GEMEINDE BINNINGEN

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN GORENMATTEN

Der Einwohnerrat Binningen erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet "Gorenmatten" Quartierplanvorschriften bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement.

Der Quartierplan seinerseits besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Quartierplan (A) QP 11/1, Mst. 1:500
- Quartierplan (B) (genereller Gestaltungsplan) QP 11/2, Mst. 1:500/1:200
- Terrainplan QP 11/3, Mst. 1:500
- Verkehrs- und Erschliessungsplan, QP 11/4, Mst. 1:500
- Richtmodell im Mst. 1:500

Der generelle Gestaltungsplan und das Richtmodell dienen der Darstellung der Planungsidee und sind nicht bindend.

Quartierplanreglement "Gorenmatten"

1. Geltungsbereich und Inhalt

Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb des Quartierplanperimeters. Die Planung erfolgt in zwei Stufen.

- 1. Stufe: Quartierplan. Dieser beinhaltet folgendes:
- Festlegung der generellen Planungsidee
- generelle Aufteilung des Planungsgebietes in 6 Planungsabschnitte
- Festlegung der Freiflächen mittels Baulinien
- Festlegen der Art und des Masses der Nutzung
- Allgemeine Gestaltungsvorschriften
- Vorschriften betreffend Gebäudeabstand
- Vorschriften über die Erschliessung und Parkierung
- 2. Stufe: Gesamtplan für jeden Planungsabschnitt
- Detailplanung der einzelnen Planungsabschnitte analog Ergänzungsbestimmung Nr. 3 der Zonenvorschriften der Gemeinde Binningen vom 5. März 1973 (Gesamtplan). Die Beurteilung des Gesamtplanes erfolgt gemäss den "Beurteilungskriterien für Bauten mit Teilzonen- oder Quartierplanvorschriften" in der Gemeinde Binningen vom Oktober 1983.
- Anstelle des Gesamtplanes kann auch ein Teilquartierplan erstellt werden, sofern dies zur Realisierung der Bauvorhaben notwendig ist.

Folgende kantonale Zonennormalien werden als Bestandteil dieses Quartierplanreglementes mitbeschlossen:

- Normblatt Nr. ZR 1/63 (Verfahren und Erläuterungen)
- Normblatt Nr. ZR 4/63 (Immissionsschutz)
- Normblatt Nr. ZR 5/63 (Bauliche Nutzung mit Ausnahme von Abs. 4+5)

- Normblatt Nr. ZR 6/63 (Gebäudeprofil)
- Normblatt Nr. ZR 8/63 (Garagen und Abstellplätze)
- Normblatt Nr. ZR 9/63 (Ausnahmen)

Die Definition der Ausnützungsziffer erfolgt gemäss den ORL-Richtlinien Nr. 514 420. Diese werden als Bestandteil des Quartierplanreglementes mitbeschlossen (siehe Anhang).

2. Art und Mass der Nutzung

- Nutzungsart analog:	PA 1-4 Wohnzone	PA 5 Wohn-/Ge- schäftszone	
Zulässige Vollgeschosszahl:BergseitigTalseitig	3 4	4	5
- Dachform für Hauptdach	Flach	Frei	Frei
- Dachform für Nebenbauten und Dachaufbauten	Frei	Frei	Frei
- Total Nutzung: aufgeteilt in:	90 %	100 %	90 %
Nutzungsziffer gemäss ORL-RichtlinienZulässige Zusatznutzung *1)	80 % 10 %	100 % 	80 % 10 %
- Zulässige Bebauungsziffer *2)	30 %	40 %	35 %
- Zulässige Sockelgeschosshöhe *3)	1.5 m	1.5 m	1.5 m
Zulässige Fassadenhöhe:BergseitigTalseitig	9 m 12 m	12 m 12 m	15 m 15 m
- Zulässige Gebäudehöhe	Gebäudekote abschnitt fe	ale Gebäudeh) ist für jed estgelegt. Sie achaufbauten	en Planungs- e darf auch

- Dachaufbauten:

 technische Dachaufbauten wie Liftmotor, Ventilation, Kamine etc. unter Vorbehalt *4)

•	Dachaufbauten für Zusatz-
	nutzung gemäss *1) (1/4 der über-
	baubaren Fläche unter Vorbehalt *4)

zulässig	zulässig	zulässig
zulässig		zulässig

schritten werden.

*1): Zulässige Zusatznutzung

Die zulässige Zusatznutzung umfasst: Gemeinschaftsräume wie gemeinsame Party-Räume, Dachwintergärten, Bastel- und Fitnessräume etc. sofern sie nicht zu eigentlichen Wohnzwecken dienen oder gewerblich genutzt werden.

Im weiteren umfasst sie: private Veranden, Wintergärten etc., die ausserhalb der isolierten Aussenwände liegen und nicht beheizt werden können. Dienen diese Räume als Teil eines alternativen Heizsystems, so kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

*2): Balkone

Im Interesse einer erhöhten Wohnqualität sind pro Wohnung zusätzlich 10 m² Balkonfläche gestattet, die nicht zur Bebauungsziffer gerechnet werden.

*3): Sockelgeschoss

Die Sockelgeschosshöhe wird von OK rohem EG-Boden bis OK neuer Terrainlinie gemessen. Die neuen Terrainlinien sind im Terrainplan festgelegt. Das Erdgeschoss ist das unterste Geschoss, das zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt wird. Bei abgestuften Bauten am Hang sind somit zwei oder mehrere Erdgeschoss-Niveaus massgebend.

*4): Dachaufbauten

Auf Antrag des Gemeinderates kann die Bewilligungsbehörde die Bewilligung für Dachaufbauten, deren architektonische Gestaltung nicht befriedigt, verweigern.

3. Parkierung und Erschliessung

- Für die Bestimmung der notwendigen Parkierungsflächen gelten die kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes vom 12. Mai 1976.
- Die Parkierungsanlagen sind in den PA 1 4 zu mindestens 80 % unterirdisch anzulegen, in den PA 5 + 6 zu mindestens 60 %.
- Die erforderlichen Besucherparkplätze sind oberirdisch anzulegen und als Besucherparkplätze zu bezeichnen. Sie dürfen nicht vermietet werden.

Der Verkehrs- und Erschliessungsplan legt verbindlich fest:

- Die Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse
- Das System einer zentralen Parkierungsanlage für die Planungsabschnitte 1-4 (Lage, Anzahl Parkplätze, Ein- und Ausfahrten).

Die Parkierung für den Planungsabschnitt 5 und die Erschliessung für den Planungsabschnitt 6 werden im Rahmen der 2. Planungsstufe festgelegt.

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Freiflächen

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten werden durch den Gesamtplan für jeden Abschnitt gesamthaft festgelegt. Der Gesamtplan bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat und ist dem Baugesuch beizulegen.
- Materialwahl, Farbgebung und Detailgestaltung der Bauten und der Freiräume: Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens behält sich der Gemeinderat ein Mitspracherecht vor. Sofern ein Projekt den Gestaltungskriterien der Gemeinde nicht genügt, kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates die Bewilligung verweigern.

5. Baulinien / Gebäudeabstände

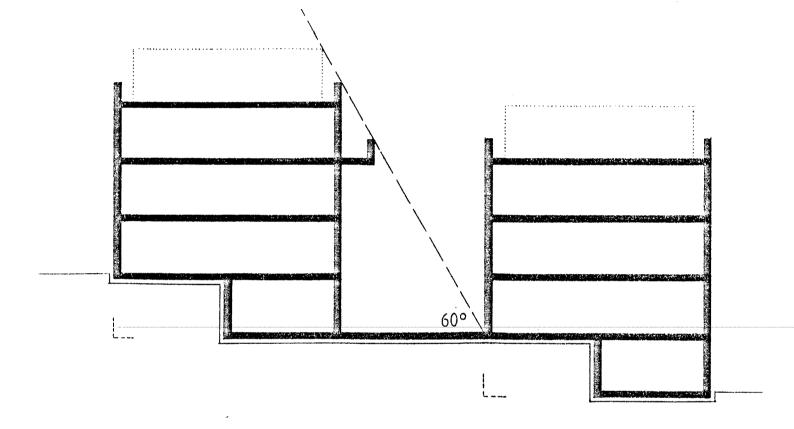
5.1 Baulinien

Die Baulinien dürfen von den oberirdischen Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Eine Ausnahme bilden die gedeckten Treppenzugänge zu den Autoeinstellhallen.

5.2 Gebäudeabstände

5.2.1 Fassaden mit Fensteröffnungen gemäss § 18 der Baupolizeivorschriften

Der minimale Gebäudeabstand wird mit der folgenden Konstruktion ermittelt: Rechtwinklig zu den Fassaden des höheren Gebäudes wird in einem Neigungswinkel von 60 ° a.T. eine Linie gelegt. Diese Linie darf die Fassade des tiefergelegenen Nachbargebäudes nicht über dem Erdgeschoss (Fussboden roh) schneiden.



Für die Bestimmung dieser Linie ist die äusserste Gebäudekontur massgebend, d.h. inkl. Geländer, Balkone, Dachgeschosse, Dachvorsprünge etc.. Nicht zu berücksichtigen sind Treppenhäuser bis zu einer Breite von 3 m sowie technisch bedingte Dachaufbauten (Liftaufbauten, Lüftungsaustritte).

5.2.2 Fassaden ohne Fensteröffnungen gemäss § 18 der Baupolizeivorschriften

Weist eine Fassade keine Fensteröffnungen auf, die für die Belichtung und Belüftung der dahinterliegenden Räume gemäss § 18 der Baupolizeivorschriften notwendig sind, so kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates einen minimalen Gebäudeabstand von 3 m bewilligen.

6. Realisierung

- Die im Quartierplan eingezeichneten Planungsabschnitte können verändert werden, sofern dadurch kein Planungsabschnitt die Fläche von 3'000 m² unterschreitet. Als einzige Ausnahme darf der Planungsabschnitt 6 die Minimalfläche von 3'000 m² unterschreiten.

- Jeder Planungsabschnitt ist gesamthaft zu planen und zu überbauen. Ausnahmen bilden Nebenanlagen wie Parkplätze, Einstellhallen und Spielplätze: Diese dürfen im Rahmen der vorangehenden Überbauung eines anderen Planungsabschnittes zum voraus ganz oder teilweise erstellt werden, sofern dadurch die weitere Planung nicht verunmöglicht wird.
- Nutzungsumlagerungen zwischen den Planungsabschnitten sind nicht zulässig.
- Parzellierungen von Grundstücken innerhalb eines Planungsabschnittes sind gestattet, sofern:
 - . die Erschliessung der Parzellen sichergestellt ist
 - die Verwirklichung des Gesamtplanes durch die Parzellierung nicht in Frage gestellt wird
 - die max. Nutzung für die einzelnen Parzellen sowie deren Anteile an Allgemeinflächen mittels öffentlichrechtlicher Dienstbarkeit festgelegt wird
 - . die Mutation vom Gemeinderat bewilligt wird
- Spätere Umbauten können gestattet werden, sofern sie den Quartierplanvorschriften entsprechen.

7. Rechtskraft

Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit gleichem Datum wird der Quartierplan Nr. 11 vom 1. Februar 1977 aufgehoben.

Binningen,

NAMENS DES EINWOHNERRATES Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

J.C. Perracini B. Gehrig

Vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt		
Der Landsch	relbe r:	
Liestal, den 2.4 März;001 9 N	1.790	

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Verwalter:

Amtsblatt 13 vom 2. April 1987



1. Definition der Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (a) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Ausnützungsziffer $a = \frac{anrechenbare Bruttogeschossfläche}{anrechenbare Landfläche}$

1.1. Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte,

abzüglich:

alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

1.2. Ermittlung der anrechenbaren Landfläche

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone,

abzüglich:

die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche; projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist; Grünzone bzw. Freihaltezone, sofern sie in einem Zonen- oder Quartierplan als solche festgelegt ist sowie Wald und Gewässer.

2. Bemerkungen zur Definition

Die vorliegende Definition will die Ausnützungsziffer einerseits als vergleichendes Planungsmass, anderseits als gesetzliche Formulierung vereinheitlichen. Weil die Definition der Ausnützungsziffer kurz und für einen Gesetzestext verwendbar sein muss, kann sie nicht so umfassend definiert werden, dass keine Auslegungsprobleme mehr entstehen.

Es soll nur aus zwingenden Gründen von dieser Definition abgewichen werden.

3. Die Funktion und Anwendung der Ausnützungsziffer

Die folgenden Ausführungen befassen sich mit der Anwendung der Ausnützungsziffer in Wohnzonen.

3.1. Die Ausnützungsziffer erfüllt lediglich eine Hilfsfunktion. Daneben bedarf es nach wie vor der üblichen

baurechtlichen Mittel. Die Ausnützungsziffer kann deshalb nicht anstelle von Abstandsbestimmungen treten; sie darf nur kumulativ mit diesen angewendet werden. Demgemäss besteht kein Anspruch auf Erfüllung der Ausnützungsziffer. Die maximale Ausnützungsziffer unterliegt den Beschränkungen von Geschosszahl und Grenzabständen.

- 3.2. Je grösser die Parzellenfläche, desto umfangreichere Möglichkeiten bieten sich für Lösungen von Bebauungen. Demgegenüber ergibt sich umgekehrt: je kleiner das Grundstück, desto geringer die Differenzierungsmöglichkeiten.
- 3.3. Mit der Ausnützungsziffer allein lässt sich das Mass an unüberbauten Grundstückflächen mit ausreichenden Grünanlagen nicht bestimmen, weil sie wenig über Abstände, Geschosszahl und Stellung der Baukörper aussagt. Die Ausnützungsziffer bestimmt lediglich die maximal zulässige Bruttogeschossfläche; damit ergibt sich wohl indirekt das gesamte Bauvolumen, nicht aber dessen Gestalt.
- 3.4. Nur für den Fussgänger benützbare Flächen wie Wege, Fussgängerplätze, über die aus polizeilichen Gründen vorzusehenden Trottoirs hinausgehenden Gehsteigverbreiterungen, gehören zur anrechenbaren Landfläche. Dies gilt auch dann, wenn solche Flächen von der Oeffentlichkeit übernommen werden.

4. Das Mass der Ausnützung

Das Mass der Ausnützung soll so bestimmt werden, dass bei Einhaltung der übrigen Baubeschränkungen, wie Abstands- und Geschosszahlbestimmungen, ein angemessener Spielraum für die Lage und Form des Gebäudes innerhalb der Grundstücksgrenzen gewährleistet ist.

4.1. Wirtschaftliche Gesichtspunkte

In wirtschaftlicher Sicht beeinflusst das Mass der Ausnützung die Bau- und Erschliessungskosten, den Landpreis und die öffentlichen Aufwendungen. Wenn die Ausnützungsziffer zu hoch festgesetzt wird, werden Mehraufwendungen baulicher Art zur Erhaltung des Wohnwertes notwendig. Beispielsweise muss der mangelnde Freiraum durch grössere Balkone und Dachgärten ersetzt und die Parkierung vermehrt unterirdisch angeordnet werden. Wird die Ausnützungsziffer zu tief angesetzt, werden die Erschliessungsanlagen (wie Kanalisationen, Strassen usw.) meist unwirtschaftlich.

4.2. Planerische Gesichtspunkte

Die Steigerung der Ausnützungsziffer vermindert, wenn sie ein gewisses Mass überschreitet, die Freiflächen in den Ueberbauungen und zieht deshalb einen erhöhten Bedarf für solche Flächen (Kinderspielplätze, Erholungsflächen, Freizeitanlagen u. a.) ausserhalb der Ueberbauungen nach sich, was in der Regel zu einer erhöhten Belastung der Gemeinden und allenfalls des Kantons führt.

Bearbeitet von:	Vereinigung schweizerischer Bauinspektoren Bund Schweizer Planer, BSP	Originaltext deutsch
Genehmigt von; am:	FAP. ORL im Einvernehmen mit VLP 11. Oktober 1966	

4.3. Rechtliche Gesichtspunkte

Festgesetzte Ausnützungsziffern stellen ein unüberschreitbares Höchstmass dar. Eine nachträgliche Aufteilung und Neuparzellierung von Grundstücken kann wissentlich oder unbewusst eine Erhöhung der Ausnützungsziffer ermöglichen, wenn in den Baugesetzen, Bauordnungen oder Baureglementen keine entsprechenden Sicherungen vorgesehen sind.

4.4. Arealüberbauungen

Für Arealüberbauungen kann die Ausnützungsziffer leicht erhöht werden, sofern der aus der Mehrausnützung folgende wirtschaftliche Vorteil in Form einer qualitativen Mehrleistung dem künftigen Bewohner zugute kommt (Lärmschutz, Besonnung, Schutz vor Einsicht, Schallisolation, Wohnungen mit grossen Zimmern, An-

ordnung von Ein- und Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Städtebau und Ortsbild, Gestaltung der Freiflächen, Wege und Bepflanzungen etc.).

4.5. Das Mass der Ausnützung in Wohnzonen

Die optimale Grösse der Ausnützungsziffer für Wohnzonen liegt unabhängig von der Geschosszahl, unter Einbezug der Erhöhung von höchstens 0,1 für Arealüberbauungen, zwischen 0,4 und 0,7, wobei sich der höhere Wert nur für städtische Verhältnisse eignet. Eine höhere Ausnützungsziffer vermindert den Wohnwert der Ueberbauung in der Regel stark.

Im übrigen verweisen wir auf die Erläuterungen zur Zweckmässigkeitsprüfung von Ortsplanungen. (Nr. 511 502 ff.)