Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

11/QR / 9/0

EINWOHNERGEMEINDE
BINNINGEN

Quartierplanvorschriften Nr. 8, Gebiet Weihermatten, östlich des Birsig

Die Einwohnergemeinde Binningen erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für die Parzellen 1598, 1602, 1603, 1604, 2087 und 2088 die Quartierplanvorschriften 8, bestehend aus Quartierplan und Reglement. Der Quartierplan seinerseits besteht aus den folgenden Plänen:

- Plan Nr. QP 8/10, Situationsplan 1:200
- Plan Nr. QP 8/11, Schnitte 1:200
- Plan Nr. QP 8/12, Vorprojektplan Grundrisse und Fassaden 1:200 als Richtlinie für die kubische Gestaltung und die Freiflächen
- Modell 1:500 als Richtlinie für die kubische Gestaltung

Quartierplanreglement

---

1. Geltungsbereich und Inhalt

Das Quartierplanreglement findet Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters Nr. 8, welcher die Parzellen 1598, 1602, 1603, 1604, 2087 und 2088 umfasst.

Die Vorschriften regeln verbindlich:

- Lage und Grösse der Bauten
- Art und Mass der Nutzung
- Baulinien und Baubegrenzungslinien
- Erschliessung für Fussgänger und Fahrzeuge sowie Parkierung und Anlieferung
  a) als definitive Lösung
  b) als Provisorium
- Gestaltung der Bauten und Freiflächen, insbesondere auch der Birsigufergestaltung
- Energieversorgung
- Lärmschutz
- Genehmigungsverfahren

2. Lage und Grösse der Bauten / Etappierung

2.1 Die Lage der Bauten ist durch die Baulinien bzw. die Baubegrenzungslinien gegeben. Die Grösse der Bauten ergibt sich aus dem Mass der Nutzung gemäss diesem Reglement und gemäss dem Schnittplan Nr. QP 8/11.

2.2 Die Neuüberbauung kann in Etappen erfolgen. Die Bereitstellung von Autoeinstellplätzen kann den einzelnen Etappen angepasst werden.

3. Art und Mass der Nutzung

Eine Bebauungsziffer wird nicht festgelegt.

	Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3
Nutzungsart gemäss ZR 4/63	WG	WG	WG
zulässige max. Geschosszahl ab Niveau Baslerstrasse, gemessen. Vorbehalt: *1), *2)	4	4	6
Dachaufbauten	keine	keine	keine
Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftmotor, Ventilator, Kamine etc.	zulässig	zulässig	zulässig
Dachform *3)	Flach	Flach	Flach/Pult (max 10°aT)
zulässige max. Nutzung für das ganze QP-Gebiet gemäss ORL-Richtlinien *4)	Totalnutzung: 7'200 m2 = ca. 160%		
zulässige oberste Gebäudekote (ok rohe Decke) exkl. Treppenaufgänge, technisch bedingte Dachaufbauten, Brüstungen und Geländer	295.00 müM	295.00 müM	301.50 müM

*1) Aus städtebaulichen Gründen soll der Bereich 3 als durchgehend gleichhohes Gebäude in Erscheinung treten, obwohl das gewachsene Terrain von Süden nach Norden um 153 cm fällt. Aus diesem Grund wird die Kote der rohen Decke über dem Erdgeschoss mit 286.08 müM festgelegt. Dadurch entstehen im nördlichen Teil überhohe Erdgeschossräume. Die Hälfte der Fläche kann mit Galerien ausgerüstet werden, die bei der Berechnung der Nutzfläche und Stockwerkszahl nicht gezählt werden.

*2) Die obersten Geschosse sind gemäss Plan Nr. QP/8111 teilweise als Attikageschosse auszubilden.

*3) Der Gemeinderat kann für einzelne Bauelemente andere Dachformen bewilligen (z.B. obere Treppenabschlüsse, Atelier-/Verkaufsräume, durch Schallschutz bedingte Konstruktionen, Kleinbauten wie Fahrradunterstände etc.). Diese müssen sich harmonisch in die Gesamtanlage einfügen.

*4) Die Totalnutzung von 7'200 m2 darf im Endausbau nicht überschritten werden. Diese Nutzungsfläche gilt auch für den Fall, dass die Schlossgasseverlegung nicht zustande kommt, und somit kein Land impropriiert wird. Eine Überschreitung von max. 150 m2 kann in den Bereichen 1 und 2 toleriert, muss aber im Bereich 3 wieder ausgeglichen werden.

Nicht zur Nutzung werden gezählt:

a) Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) mit max. 15 m2 pro Wohnung, wenn:

- Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklimaräumen und den dahinterliegenden Innenräumen gemäss § 16 der Baupolizeivorschriften (BPV) vollisoliert sind und
- natürliche Belüftung und Belichtung gemäss § 18 BPV sowohl für die Zwischenklimaräume, als auch für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind. Eine Belüftung der Innenräume über die Zwischenklimaräume ist zulässig.

b) Bei Laubengängen diejenige Mehrfläche, die bei einer Breite von mehr als 1.20 m entsteht.

c) Bei den Erdgeschossräumen im Bereich 3 die über der Hälfte der Fläche zulässigen Galerien.

4. Baulinien und Baubegrenzungslinien

4.1 Es werden folgende Bau- und Baubegrenzungslinien festgelegt:

Bereich 1:

- Strassenbaulinie Schlossgasse
- Gewässerbaulinie (vom Kanton beschlossen)
- Baubegrenzungslinie entlang dem Birsigufer für EG- und oberstes Geschoss
- Baubegrenzungslinie im Bereich des Innenhofes

Bereich 2:
- Strassenbaulinie entlang der (verlegten) Schlossgasse. Die Baulinie entlang der Schlossgasse gilt auch dann, wenn Strasse und Birsig zum Zeitpunkt der Erstellung des Neubaus noch nicht verlegt sind.
- Baubegrenzungslinie im Bereich des Innenhofes

Bereich 3:
- Gewässerbaulinie (vom Kanton beschlossen)
- Baubegrenzungslinie
- Baubegrenzungslinie Arkade

4.2 An diese Linien darf herangebaut werden, auch wenn der gesetzliche Gebäudeabstand nicht eingehalten wird. Im übrigen wird auf § 21 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Baugesetz verwiesen.

4.3 Die Baulinien resp. die Baubegrenzungslinien entlang der Strasse und entlang dem Birsigufer gelten auch für Untergeschossräume.

4.4 Im übrigen gelten die Vorschriften des Dekrets zum Baugesetz vom 15. Juni 1967, insbesondere §§ 10-13.

4.5 Der Gemeinderat kann für erdgeschossige Bauteile (z.B. Atelier-/Verkaufsräume) Ausnahmen bezüglich der Baubegrenzungslinie im Innenhof des Bereichs 3 gestatten. Diese Bauteile müssen sich harmonisch in die Gestaltung des Innenhofes einfügen.

5. Erschliessung und Parkierung

5.1 Für die Bestimmung der notwendigen Parkierungsflächen gelten die zum Zeitpunkt der Baubewilligung gültigen kantonalen Vorschriften sowie das Reglement der Gemeinde über die Erstellung von privaten Parkplätzen vom 6. Juni 1977. Bei späterer Zweckänderung der Nutzflächen kann eine Anpassung der Parkplatzzahlen oder deren Abgeltung gemäss dem kommunalen Reglement verlangt werden.

5.2 Für die Bestimmung der Anzahl Parkplätze gelten die Berechnungsgrundlagen für Ortskernzonen.

5.3 Die definitive Erschliessung der Autoeinstellhalle erfolgt von der verlegten Schlossgasse her. Sie ist sofort nach Inbetriebnahme des neuen Strassenabschnittes zu erstellen.

5.4 Vor Inbetriebnahme der verlegten Schlossgasse erfolgt die Erschliessung über eine provisorische Zu- und Wegfahrt parallel zum Birsig.

6. Gestaltung der Bauten und Freiflächen

6.1 Dem Gemeinderat steht bei der architektonischen Gestaltung ein Mitspracherecht zu. Er kann zur Sicherstellung einer guten architektonischen Gestaltung den Bauausschuss als begleitende Baukommission einsetzen. Diese Kommission hat vor allem folgende Gestaltungsaspekte zu beurteilen:
- Baukuben
- Fassaden (Material, Form, Farbe)
- Freiflächen, Innenhof- und Birsigufergestaltung, Bepflanzung
- Entsorgung

6.2 Für die Bepflanzung der Freiflächen sind vorwiegend einheimische standortgerechte Arten zu verwenden. Die Bepflanzung ist zu pflegen und sofern nötig zu erneuern.

6.3 Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen. Dieser ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

6.4 Die Gestaltung des Birsigufers ist wo möglich naturnah und in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen vorzunehmen.

7. Entwässerung

Die Entwässerung der Neubauten innerhalb des Quartierplanperimeters ist im Trennsystem vorzunehmen, wobei der Birsig als Vorfluter genutzt werden kann. Für die Oberflächengestaltung der Plätze und Wege sind vorwiegend durchlässige Materialien vorzusehen.

8. Energieversorgung

Der Gemeinderat kann den Anschluss an das Netz der Wärmeversorgung Binningen AG (WBA) verfügen.

9. Lärmschutz

Gestützt auf den Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde Binningen ist der Quartierplanperimeter auf eine Bautiefe entlang der Baslerstrasse der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt. Der Rest des Planungsperimeters ist der ES II zugeteilt. Im Planungsbereich 3 dürfen keine lärmempfindlichen Räume gegen die Baslerstrasse hin erstellt werden, sofern diese nicht durch flankierende Massnahmen geschützt werden können. Die Immissionsgrenzwerte sind einzuhalten. Als flankierende Massnahmen gelten z.B. tiefe Laubengänge mit Schallabsorbtionsdecken, Wintergärten etc.

Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist ein Lärmgutachten beizulegen.

10. Ausnahmen

Geringfügige Abweichungen von den Quartierplanvorschriften sind zulässig, sofern sie die Gesamtkonzeption der Quartierplanung und das Verhältnis zu den Nachbarparzellen nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion.

11. Schlussbestimmungen

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 117 ff. des Baugesetzes und §§ 22 und 25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten. Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften Nr. 8 stehenden Bestimmungen werden aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften Nr. 8 treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

- Beschluss Gemeinderat: 7. Februar 1995
- Referendumsfrist: 19. Juni 1995
- Publikation Amtsblatt: Nr. 22, 1. Juni 1995
- Beschluss Einwohnerrat: 8. Mai 1995
- Planauflage: 6. Juni 1995 bis 6. Juli 1995

GEMEINDERAT BINNINGEN

Die Präsidentin: Der Verwalter:

P. Glaser B. Gehrig

Vom Regierungsrat des Kantons Besellandschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1839 vom 15.9.98 → 15.9.2003

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 38 vom 17.9.98

der Landschreiber: