 Nutzungszonen, Empfindlichkeitsstufe

¹ Das vom Perimeter des Teilzonenplans Kirschbaumacker umfasste Gebiet wird gemäss der Plandarstellung den Wohnzonen Kirschbaumacker A (WK-A) und B (WK-B) im Sinne von § 21 Absatz 1 RBG zugewiesen.

² Die Wohnzonen WK-A und WK-B dienen in erster Linie der Wohnnutzung. Nicht störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 1 RBG dürfen die Wohnqualität im Quartier durch ihre Tätigkeit nicht beeinträchtigen.

³ Für die Wohnzonen WK-A und WK-B gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

II Allgemeine Bauvorschriften

Art. 3 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

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.

² Die Umgebungsgestaltung hat den ökologischen Ausgleich bestmöglich zu berücksichtigen und ist naturnah vorzunehmen.

Art. 4
Massgebende
Parzellenfläche

Die Festlegung der massgebenden Parzellenfläche richtet sich nach § 46 RBV.

Art. 5
Geschossflächen-
ziffer

¹ Die Geschossflächenziffer ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur massgebenden Parzellenfläche.

² Zu den Geschossflächen werden gerechnet: Hauptnutzflächen, Nebenutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen und Funktionsflächen (Definitionen SIA 504 421) in teilweise anrechenbaren Unter-, Voll-, Dach- und Attikageschossen der Haupt-, Neben- und Kleinbauten.

³ Nicht angerechnet werden:

- a. Flächen deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt
- b. Geschossflächen von Geschossen, welche ganz unter der Fassadenlinie liegen.
- c. In der WK-A: pro Wohneinheit anrechenbare Geschossflächen einer Garage von maximal 22 m².
- d. In der WK-A sind mindestens 25 m², jedoch höchstens 5 % der massgebenden Parzellenfläche für unbewohnte Neben- und Kleinbauten frei realisierbar.

⁴ Ragt ein Geschoss über die Fassadenlinie hinaus, werden die Geschossflächen entsprechend dem über die Fassadenlinie hinausragenden Geschossanteil angerechnet. Der Geschossanteil ist das Verhältnis zwischen der über der Fassadenlinie liegenden Aussenfläche zur gesamten Aussenfläche des entsprechenden Geschosses (siehe auch Art. 11).

Bonus für Energieeffizienz

⁵ Die Geschossflächenziffer kann für Bauten, welche mindestens den zertifizierten Minergie P-Standard oder vergleichbare Standards erreichen, um 10 % (Relativmass) erhöht werden. Die Einhaltung der Energiestandards ist mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

Art. 6
Nebenräume

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

Art. 7
Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur massgebenden Parzellenfläche.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Lagerfläche dienen.

³ Als Grünflächen können Freizeitanlagen, mit Humus überdeckte Tiefgaragendächer und dergleichen angerechnet werden, wenn diese Flächen den Zweck der Begrünung erfüllen und entsprechend wirken. Unversiegelte Wege, Rasengittersteine, Steingärten, Schwimmteiche, Spielflächen und begrünte Flachdächer werden mit 50 % der Fläche angerechnet.

**Art. 8
Haupt- und Nebenbauten**

¹ Hauptbauten sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

² Nebenbauten sind Gebäude, die in ihrer Dimension die nachfolgenden Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten. z.B. Carports, Velo- und Containerunterstände, Garten- und Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze, Schwimmhallen, Abstellräume und Kehrträume.

³ Für Nebenbauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m. Die Messweise richtet sich nach Artikel 13.

**Art. 9
Geschossdefinitionen**

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

² Untergeschosse sind Geschosse, deren Aussenfläche über der Fassadenlinie höchstens 1/3 ihrer Gesamtaussenfläche betragen. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein, ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen sowie Hauseingänge bis zu einer maximalen Breite von insgesamt 7 m.

