

Einwohnergemeinde Binningen

Zonenreglement Siedlung + Landschaft

30.10.2007

Auflageexemplar für die öffentliche Mitwirkung vom
5.11. – 31.12.2007

Inhalt

Zif. 1 Zweck, Geltungsbereich ZR 1/63-1, 2	1
Erster Teil: Raumplanung	1
Zif. 2 Zoneneinteilung ZR 2/63-1 ZR 3/63-1 und 2	1
Zif. 3 Generelle Nutzungsvorschriften neu	2
Zif. 4 Wohnzone W2a/l + W2a/d neu	3
Zif. 5 Zentrumszone Z neu	3
Zif. 6 Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA ZR 3/63-2, TZP B § 10-13	3
Zif. 7 Landwirtschaftszone LW ZRL 1.4, TZP B § 5, § 12	5
Zif. 8 Uferschutzzone UZ neu	5
Zif. 9 Spezialzone Familiengärten Sp F ZRL 3.3.1	5
Zif. 10 Spezialzone Reitsportanlage Sp R ZRL 3.3.2	6
Zif. 11 Spezialzone Hundesportanlage Sp H ZRL 3.3.3	7
Zif. 12 Spezialzone Gärtnerei Sp G ZRL 3.3.4	7
Zif. 13 Spezialzone Hippotherapie Sp HT neu	7
Zif. 14 Zone mit Quartierplanpflicht neu	7
Zif. 15 Schutzzone zur Erhaltung von Kulturdenkmälern TZP B §18	7
Zif. 16 Naturschutzzone Herzogenmatt ZRL 3.2/4.2	8
Zif. 17 Landschaftsschonzone TZP B §17	8
Zif. 18 Zone zur Erhaltung der Aussicht ZR 3/63-2, TZP B §18	8
Zif. 19 Zone Wärmeverbund neu	8
Zif. 20 Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan ZR 9/63-2 EB 1, 2 +3	9
Zweiter Teil: Baulandumlegung und Grenzmutationen	10
Dritter Teil: Enteignung und Eigentumsbeschränkung	10
Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften	11
Zif. 21 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze ZR 2/63-1 + 2	11
Zif. 22 Bauliche Nutzung-Grundsatz ZR 5/63-1	11
Zif. 23 Massgebende Parzellenfläche ZR 5/63-2	11
Zif. 24 Geschossflächen-ziffer neu	11
Zif. 25 Nebenräume neu	12
Zif. 26 Grünflächenziffer neu	12
Zif. 27 Haupt- und Nebenbauten neu	12
Zif. 28 Geschossdefinitionen neu	13
Zif. 29 Spezialbestimmungen Attikageschoss	13

Zif. 30 Fassadenlinie neu	14
Zif. 31 Gebäudelänge EB 6.....	14
Zif. 32 Gebäudeprofil / Dachformen Skizze im Anhang ZR 6/63-1	14
Zif. 33 Terrassenbauten neu	15
Zif. 34 Dachaufbauten + Dachflächenfenster ZR 7/63-1-2-3	15
Zif. 35 Dachgestaltung für Flachdächer neu.....	16
Zif. 36 Antennenanlagen neu	16
Zif. 37 Nutzungsübertragung ZR 5/63-6 ZR 5/63-7	17
Zif. 38 Spiel- und Freizeitflächen in W- und WG-Zonen neu	17
Zif. 39 Terrainveränderungen und Anpassungen neu	18
Zif. 40 Pflichtparkplätze, Ersatzabgabe ZR 8/63-1-2-3	18

Fünfter Teil: Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone 19

Zif. 41 Ausnahmen ZR 9/63-1	19
-----------------------------------	----

Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen 19

Zif. 42 Baugesuchunterlagen neu.....	19
Zif. 43 Verfahren in den Sondernutzungsplänen neu	20
Zif. 44 Gebühren für Bauten und Anlagen im kleinen Verfahren neu.....	20

Siebter Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen 20

Zif. 45 Inkrafttreten ZR 1/63-5	20
Zif. 46 Aufhebung bisheriger Bestimmungen und Erlasse ZR1/63-1.1.....	20

Anhang

Erläuternde Skizzen

Ergänzende Erläuterungen zum bauökologischen Standard

Bemerkung zu den im Reglementstext hinzugefügten Ziffern:

ZR1/63-1.1: Hinweis auf bisherige Bestimmungen der Gemeinde Binningen
(ZR = Zonenreglements-Normalien)

Die Einwohnergemeinde Binningen erlässt gestützt auf § 19 der Gemeindeordnung von Binningen vom 23. August 1999 und § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Januar 1998 (nachfolgend RBG genannt) folgendes Zonenreglement:

Zif. 1
Zweck, Geltungs-
reich

ZR 1/63-1, 2

- 1 Die Zonenvorschriften bestehen aus dem Zonenplan und dem Zonenreglement. Sie bezwecken eine harmonische Überbauung und eine nachhaltige Nutzung des Bodens im ganzen Gemeindegebiet. Die Zonenvorschriften finden Anwendung auf alle Neu- und Umbauten.
- 2 Bei Planungen und Bewilligungen sind die Aussagen der Strategie der räumlichen Entwicklung vom August 2006 zu beachten.

