EINWOHNERGEMEINDE
BINNINGEN

# Teilquartierplanvorschriften Nr. 9/2, Kronenmatten/Münsterplatz

Die Einwohnergemeinde Binningen erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für die Parzellen 1663, 1667, 1669, 1670 und 1671 sowie teilweise 1664 die Teilquartierplanvorschriften 9/2, bestehend aus Teilquartierplan und Reglement. Der Teilquartierplan seinerseits besteht aus den folgenden Plänen:

- Plan Nr. QP 9/2/10, Situationsplan 1:500
- Plan Nr. QP 9/2/11, Schnitte und Fassaden 1:500
- Plan Nr. QP 9/2/12, Vorprojektplan Grundrisse 1:200 als Richtlinie für die kubische Gestaltung und die Freiflächen
- Plan Nr. QP 9/2/13, Vorprojektplan Schnitte und Fassaden 1:200 als Richtlinie für die kubische Gestaltung

## Teilquartierplanreglement

### 1. Geltungsbereich und Inhalt

Das Teilquartierplanreglement findet Anwendung innerhalb des Teilquartierplanperimeters Nr. 9/2, welcher die Parzellen 1663, 1667, 1669, 1670, 1671 sowie teilweise 1664 umfasst.

Die Vorschriften regeln verbindlich:

- Lage und Grösse der Bauten
- Art und Mass der Nutzung
- Baulinien und Gestaltungslinien
- Erschliessung für Fussgänger und Fahrzeuge sowie Parkierung
- Gestaltung der Bauten und Freiflächen
- Energieversorgung
- Genehmigungsverfahren

### 2. Lage und Grösse der Bauten / Etappierung

2.1 Die Lage der Bauten ist durch die Baulinien bzw. die Gestaltungslinien gegeben. Die Grösse der Bauten ergibt sich aus dem Mass der Nutzung gemäss diesem Reglement und gemäss dem Schnittplan Nr. QP 9/2/11.

2.2 Die Neubauten der Parzellen 1663 und 1671 sind gesamthaft in einer ersten Bauetappe auszuführen.

2.3 Bei einer Neuüberbauung der Parzelle 1670 muss der Neubau an das Gebäude auf Parzelle 1671 angebaut werden. Die bestehende Liegenschaft Hauptstrasse Nr. 97 ist dannzumal abzubrechen.

2.4 Werden die Parzellen 1667 und 1669 neu überbaut, so sind die Neubauten gemäss Situationsplan Nr. 9/2/10 an den Standorten A resp. B an die jeweils südlich angrenzenden bestehenden Bauten auf den Parzellen 1666 resp. 1668 anzubauen.

## 3. Art und Mass der Nutzung

| | **Gebäude 1** Gebäude entlang der Hauptstrasse | **Gebäude 2** Gebäude quer zur Hauptstrasse | **Gebäude 3** Sockelgeschoss des Gebäudes 2 | **Gebäude 4** Altbau auf Parzelle 1963 |
|---|---|---|---|---|
| Nutzungsart gemäss ZR 4/63 | WG | WG | WG | WG |
| zulässige max. Geschosszahl ab Niveau Parallelweg zur Hauptstrasse gemessen. Vorbehalt: *1) | 4 | 3 | 1 | 2 |
| Dachaufbauten | zulässig | zulässig im Rahmen des Vorprojektplanes | Oblichter zulässig | zulässig |
| Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftmotor, Ventilator, Kamine etc. | zulässig | zulässig | zulässig | zulässig |
| Dachform | Sattel-/versetztes Satteldach | Flach | Flach | Sattel/Pult |
| zulässige max. Nutzung für das ganze QP-Gebiet gemäss ORL-Richtlinien (siehe Anhang) | Totalnutzung 110 % | | | |
| zulässige oberste Gebäudekote exkl. technisch bedingte Dachaufbauten, Brüstungen und Geländer | 311.00 müM | 302.00 müM | 292.50 müM | bestehend |

*1 ) Das Sockelgeschoss und das Erdgeschoss dürfen von OK rohem Fussboden bis OK rohe Decke eine Höhe von 4.00 m aufweisen.