³ Dachgeschosse und Attikageschosse sind Geschosse, deren anrechenbare Geschossfläche maximal 60% der anrechenbaren Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt. Über der zulässigen Anzahl Vollgeschosse sind nur ein Dachgeschoss oder nur ein Attikageschoss zulässig.

⁴ Attikageschosse können nur anstelle eines Dachgeschosses realisiert werden. Das Attikageschoss schliesst in jedem Fall mit einem Flachdach ab. Weitere Geschosse und Nutzungen über dem Attikageschoss sind nicht zulässig.

**Art. 10
Spezialbestimmung
Attikageschoss**

Dachvorsprünge am Attikageschoss dürfen die Fassaden des Attikageschosses mit einer Fläche von maximal 10% des darunter liegenden Vollgeschosses überragen.

Art. 11
Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und gewachsenem resp. tiefer gelegtem (abgegrabenem) Terrain. Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem gewachsenen resp. tiefer gelegten Terrain: vorspringende und rückspringende Gebäudeteile, die max. 30 % der zugehörigen Fassadenlänge umfassen und deren Rück- oder Vorsprung nicht mehr als 1 m beträgt, werden nicht berücksichtigt (siehe auch Anhang).

Art. 12
Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

² Neben- und Kleinbauten 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.

Art. 13
**Gebäudeprofil,
Dachformen**

¹ Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. tiefer gelegten Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Rohmass), bei Gebäuden mit Attikageschoss bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Rohmass) des oberen Vollgeschosses (siehe auch Anhang). Notwendige Abgrabungen für Garagenzufahrten und Kellereingänge an Gebäuden zählen dabei nicht als tiefer gelegtes Terrain.

² 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), bei Gebäuden mit Attikageschoss bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (Rohmass) des Attikageschosses (siehe auch Anhang). Notwendige Abgrabungen für Garagenzufahrten und Kellereingänge an Gebäuden zählen dabei nicht als tiefer gelegtes Terrain.

³ Das Gebäudeprofil wird im Dachgeschoss durch den «wandelnden First» beschränkt. Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen. Der «wandelnde First» definiert das Gebäudeprofil in direkten Linien von den Oberkanten zweier sich gegenüberliegenden Fassaden bis zum Punkt der maximal möglichen Gebäudehöhe. Dabei kann der Punkt auf Niveaue Gebäudehöhe frei gewählt werden (wandelnd), solange der vorgeschriebene Abstand zur Fassadenflucht eingehalten wird.

⁴ Innerhalb des Gebäudeprofils sind alle Dachformen zugelassen.

- Attikageschoss
- ⁵ Attikageschosse können mit einer Seite der Fassade auf die Fassadenflucht gestellt werden. Die übrigen drei Fassaden des Attikageschosses müssen mindestens einen Abstand von 1.80 m zu den angrenzenden, darunterliegenden Fassaden einhalten. Gemessen wird in jedem Fall ab der Aussenkante der Fassade.
- ⁶ Soweit technisch nötig dürfen zum Gebäude gehörende technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten und Haustechnikanlagen das Gebäudeprofil durchbrechen.
- Versetzte Geschosse
- ⁷ Bei versetzten Geschossen und bei zusammengebauten Gebäuden sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau resp. für jedes Gebäude einzuhalten.
- ⁸ Bei Flachdachbauten darf die massive Brüstung die zulässige Fassadenhöhe um höchstens 1.0 m überschreiten.

Art. 14
Dachaufbauten und
Dachflächenfenster

- ¹ Dachaufbauten und Antennenanlagen dürfen das festgelegte Gebäudeprofil durchbrechen.
- ² Sonnenenergieanlagen zählen nicht zu den Dachaufbauten. Die Sonnenenergieanlagen sind in Form und Ausdehnung in die Dachlandschaft zu integrieren.
- ³ Sonnenenergieanlagen sind grundsätzlich bewilligungsfrei. Im Sinne eines erhöhten gestalterischen Anspruchs sind jedoch die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien zu beachten.
- ⁴ Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.
- ⁵ Der Abstand von Dachaufbauten zu den Fassadenenden muss mindestens ein Viertel der Fassadenlänge betragen. Bei unterteilten Dachaufbauten können die seitlichen Abstände je um die Hälfte der Zwischenabstände reduziert werden. Die seitlichen Abstände dürfen in diesem Falle 3.5 m nicht unterschreiten. Der minimale Abstand von Gräten und Kehlen beträgt 1.5 m.
- ⁶ Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° gestattet. Dachaufbauten sind nur auf zwei einander gegenüberliegenden Dachflächen zulässig.
- ⁷ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.60 m betragen. Der Übergang der Dachhaut des Dachaufbaues in das Dach des Gebäudes muss in der Dachflucht gemessen mindestens 1.0 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen. Die Front der Dachaufbauten muss um mindestens 0.5 m hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden. Dachaufbauten

müssen von der Traufe rückversetzt sein und die Dachhaut muss zwischen Dachaufbau und Traufe durchgeführt werden.

⁸ Dachflächenfenster unterliegen nicht den Bestimmungen der Dachaufbauten. Dachflächenfenster müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind nur auf zwei gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Dachflächenfenster müssen von der Traufe rückversetzt sein und die Dachhaut muss zwischen Dachflächenfenster und Traufe durchgeführt werden.

Art. 15
Dachgestaltung für
Flachdächer

Dächer mit einer Neigung von maximal 5° werden als Flachdach bezeichnet. Flachdächer auf Hauptbauten sind vollständig zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie die Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.

Art. 16
Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen gelten Basisstationen für Mobilfunk und drahtlose Teilnehmeranschlüsse.

² Antennenanlagen sind in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild einzupassen.

Art. 17
Bauparzellen in ver-
schiedenen Zonen

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

Art. 18
Spiel- und Freizeit-
flächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Drei- und Mehrzimerwohnungen sind zweckmässige Spiel- und Freizeitflächen zu schaffen und zu unterhalten.

² Die vorgeschriebene Grundfläche beträgt 15% der Geschossfläche gemäss Artikel 5, im Minimum aber 100 m².

³ Gedeckte offene Hallen ohne Verkehrsfunktionen können flächenmässig angerechnet werden.

⁴ Die Spiel- und Freizeitflächen können für mehrere Liegenschaften und / oder Grundstücke gemeinsam geplant und ausgebaut werden. Die Benützungsmöglichkeit der Flächen ist durch Dienstbarkeiten sicherzustellen.

⁵ Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Spiel- und Freizeitflächen nicht zu, so können sich die Bauherrschaften im vorgeschriebenen Umfang ausnahmsweise an einer gemeinschaftlichen Anlage beteiligen. Diese Anlage muss zentral gelegen, in Sicht- und Rufweite der Wohnungen liegen und gefahrlos erreichbar sein.

⁶ Beim Anlegen und Nutzen der Spiel- und Freizeitflächen ist auf die Erdgeschosswohnungen angemessen Rücksicht zu nehmen.

Art. 19
Terrainveränderungen
und Anpassungen

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

² Terraingestaltungen 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. Notwendige Abgrabungen für Garagenzufahrten und Kellereingänge an Gebäuden sind davon ausgenommen.

³ Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen mit Ausnahme von Garagenzufahrten und Hauseingängen innerhalb der Geländenorm 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.

⁵ Bei Vorliegen besonderer Umstände, bei bestehenden Aufschüttungen und aus kanalisationstechnischen Gründen kann der Gemeinderat bei der zuständigen Stelle Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen beantragen, wenn die Umgebungsgestaltung architektonisch gut umgesetzt und gut in die Landschaft eingepasst ist.

III Art und Mass der Nutzung, Bauvorschriften

Art. 20 Nutzungstabelle

Für die vom Perimeter des Teilzonenplans umfassten Zonen gelten folgende Vorschriften:

Zonenbezeichnung	max. Vollgeschoszahl	max. Wohnungszahl/Baukörper	Geschossflächenziffer max. in %	Grünflächenziffer min. in %	max. Fassadenhöhe in m	max. Gebäudehöhe in m	max. Gebäudelänge in m
WK-A	2	2	50 %	30	7.5	10.5	25
WK-B	2	frei	65 %	30	7.5	10.5	25

Art. 21 Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

¹ Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt 3'000 m².

