

Einwohnergemeinde Binningen

## Zonenreglement Siedlung und Landschaft

Stand: 30. August 2011

Beilage für die Einwohnerratssitzung



### **Leseanleitung**

Linke Spalte:  
Mittlere Spalte:  
Rechte Spalte:

Zonenreglement mit Stand vom 1. November 2010  
Die Änderungen sind **rot** bezeichnet und **sichtbar gestrichen**  
Erläuterungen *kursiv*



**Zif. 6 Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA**

**Zif. 6 Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA**

- 1 Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen wird in folgende Areale unterteilt:

- 1 Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen wird in folgende Areale unterteilt:

Nr.	Gebiet	Zweckbestimmung
1	Neusatz	Schulanlagen
2	Neubadrain	Kirchliche Bauten und Anlagen
3	Meiriacker	Schulanlagen
4	Im Tschuppbaumacker	Spielplatz
5	Drissel	Spielplatz
6	Wilhelm Denz-Strasse	Spielplatz / Aussichtspunkt
7	Spiegelfeld	Schulanlagen und Sport
8	Schafmattweg	Spielplatz
9	Blumenstrasse	Schulanlagen und Spielplatz
10	Langmatten	Wohnen im Alter / Alters- und Pflegeheim
11	Kronenmatt	Kultur und öffentliche Veranstaltungen, Schulanlagen
12	Schmidlihof	Feuerwehr, Kurse und öffentliche Veranstaltungen
13	Curt Goetz-Strasse	Verwaltung
14	Holee	Schulanlagen und Sport
15	Schutzmatten	Spielplatz
16	Schutzmatten	Tagesheim und Jugendhaus
17	Schlossacker	Alters- und Pflegeheim
18	Holeerain	Kultur und öffentliche Veranstaltungen
19	Margarethen	Kirchliche Bauten und Anlagen
20	Schutzmatten	Zoologischer Garten Basel
21	Sonnenbad	Die Bauten und Anlagen haben dem Betrieb eines Luft- und Sonnenbades sowie weiterer gesundheitsfördernder Einrichtungen zu dienen.

Nr.	Gebiet	Zweckbestimmung
1	Neusatz	Schulanlagen
2	Neubadrain	Kirchliche Bauten und Anlagen
3	Meiriacker	Schulanlagen
4	Im Tschuppbaumacker	Spielplatz
5	Drissel	Spielplatz
6	Wilhelm Denz-Strasse	Spielplatz / Aussichtspunkt
7	Spiegelfeld	Schulanlagen und Sport
8	Schafmattweg	Spielplatz
9	Blumenstrasse	Schulanlagen und Spielplatz
10	Langmatten	Wohnen im Alter / Alters- und Pflegeheim
11	Kronenmatt	Kultur und öffentliche Veranstaltungen, Schulanlagen
12	Schmidlihof	Feuerwehr, Kurse und öffentliche Veranstaltungen
13	Curt Goetz-Strasse	Verwaltung
14	Holee	Schulanlagen und Sport
15	Schutzmatten	Spielplatz
16	Schutzmatten	Tagesheim und Jugendhaus
17	Schlossacker	Alters- und Pflegeheim
18	Holeerain	Kultur und öffentliche Veranstaltungen
19	Margarethen	Kirchliche Bauten und Anlagen
20	Schutzmatten	Zoologischer Garten Basel
21	Sonnenbad	Die Bauten und Anlagen haben dem Betrieb eines Luft- und Sonnenbades sowie weiterer gesundheitsfördernder Einrichtungen zu dienen.

**Beschluss Einwohnerrat vom 31. Mai 2010**

22	Bruderholz	Spitalbauten: Innerhalb dieser Zone sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche dem Spitalbetrieb dienen. Ausserdem kann ein Unterwerk der Elektra Birseck Münchenstein (EBM) integriert werden.
23	Margarethen	Spielplatz
24	Margarethen	Erholung und Freizeit
25	Amerikanerstrasse	Schulanlagen und Spielplatz

**Zif. 22 Quartierplanpflicht, Quartierplanungen  
Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan**

- 1 Der Gemeinderat kann im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan Abweichungen wie folgt bewilligen:

Verfahren	Geschossflächen ziffer*	Gebäudelänge (m)	Fassadenhöhe (m)	Gebäudehöhe (m)
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan mit einer Mindestparzellenfläche von 3'000 m <sup>2</sup>	+ 8%	+5	+ 3	+ 3