Erster Teil:

Raumplanung

Zif. 2
Zoneneinteilung

ZR 2/63-1

ZR 3/63-1 und 2

- 1 Die Gemeinde wird mit folgenden Grundnutzungszonen in Baugebiet und Nichtbaugebiet eingeteilt:

Bauzonen

- | | |
|---|-------|
| a) Wohnzone 2a locker | W2a/l |
| b) Wohnzone 2a dicht | W2a/d |
| c) Wohnzone 2b | W2b |
| d) Wohnzone 3 | W3 |
| e) Wohn- und Geschäftszone 3 | WG3 |
| f) Wohn- und Geschäftszone 4 | WG4 |
| g) Zentrumszone | Z |
| h) Gewerbezone | G |
| i) Zone für öffentliche Werke und Anlagen | OeWA |

Nichtbauzonen

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| k) Landwirtschaftszone | LW |
| l) Grünzone | Gr |
| m) Uferschutzzone | UZ |
| n) Zone nach § 19f RBG | Z 19f |
| o) Spezialzone für Familiengärten | Sp F |
| p) Spezialzone Reitsportanlage | Sp R |
| q) Spezialzone Hundesportanlage | Sp H |
| r) Spezialzone Gärtnerei | Sp G |
| s) Spezialzone Hippotherapie | Sp HAT |

- 2 Die Nutzungszonen können mit folgenden Zonen und/oder Objekten überlagert werden:

Überlagernde Zonen / Objekte

- t) Zone mit Quartierplanpflicht
- u) Schutzzone zur Erhaltung von Kulturdenkmälern

- v) Naturschutzzone
- w) Landschaftsschonzone
- x) Zone zur Erhaltung der Aussicht
- y) Zone Wärmeverbund

Zif. 3 Generelle Nutzungsvorschriften

neu

Zonenkategorie	Zonenbezeichnung	Max. Vollgeschosszahl	Max. Wohnungszahl / Baukörper	Geschossflächenziffer max. in %	Grünflächenziffer min. in %	Max. Fassadenhöhe in m	Max. Gebäudehöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	zulässige Nutzung gemäss RBG	Zusatzbestimmungen Gemeinde (Hinweis auf Artikel)	Lärmempfindlichkeitsstufe
Bauzonen	W2a/l	2	2	35	30	7.5	10.5	25	§ 21, Abs. 1	-	II/III*
	W2a/d	2	2	55	30	7.5	10.5	25	§ 21, Abs. 1	-	II/III*
	W2b	2	-	75	20	7.5	10.5	25	§ 21, Abs. 1	-	II/III*
	W3	3	-	110	10	10.5	13.5	35	§ 21, Abs. 1	-	II/III*
	WG3	3	-	110	10	10.5	13.5	35	§ 21, Abs. 2	Zif. 5	II/III*
	WG4	4	-	120	-	13.5	16.5	-	§ 21, Abs. 2	Zif. 5	II/III*
	Z	-	-	-	-	13.5	16.5	-	§ 22, Abs. 2	Zif. 7	III
	G	-	-	-	10	-	15	35	§ 23	-	III
	OeWA	-	-	-	-	-	-	-	§ 24	Zif. 8	III
Nichtbauzonen	LW	-	-	-	-	-	-	-	-	Zif. 9	III
	Gr	-	-	-	-	-	-	-	§ 27	-	III
	UZ	-	-	-	-	-	-	-	§ 13 RBV	Zif. 10	III
	Z 19f	-	-	-	-	-	-	-	§ 19, Abs. 1, lit. f	-	III
	Sp F	-	-	-	-	-	3	3.8	-	Zif. 11	III
	Sp R	2	1	80	10	6	9	60	-	Zif. 12	III
	Sp H	1	-	30	50	5.5	8	15	-	Zif. 13	III
	Sp G	2	1	80	10	7.5	10.5	35	-	Zif. 14	III
	Sp HT	2	1	80	10	7.5	10.5	35	-	Zif. 15	III

* Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe siehe Zonenplan

Zif. 4
Wohnzone W2a/I +
W2a/d
 neu

Die Wohnzonen W2a/I und W2a/d dienen der Wohnnutzung. In Ergänzung zu § 21 Abs. 1 RBG sind nicht störende Betriebe nur soweit zulässig als sie keinen störenden Verkehr verursachen.