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 $m^2$ pro Wohnung resp. pro 110 $m^2$ Gewerbefläche, 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) Bauliche Massnahmen an der Fassade zur Hauptstrasse, welche ausschliesslich dem Schallschutz dienen. Solche Schallschutzmassnahmen dürfen die ordentliche Baulinie um max. 1 m überragen. Die lichte Höhe über der Strassenebene des Parallelweges zur Hauptstrasse hat jedoch mindestens 2.50 m zu betragen.

## 4. Baulinien und Gestaltungslinien

4.1 Es werden folgende Bau- und Gestaltungslinien festgelegt:

- ordentliche Baulinien (gemäss § 86 Baugesetz) entlang des Parallelweges zur Hauptstrasse
- Gestaltungslinie für Sockelgeschossbauten
- Gestaltungslinie für Bauteile über dem Sockelgeschoss

4.2 An diese Linien darf herangebaut werden, sofern entweder der gesetzliche Grenzabstand eingehalten oder ein Näherbaurecht gewährt wird. Die ordentliche Baulinie darf nur überschritten werden, wenn es sich um Schallschutzmassnahmen gemäss Punkt 3 b) handelt. Im übrigen wird auf § 21 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Baugesetz verwiesen.

4.3 Als Sockelgeschoss gelten sichtbare Gebäudeteile, deren OK rohe Decke unterhalb der Kote von 292.50 müM jedoch über der Decke der unterirdischen Einstellhalle liegt.

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

## 5. Erschliessung und Parkierung

Für die Bestimmung der notwendigen Parkierungsflächen gelten die kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes 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 Reglement verlangt werden.

Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt durch die Einstellhalle Kronenmattsaal von der Curt Goetz-Strasse her.

Zwischen der Hauptstrasse und dem Anlieferungsplatz des Kronenmattsaales ist ein öffentlicher Verbindungsfussweg zu erstellen. Dessen Breite beträgt mindestens 2.00 m.

## 6. Gestaltung der Bauten und Freiflächen

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 hat vor allem folgende Gestaltungsaspekte zu beurteilen:

- Baukuben
- Fassaden (Material, Form, Farbe)
- Freiflächen

Für die Bepflanzung der Freiflächen sind vor allem einheimische Gehölze und Pflanzen zu verwenden. Die Bepflanzung ist zu pflegen und sofern nötig zu erneuern.

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

## 7. Energieversorgung

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

## 8. Privatrechtliche Voraussetzungen für die Genehmigung der Teilquartierplanung

8.1 Es ist ein Teilquartierplanvertrag abzuschliessen, der folgende Punkte enthalten muss:

- Fusswegrecht zwischen Hauptstrasse und Kronenweg
- Fuss- und Fahrwegrecht über den Anlieferungsplatz des Kronenmattgebäudes zum Sockelgeschoss
- Fuss- und Fahrwegrecht in der Autoeinstellhalle
- Grenz- und Näherbaurechte

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

## 9. Schlussbestimmungen

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Teilquartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 117 ff. des Baugesetzes und §§ 22 und 25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten. Alle im Widerspruch zum Teilquartierplan Nr. 9/2 stehenden Bestimmungen werden aufgehoben. Die Teilquartierplanvorschriften Nr. 9/2 treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Beschluss des Gemeinderates: | 26.04.94 | Publikation im Amtsblatt: | Nr. 33 vom 18.08.94 |
| Beschluss des Einwohnerrates: | 20.06.94 | Planauflage: | 22.08 – 21.09.94 |
| Referendumsfrist: | 02.08.94 | | |

GEMEINDERAT BINNINGEN

die Präsidentin: der Verwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt mit Beschluss Nr ..... vom .....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ..... vom .....

der Landschreiber: