EXEMPLAR
DATENVERWALTUNGSSTELLE

11/TZRS/ 16/ 0
11/ LES/ 1/ 4

Gemeinde Binningen

Teilzonenreglement Hauptstrasse Nordwest

Fassung vom 14. November 2012 für die Genehmigung

Planteam

Inhalt

I Allgemeine Bestimmungen 1
Art. 1 Geltungsbereich 1
Art. 2 Zweck und Ziele 1
Art. 3 Nutzungszonen 1

II Allgemeine Bauvorschriften 2
Art. 4 Architektonische Gestaltung 2
Art. 5 Gebäudehöhe 2
Art. 6 Aufbauten auf dem Dach (Skizze im Anhang) 2

III Art und Mass der Nutzung, Zonenvorschriften 3
Art. 7 Nutzungsmass 3
Art. 8 Zentrumszonen a + b 3
Art. 9 Zentrumszone c 3
Art. 10 Gestaltung der Flachdächer 4
Art. 11 Energie 4
Art. 12 Zone für Grün- und Freizeitanlagen 4

IV Lärmschutz 5
Art. 13 Empfindlichkeitsstufe 5

V Übergangs- und Schlussbestimmungen 5
Art. 14 Ausnahmen 5
Art. 15 Bestandesgarantie 5
Art. 16 Aufhebung bestehender Erlasse 5
Art. 17 Inkrafttreten 5

Anhang 7

Skizze zu Art. 6 Aufbauten auf dem Dach 7

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

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1
Geltungsbereich

Das Teilzonenreglement Hauptstrasse Nordwest gilt für den im Teilzonenplan Hauptstrasse Nordwest gekennzeichneten Perimeter.

Art. 2
Zweck und Ziele
siehe Erwägungen PRP

Die Teilzonenvorschriften Hauptstrasse Nordwest regeln die bauliche und freiräumliche Entwicklung innerhalb des Perimeters. Die Planung und die Ausführung aller Bauten und Anlagen müssen den folgenden Zielen in hohem Masse gerecht werden:

- Blockrandbebauung entlang der Hauptstrasse mit durchgehender Dachkante und einheitlich gestalteter Vorzone zur Hauptstrasse
- hohe gestalterische und bauliche Qualität der Neubauten
- durchmischte Nutzung in den zur Hauptstrasse orientierten Bauten: Geschäftsnutzung in den Erdgeschossen, Wohnen in den Obergeschossen
- Schaffung einer verkehrsfreien Innenhofsituation mit Frei- und Grünräumen und untergeordneter Bebauung
- Schaffung einer attraktiven quartierinternen Grün- und Freifläche.

Art. 3
Nutzungszonen

Das vom Perimeter des Teilzonenplans Hauptstrasse Nordwest umfasste Gebiet ist den Zentrumszonen a bis c (Za, Zb, Zc) im Sinne von § 22 Absatz 2 RBG sowie der Zone für Grün- und Freizeitanlagen (GFA) zugewiesen.

II Allgemeine Bauvorschriften

Art. 4
Architektonische Gestaltung

Materialien, Farben und Gestaltung der Fassaden von Neu-, Um- oder Anbauten sowie die Umgebungsgestaltung sind so zu wählen oder auszuführen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht, insbesondere im Zusammenspiel von Neubauten mit der Umgebung sowie im Übergang zu den angrenzenden Quartieren.

Art. 5
Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen respektive tiefer gelegten Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (Rohmass). Notwendige Abgrabungen für Garagenzufahrten und Kellereingänge an Gebäuden zählen dabei nicht als tiefer gelegtes Terrain. Die Gebäudehöhe gilt gleichzeitig als Fassadenhöhe.

Art. 6
Aufbauten auf dem Dach
(Skizze im Anhang)

[1] Aufbauten auf dem Dach wie Pergolen, gedeckte Sitzplätze, unbeheizte Wintergärten u. dgl. sowie technisch bedingte Aufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten und Haustechnikanlagen dürfen die Gebäudehöhe um maximal 3.00 m überragen. Dabei müssen sie unter einem Winkel von 45° hinter der Strassen- und der Hoffassade zurückversetzt sein und dürfen keine beheizten Räume beinhalten.

[2] Brüstungen und Geländer sind mindestens 1.50 m von der Strassenfassade zurückzuversetzen.

III Art und Mass der Nutzung, Zonenvorschriften

Art. 7
Nutzungsmass

[1] Das Mass der Nutzung ist mindestens durch eine max. Gebäudehöhe, eine max. Geschosszahl und Baubereiche bestimmt; je nach Zone zusätzlich durch eine max. Gebäudetiefe oder eine Bebauungsziffer.

[2] Für die Zentrumszonen a bis c gelten folgende Vorschriften:

Bezeichnung	max. Gebäudehöhe	max. Gebäudetiefe	max. Geschosszahl	Dachform	Bebauungsziffer
Za	16 m	12 m	5	Flachdach	nicht bestimmt
Zb	13 m	nicht bestimmt	4	Flachdach	nicht bestimmt
Zc	6.5 m	nicht bestimmt	2	Flachdach	25 %
GFA	Gemäss Art. 12				

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

[3] ~~Bei zusammengebauten Gebäuden können Abweichungen von bis zu 0.5 m von der maximalen Gebäudehöhe als Ausnahme beantragt werden.~~

Art. 8
Zentrumszonen a + b

[1] Bauten sind nur innerhalb der im Teilzonenplan bezeichneten Baubereiche zulässig.