\*Relativmass

**Änderungen und Ergänzungen**

22	Bruderholz	Spitalbauten: Innerhalb dieser Zone sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche dem Spitalbetrieb dienen. Ausserdem kann ein Unterwerk der Elektra Birseck Münchenstein (EBM) integriert werden.
23	Margarethen	Spielplatz
24	Margarethen	Erholung und Freizeit
25	Amerikanerstrasse	Schulanlagen und Spielplatz
26	Holzmat	Werkhof
27	Mühlematten	Schulanlagen und Sport

**Zif. 22 Quartierplanpflicht, Quartierplanungen  
Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan**

- 1 Der Gemeinderat kann im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan Abweichungen wie folgt ~~bewilligen~~ **gestatten**:

Verfahren	Geschossflächen ziffer*	Gebäudelänge (m)	Fassadenhöhe (m)	Gebäudehöhe (m)
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan mit einer Mindestparzellenfläche von 3'000 m <sup>2</sup>	+ 8%	+5	+ 3	+ 3

\*Relativmass

**Erläuterungen**

Ergänzung der Areale Nrn. 26 und 27 die bei zweiten Lesung ausgeklammert wurden.

1) Die Bewilligungsbehörde ist der Kanton. Der Begriff „bewilligen“ wird ersetzt durch „gestatten“.

## Beschluss Einwohnerrat vom 31. Mai 2010

## Änderungen und Ergänzungen

## Erläuterungen

- 2 Der Gemeinderat kann Quartierplanung im vereinfachten Verfahren mit folgenden maximalen Abweichungen von der vorgesehenen Nutzung gemäss Zonenplan erlassen:

Verfahren	Geschossflächen ziffer*	Gebäudelänge (m)	Fassadenhöhe (m)	Gebäudehöhe (m)
Quartierplanung im vereinfachten Verfahren	+10%	+10	+ 3.5	+ 3.5

\*Relativmass

- 3 Abweichungen von der im Zonenplan bestimmten Nutzung für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, einen Quartierplan im vereinfachten Verfahren oder für den Quartierplan im ordentlichen Verfahren können gewährt werden, wenn:

- die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist.
- die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht und besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden (siehe auch Anhang).
- es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert.
- grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind.
- abseits des Verkehrs gelegene Spielflächen und andere Freizeitanlagen erstellt werden.
- die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden.

- 4 Die Anforderungen gemäss Abs. 3 müssen nicht kumulativ erfüllt werden. Der Gemeinderat entscheidet pro Projekt über deren Gewichtung.

- 5 Der Gemeinderat kann die Gewährung von Abweichungen für Quartierpläne im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren von der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens abhängig machen. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.

- 2 Der Gemeinderat kann Quartierplanung im vereinfachten Verfahren mit folgenden maximalen Abweichungen von der vorgesehenen Nutzung gemäss Zonenplan erlassen:

Verfahren	Geschossflächen ziffer*	Gebäudelänge (m)	Fassadenhöhe (m)	Gebäudehöhe (m)
Quartierplanung im vereinfachten Verfahren	+10%	+10	+ 3.5	+ 3.5

\*Relativmass

- 3 Abweichungen von der im Zonenplan bestimmten Nutzung für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, einen Quartierplan im vereinfachten Verfahren oder für den Quartierplan im ordentlichen Verfahren können gewährt werden, wenn:

- die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist.
- die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht und besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden (siehe auch Anhang).
- es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert.
- grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind.
- abseits des Verkehrs gelegene Spielflächen und andere Freizeitanlagen erstellt werden.
- die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden.

- 4 Die Anforderungen gemäss Abs. 3 müssen nicht kumulativ erfüllt werden. Der Gemeinderat entscheidet pro Projekt über deren Gewichtung.

- 5 Der Gemeinderat kann die Gewährung von Abweichungen für Quartierpläne im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren von der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens abhängig machen. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.

- 6 Renovationen, Umnutzungen, Neuerstellungen von vorbestanden Bauten sowie kleinere Anbauten sind von der Quartierplanpflicht ausgenommen sofern die Art und das Mass kein Präjudiz auf die noch ausstehende Quartierplanung bewirkt.

- 6 Renovationen, Umnutzungen, Neuerstellungen von vorbestanden Bauten sowie kleinere Anbauten sind von der Quartierplanpflicht ausgenommen sofern die Art und das Mass kein Präjudiz auf die noch ausstehende Quartierplanung bewirkt.

**Zif. 25 Geschossflächenziffer**

**Zif. 25 Geschossflächenziffer**

- 1 Die Geschossflächenziffer ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur massgebenden Parzellenfläche (siehe auch Anhang).
- 2 Zu den Geschossflächen werden gerechnet: Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Funktionsflächen und Konstruktionsflächen in Voll-, Dach-, Unter- 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 Wohnzone W2a: pro Wohneinheit ganz oder teilweise anrechenbare Geschossflächen einer Garage. Dabei wird von einer Garagenormgrösse von max. 22 m<sup>2</sup> ausgegangen.
  - d) in der Wohnzone W2a ist mindestens 25 m<sup>2</sup>, jedoch höchstens 5 % der massgebenden Parzellenfläche für unbewohnte Neben- und Kleinbauten frei realisierbar.

- 1 Die Geschossflächenziffer ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur massgebenden Parzellenfläche (siehe auch Anhang).
- 2 Zu den Geschossflächen werden gerechnet: Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Funktionsflächen und Konstruktionsflächen in Voll-, Dach-, Attika- **und in den teilweise anrechenbaren Untergeschossen** 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 Wohnzone W2a: pro Wohneinheit **ganz oder teilweise anrechenbare Geschossflächen einer Garage. Dabei wird von einer Garagenormgrösse** von max. 22 m<sup>2</sup>. **ausgegangen**
  - d) in der Wohnzone W2a ist mindestens 25 m<sup>2</sup>, jedoch höchstens 5 % der massgebenden Parzellenfläche für unbewohnte Neben- und Kleinbauten frei realisierbar.

2) Auch die Geschossflächen in den nur teilweise anrechenbaren Untergeschossen sind an die Geschossflächenziffer anzurechnen (sie sind unter Absatz 3 nicht ausgenommen). Um Unklarheiten zu vermeiden, wird dies in der Bestimmung präzisiert resp. ergänzt.

3c) Es irrelevant, ob es sich um „ganz oder teilweise“ anrechenbare Geschossflächen handelt, da sie sowieso nicht anzurechnen sind: Der Passus wird gestrichen (redaktionelle Korrektur). Die Nebenbestimmung bzgl. „Garagenormgrösse“ ist zu wenig bestimmt, d.h. es ist unklar, ob allenfalls auch mehr als 22 m<sup>2</sup> GF nicht angerechnet werden dürften. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird die Bestimmung eindeutig formuliert resp. die abzugsfähige Fläche auf max. 22 m<sup>2</sup> begrenzt.

**Zif. 28 Haupt- und Nebenbauten**

**Zif. 28 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, Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Schutzräume und Kehrträume.

- 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, **Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Schutzräume** und Kehrträume.

2) Waschküchen, Schutzräume, Estrich- und Kellerräume zählen zwar zu den Nebennutzflächen, sie befinden sich in der Regel aber im Hauptbau; die Aufzählung wird daher um diese Begriffe gekürzt.

## Beschluss Einwohnerrat vom 31. Mai 2010

- 3 Für Nebenbauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m. Die Messweise richtet sich nach Zif. 33. In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.

### Zif. 30 Spezialbestimmungen Attikageschoss

- 1 Dachvorsprünge am Attikageschoss dürfen die Fassaden des Attikageschosses mit einer Fläche von maximal 10% des darunter liegenden Vollgeschosses überragen.
- 2 Für die Bemessung der Grenzabstände bei Bauten mit einem Attikageschoss sind die in Erscheinung tretenden Fassadenhöhen massgebend.

### Zif. 33 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, siehe Anhang).
- 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 Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe (siehe Anhang).
- 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 Niveau Gebäudehöhe frei gewählt werden (wandelnd), solange der vorgeschriebene Abstand zur Fassadenflucht eingehalten wird (siehe Anhang).

## Änderungen und Ergänzungen

- 3 Für Nebenbauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m. Die Messweise richtet sich nach Zif. 33. In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.

### Zif. 30 Spezialbestimmungen Attikageschoss

- 4 Dachvorsprünge am Attikageschoss dürfen die Fassaden des Attikageschosses mit einer Fläche von maximal 10 % des darunter liegenden Vollgeschosses überragen.
- 2 ~~Für die Bemessung der Grenzabstände bei Bauten mit einem Attikageschoss sind die in Erscheinung tretenden Fassadenhöhen massgebend.~~

### Zif. 33 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 Eingänge 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 Eingänge an Gebäuden zählen dabei nicht als tiefer gelegtes Terrain. Bei Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe**
- 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 Niveau Gebäudehöhe frei gewählt werden (wandelnd), solange der vorgeschriebene Abstand zur Fassadenflucht eingehalten wird (siehe Anhang).

## Erläuterungen

2) Die Bemessung der Grenzabstände ist im RGB abschliessend geregelt; der Absatz wird daher ersatzlos gestrichen.

1) und 2) Anstelle eines Dachgeschosses kann auch ein Attikageschoss realisiert werden, das zwingend mit einem Flachdach abschliesst (Zif. 29). Die Definition der Fassadenhöhe war dabei für Attikabauten nicht eindeutig (zählt die rohe Dachkonstruktion des Attika- oder des oberen Vollgeschosses?); analog der anderen Dachformen hätte die Fassadenhöhe jedoch bis zum oberen Vollgeschoss gemessen werden müssen. Mit der Zusatzbestimmung, dass bei Flachdachbauten die Fassaden- als Gebäudehöhe gelte, hätte mit der bisherigen Formulierung bei Attikabauten damit ein Geschoss weniger realisiert werden können als beabsichtigt. Die Definitionen der Fassaden- und der Gebäudehöhe werden daher für Bauten mit Attikageschoss präzisiert und im Anhang mit einer Skizze speziell für Attikabauten illustriert. Die Bestimmung, dass bei Flachdachbauten die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe gelte, kann damit entfallen. Fassaden- und Gebäudehöhe sind jeweils ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen oder tiefer gelegten Terrains zu messen. Gemeint sind Abgrabungen an den Ge-

## Beschluss Einwohnerrat vom 31. Mai 2010

- 4 Mit Ausnahme der festgelegten Dachformen in der Spezialzone Familiengärten sind innerhalb des Gebäudeprofils alle Dachformen zugelassen.
- 5 In Abweichung zu Abs. 3 können Attikageschosse 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 (siehe Anhang).
- 6 Soweit technisch nötig dürfen zum Gebäude gehörende technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten und Haus-technikanlagen das Gebäudeprofil durchbrechen.
- 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.

### Zif. 35 Dachaufbauten und Dachflächenfenster

- 1 Als Dachaufbauten gelten: Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Antennenanlagen. Dachaufbauten dürfen das festgelegte Gebäudeprofil durchbrechen.
- 2 Sonnenenergieanlagen zählen nicht zu den Dachaufbauten. Die Sonnenenergieanlagen sind in Form und Ausdehnung in die Dachlandschaft zu integrieren. Es gilt die, vom Gemeinderat erlassene, Verordnung über «Sonnenenergieanlagen» der Gemeinde Binningen.
- 3 Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.
- 4 Der Abstand von Dachaufbauten zu den Fassadenenden muss mindestens einen 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.

## Änderungen und Ergänzungen

- 4 Mit Ausnahme der festgelegten Dachformen in der Spezialzone Familiengärten sind innerhalb des Gebäudeprofils alle Dachformen zugelassen.
- 5 ~~In Abweichung zu Abs. 3 können~~ 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 (siehe Anhang).
- 6 Soweit technisch nötig dürfen zum Gebäude gehörende technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten und Haus-technikanlagen das Gebäudeprofil durchbrechen.
- 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.

### Zif. 35 Dachgestaltung

- 1 ~~Als Dachaufbauten gelten: Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Antennenanlagen.~~ Dachaufbauten dürfen das festgelegte Gebäudeprofil durchbrechen. ~~Antennenanlagen gelten als Dachaufbauten.~~
- 2 Sonnenenergieanlagen zählen nicht zu den Dachaufbauten. ~~Die Sonnenenergieanlagen und~~ sind in Form und Ausdehnung in die Dachlandschaft zu integrieren. ~~Es gilt die, vom Gemeinderat erlassene, Verordnung über «Sonnenenergieanlagen» der Gemeinde Binningen.~~
- 3 Dachaufbauten ~~und Dacheinschnitte~~ müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.
- 4 Der Abstand von Dachaufbauten/~~Dacheinschnitten~~ zu den Fassadenenden muss mindestens einen Viertel der Fassadenlänge betragen. Bei unterteilten Dachaufbauten/~~Dacheinschnitten~~ 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.

## Erläuterungen

bäuden selbst (z. B. Freilegen des UG); notwendige Abgrabungen für Zufahrten und Eingänge (z. B. zu Kellern) sollen möglich sein, ohne dass sie an die Fassaden-/Gebäudehöhe angerechnet werden müssten. Die Bestimmung wird dahingehend präzisiert resp. ergänzt.

5) Auf den Zusatz „in Abweichung zu...“ kann verzichtet werden, da es sich so-wieso um eine spezielle Regelung für Attikageschosse handelt.

1) Absatz 1 war unklar resp. missverständlich formuliert, da einerseits „Dachaufbauten“ doppelt genannt wurde, andererseits Dacheinschnitte keine Dachaufbauten darstellen. Die Absätze 1 bis 7 der Ziffer 35 wurden daher „begrifflich“ so überarbeitet, dass eindeutig ist, was jeweils gemeint ist (Dachaufbaute, Dacheinschnitt oder anderes).

2) Nach § 94 Abs. 1 lit. e RBV sind Sonnenkollektoren grundsätzlich bewilligungsfrei. Der Gemeinderat hat nicht die Kompetenz eine Verordnung zu erlassen, in der Gestaltungsvorschriften oder weitere Anforderungen an Sonnenenergieanlagen formuliert sind. Der Satz wird daher gestrichen.



- 5 Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° gestattet. Dachaufbauten sind nur auf zwei einander gegenüberliegenden Dachflächen zulässig.
- 6 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.
- 7 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.

**Zif. 40 Terrainveränderungen und Anpassungen**

- 1 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen (siehe Anhang).
- 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.
- 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 Terrassenhäusern dürfen Stützmauern bei der seitlichen Terraingestaltung eine Höhe von höchstens 3 m aufweisen.

- 5 Dachaufbauten/~~Dacheinschnitte~~ sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° ~~gestattet und Dachaufbauten sind~~ nur auf zwei einander gegenüberliegenden Dachflächen zulässig.
- 6 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.
- 7 ~~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.

**Zif. 40 Terrainveränderungen und Anpassungen**

- 1 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen (siehe Anhang).
- 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 Eingänge an Gebäuden sind davon ausgenommen.**
- 3 Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen mit Ausnahme von Garagenzufahrten und ~~Haus~~Eingängen 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 Terrassenhäusern dürfen Stützmauern bei der seitlichen Terraingestaltung eine Höhe von höchstens 3 m aufweisen.

- 2) *Abgrabungen für Garagenzufahrten und Eingängen werden mit einem ergänzenden Satz explizit von der allgemeinen Bestimmung zu den Abgrabungen ausgenommen, womit sie die festgelegten Masse überschreiten dürfen.*
- 3) *Gemeint sind nicht nur Hauseingänge, sondern generell Eingänge (z. B. auch Kellereingänge); die Formulierung wird daher redaktionell korrigiert.*

- 6 Bei Vorliegen besonderer Umstände, in steilen Hanglagen, bei bestehenden Aufschüttungen, in Geländewannen 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.

Nebennutzfläche

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau

- a) Carports
- b) Velo- und Containerunterstände
- c) Garten- und Gerätehäuschen
- d) überdachte Sitzplätze
- e) Schwimmhallen
- f) Waschküchen
- g) Estrich- und Kellerräume, Abstellräume
- h) Schutzräume
- i) Kehrtrräume.

- 6 Bei Vorliegen besonderer Umstände, in steilen Hanglagen, bei bestehenden Aufschüttungen, in Geländewannen 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.

Nebennutzfläche

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau

- a) Carports
- b) Velo- und Containerunterstände
- c) Garten- und Gerätehäuschen
- ~~d) überdachte Sitzplätze~~
- de) Schwimmhallen
- ef) Waschküchen
- fg) Estrich- und Kellerräume, Abstellräume
- gh) Schutzräume
- hi) Kehrtrräume.

*Überdachte Sitzplätze gehören gemäss Norm SIA 416 nicht zur Nebennutzfläche; sie werden daher gestrichen.*