² Der Gemeinderat kann im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan Abweichungen von den Vorschriften gemäss Art. 20 wie folgt gestatten:

Zonenbezeichnung	Geschossflächenziffer*	Anzahl Vollgeschosse	Fassadenhöhe in m	Gebäudehöhe in m	Gebäudelänge in m
WK-A	+ 10 %	+ 1	+ 3	+ 3	+ 5
WK-B	+ 10 %	+ 1	+ 3	+ 3	frei

* Relativmass

³ Die Abweichungen können gewährt werden, wenn:

- die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht,
- besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden,
- es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert,

- d. grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind,
- e. abseits des Verkehrs gelegene Spielflächen und andere Freizeitanlagen erstellt werden,
- f. die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge zweckmässig angelegt sind.

⁴ Im Projekt sind mindestens die Situierung, kubische Erscheinungsform, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung aufzuzeigen. Des Weiteren sind die interne Erschliessung und Parkierung sowie die Gestaltung der Grün- und Freiräume festzulegen.

IV Grün- und Freiräume

Art. 22 Freihaltebereich

¹ Im Freihaltebereich sind Bauten und Anlagen nicht zulässig. Er ist mit standortgerechter, einheimischer Bepflanzung zu begrünen.

² Oberirdische Parkplätze im Freihaltebereich sind nicht zulässig.

V Schlussbestimmungen

Art. 23 Ausnahmen

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen und in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften Kirschbaumacker zu beantragen. Ausnahmen sind insbesondere bei den bestehenden Gebäuden möglich.

Art. 24 Bestandesgarantie

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

Art. 25 Aufhebung bestehender Erlasse

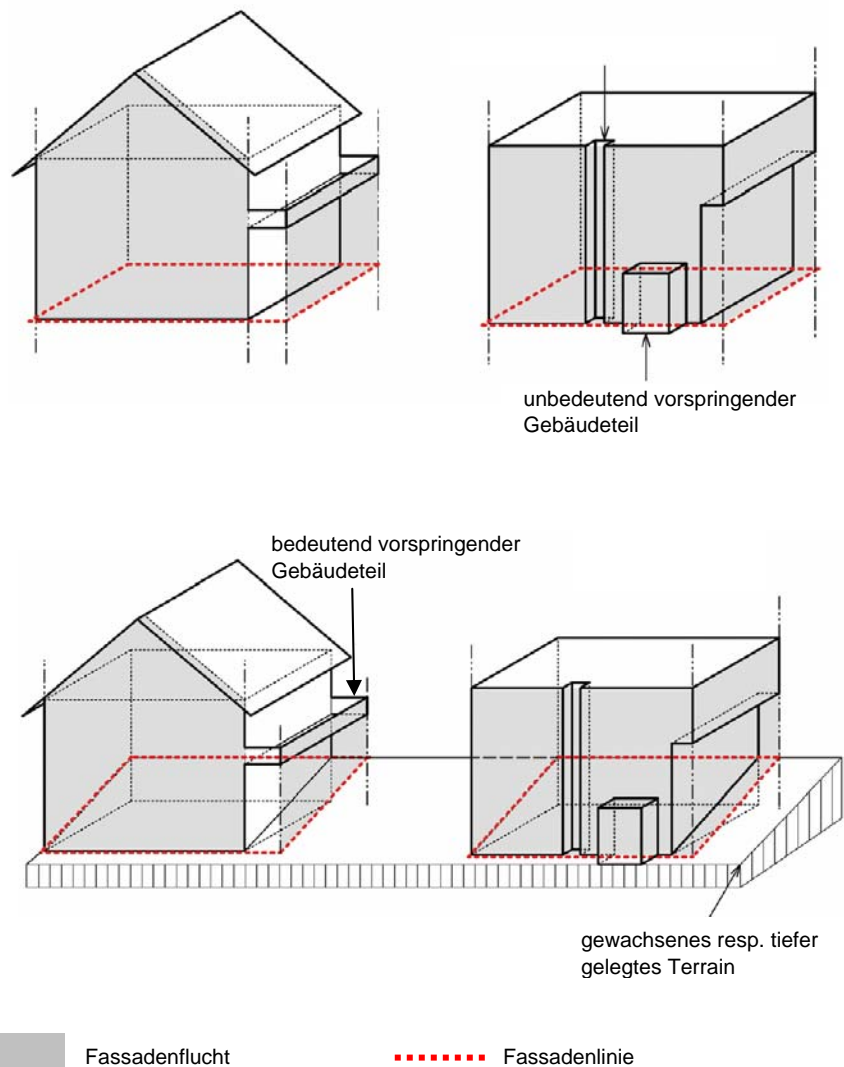
Alle im Widerspruch zu den Teilzonenvorschriften Kirschbaumacker stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Perimeters als aufgehoben, insb. ist dies die rechtsgültige Quartierplanung „Kirschbaumacker“ (genehmigt mit RRB Nr. 796 vom 20. März 1984).

Art. 26 Inkrafttreten

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

Anhang: Erläuternde Skizzen

Art. 11: Fassadenlinie

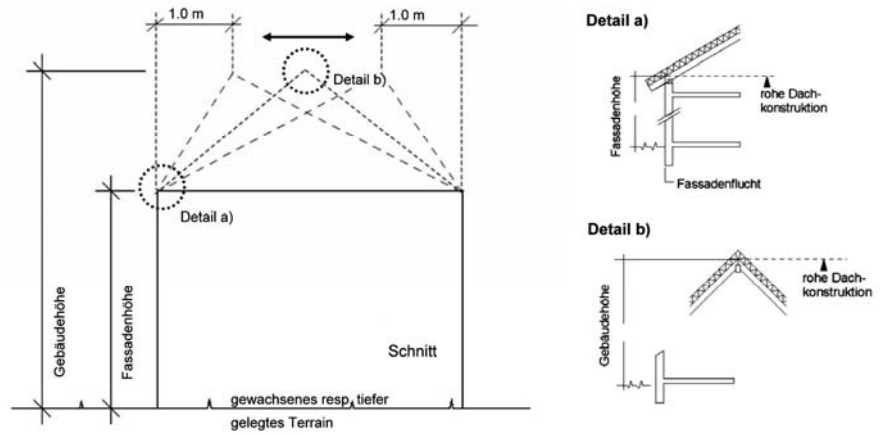


Beispiele von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen: Innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge.

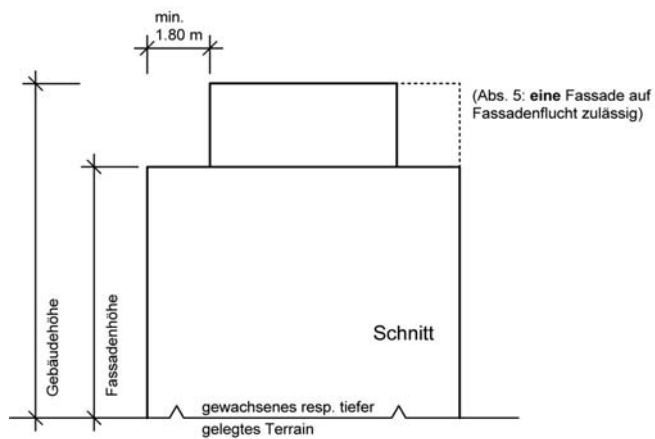
Beispiele von unbedeutend vorspringenden Gebäudeteilen: Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone.

Art. 13: Gebäudeprofil, Dachformen

Schema Gebäudeprofil (wandelnder First) und Messweise:



Fassaden- und Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Attikageschoss:



Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 14.12.2010

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