[2] Es ist erwünscht, die Bauten seitlich an die Grenze zu bauen (geschlossene Bauweise). ~~Werden Bauten aneinander gebaut, dürfen maximal 15 % des zulässigen Gebäudeprofils von der massgebenden Grenze zurückspringen. Zurückspringende Gebäudeteile haben die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.~~

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

[3] ~~Vorspringende Gebäudeteile dürfen, vom ersten bis und mit vierten Obergeschoss, die Baubereiche strassenseitig mit einer Breite von max. 3.0 m und einer Tiefe von max. 0.5 m überragen.~~

[4] Ein Überschreiten der Baubereiche durch bauliche Lärmschutzmassnahmen ist nicht zulässig.

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

[5] ~~Die Baulinie regelt die Stellung der Bauten zum öffentlichen Raum. Die Fassadenfläche ist an die Baulinie zu bauen. Pro zugehörige Fassade dürfen rückspringende Gebäudeteile bis maximal 20 % der Fassadenfläche von der strassenseitigen Fassadenflucht abweichen. Gebäudedurchfahrten und die Zufahrt zur Einstellhalle sind nicht anzurechnen. Im Erdgeschoss darf die Gesamtlänge der Rücksprünge maximal die Hälfte der Fassadenlänge betragen. Die Dachkante muss über die gesamte Fassadenlänge entlang der Fassadenflucht verlaufen~~.

[6] Balkone und überdeckte Terrassen dürfen die maximale Gebäudetiefe hofseitig um maximal 2.50 m überragen.

[7] Im Erdgeschoss der Bauten entlang der Hauptstrasse dürfen keine neuen, zur Hauptstrasse hin orientierten Wohnnutzungen realisiert werden.

Art. 9
Zentrumszone c

[1] Bauten sind nur innerhalb der im Teilzonenplan bezeichneten Baubereiche zulässig.

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

[2] ~~Die Baulinie regelt die Stellung der Bauten zum halböffentlichen Raum. Die Bauten müssen an die Baulinie gebaut werden. Dabei ist mindestens die Hälfte der Baulinienlänge je Parzelle mit Bauten anzubauen~~.

Art. 10
Gestaltung der Flachdächer

Dächer mit einer Neigung von bis maximal 5 % werden als Flachdach bezeichnet. Flachdächer auf Hauptbauten sind vollständig zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind begehbare Flächen, Terrassen, Vordächer sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung und für die Gebäudebelichtung.

Art. 11
Energie

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

~~Steht bei Neubauvorhaben eine zentrale Energieversorgung zur Verfügung (Nah- oder Fernwärmenetz), so muss diese genutzt werden (Anschlusszwang). Ausgenommen sind Sanierungen von Energieversorgungsanlagen, deren Nutzungsdauer gemäss SIA noch nicht erreicht ist~~.

Art. 12
Zone f□r Gr□n- und Freizeitanlagen

[1] Die Zone für Grün- und Freizeitanlagen (GFA) dient als Grün-, Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsraum.

[2] Die Zone für Grün- und Freizeitanlagen ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. In untergeordnetem Mass zulässig sind Bauten und Anlagen, die den Zonenzwecken dienen (z.B. Möblierung Spielplatz) sowie Bauten und Anlagen zur Erschliessung einer Tiefgarage (z.B. Personenaufgänge).

[3] Die Zone für Grün- und Freizeitanlagen hat bezüglich einer guten Gesamtwirkung erhöhten gestalterischen und ökologischen Ansprüchen zu genügen.

IV Lärmschutz

Art. 13
Empfindlichkeitsstufe

Für das Areal im Perimeter des Teilzonenplans Hauptstrasse Nordwest gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Aufgrund von Immissionsgrenzwertüberschreitungen entlang der lärmsanierten Hauptstrasse um mehr als 5 dB(A) wird der im Teilzonenplan bezeichnete Bereich auf die Lärmempfindlichkeitsstufe III aufgestuft.

V Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 14
Ausnahmen

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen und in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls, Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften Hauptstrasse Nordwest zu beantragen. ~~In begründeten Fällen können bei der Nutzungsart im Erdgeschoss für den Eigenbedarf der ansässigen Betriebe Ausnahmen beantragt werden.~~ Vom Regierungsrat nicht genehmigt

Art. 15
Bestandesgarantie

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

Art. 16
Aufhebung bestehender Erlasse

Alle im Widerspruch zu den Teilzonenvorschriften Hauptstrasse Nordwest stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Perimeters als aufgehoben, insb. der Zonenplan Siedlung (Inventar-Nr. 11/ZPS/1/40) und das Zonenreglement Siedlung.

Art. 17
Inkrafttreten

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

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	18. Oktober 2011
Beschluss des Einwohnerrates:	14. Mai 2012
Referendumsfrist:	25. Juni 2012
Publikation der Planauflage im Amtsblatt:	Nr. 24 vom 14. Juni 2012
Planauflage:	15. Juni 2012 bis 20. Juli 2012

Der Gemeindepräsident — Der Gemeindeverwalter

Mike Keller — Olivier Kungler

Kanton

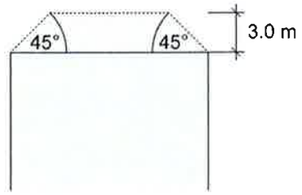
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1305 vom 13. Aug. 2013

Der Landschreiber:

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33 vom 15.8.2013

Anhang

Skizze zu Art. 6 Aufbauten auf dem Dach

Zur□ckversetzen der Aufbauten auf dem Dach im 45°-Winkel