Zif. 5
Zentrumszone Z
 neu

- 1 Die Zentrumszone umfasst Gebiete, die zur Entwicklung des Ortszentrums entlang der Hauptstrasse bestimmt sind. Zudem sind in der Zone charakteristische Ortsteile mit historisch oder architektonisch bemerkenswerten Bauten und Anlagen enthalten.
- 2 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten besteht eine Quartierplanpflicht im vereinfachten oder ordentlichen Verfahren. In den Quartierplänen ist eine Mischnutzung mit Arbeiten und Wohnen sicher zu stellen. Renovationen, Umnutzungen, Neuerstellungen von vorbestandene Bauten sowie kleinere Anbauten sind von der Quartierplanpflicht ausgenommen, sofern deren Art und Mass kein Präjudiz für die noch ausstehende Quartierplanung bewirkt.
- 3 Im Erdgeschoss sind keine neuen zur Hauptstrasse hin orientierte Wohnnutzungen zulässig.
- 4 Als charakteristische Ortsteile sind bezeichnet:
 - a) Die Bauten und die Umgebung des Münsterplatzes
 - b) Die Bauten und die Umgebung des Kernmattquartiers
- 5 Neubauten und wesentliche Umbauten in den charakteristischen Ortsteilen müssen den Quartiercharakter wahren, insbesondere im Hinblick auf:
 - a) Stellung, kubische Form und Dachgestaltung der Bauten
 - b) Massstab, Gestaltung, Material und Farbgebung, Geschossigkeit
 - c) Umgebungsgestaltung

Zusatzbestimmungen
 charakteristische
 Ortsteile

Die Gemeinde ist frühzeitig in Bauvorhaben einzubeziehen.

Zif. 6
Zone für öffentliche
Werke und Anlagen
OeWA
 ZR 3/63-2, TZP B § 10-13

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

Nr.	Gebiet	Zweckbestimmung
1.	Bündtenmattstrasse	Schulanlagen
2.	Neusatz	Schulanlagen
3.	Neubadrain	Kirchliche Bauten und Anlagen
4.	Meiriacker	Schulanlagen
5.	Im Tschuppbaumacker	Spielplatz

Nr.	Gebiet	Zweckbestimmung
6.	Drissel	Spielplatz
7.	Drissel	Allmend und Sportplatz: Im Norden der Zone entlang der Strasse ist das Erstellen einer 1-geschossigen Baute für Garderoben- und Sanitär-einrichtungen erlaubt. Das Gebiet kann mit einem Zaun eingefasst werden. Fluchtanlagen für den Nachtbetrieb sind ausgeschlossen.
8.	Spiegelfeld	Schulanlagen und Sport
9.	Neumatten	Spielplatz
10.	Blumenstrasse	Schulanlagen und Spielplatz
11.	Mühlematt	Schulanlagen und Sport
12.	Langmatten	Wohnen im Alter / Alters- und Pflegeheim
13.	Kronenmatt	Kultur und öffentliche Veranstaltungen, Schulanla-gen
14.	Schmidlihof	Feuerwehr, Kurse und öffentliche Veranstaltungen
15.	Curt Goetz-Strasse	Verwaltung
16.	Holee	Schulanlagen und Sport
17.	Schutzmatten	Spielplatz
18.	Schutzmatten	Tagesheim und Jugendhaus
19.	Schlossacker	Wohnen im Alter / Alters- und Pflegeheim, Spiel-platz
20.	Holeerain	Kultur und öffentliche Veranstaltungen
21.	Margarethen	Kirchliche Bauten und Anlagen
22.	Schutzmatten	Zoologischer Garten Basel
23.	Sonnenbad	Die Bauten und Anlagen haben dem Betrieb eines Luft- und Sonnenbades sowie weiterer gesundheitsfördernder Einrichtungen zu dienen.
24.	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.
25.	Untere Zwanzig Jucharten	Sportanlagen: Als Hochbauten sind nur die für Garderoben und Nebenräume notwendigen Bauten gestattet. Die Detailplanung erfolgt mittels Quartier- oder Teilzonenplanung.
26.	Margarethen	Spielplatz
27.	Margarethen	Erholung und Freizeit
28.	Margarethen	Sternwarte: Die Grünflächen sind als extensive Wiesen zu nutzen (maximal zweimal schneiden, keine Düngung)
29.	Untere Zwanzig Jucharten	Allmend und Sportplatz: Das Erstellen von Hochbauten ist nicht gestattet
30.	Schafmattweg	Schulanlagen
31.	Schlosspark	Schloss, Kultur und öffentliche Veranstaltungen
32.	Holzmattstrasse	Werkhof
33.	Leonhard Bar-tenschlag-Strasse	Radio Basel

Zif. 7**Landwirtschaftszone
LW**

ZRL 1.4, TZP B § 5, § 12

- 1 Die Nutzung der Landwirtschaftsflächen richtet sich nach Art. 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG). Unter höchstmöglicher Schonung des Landschaftsbildes sind zusammenhängende Landschaftsräume zu bewahren und die Erholungsfunktion der Landschaft zu sichern.
- 2 Bauten, Anlagen und Einrichtungen müssen sich hinsichtlich Standort, kubischer Erscheinung, Stellung der Baukörper, baulicher Gestaltung, Material- und Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.
- 3 Betriebe gemäss Artikel 16a, Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen) sind nicht zulässig.
- 4 Für die Erteilung von Baubewilligungen müssen Baugesuche einen verbindlichen Plan über die Umgebungsgestaltung enthalten. Der Gemeinderat kann eine Visualisierung der geplanten Neuanlage als Bestandteil des Baugesuches verlangen.

Zif. 8**Uferschutzzone UZ**

neu

- 1 Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt. Holzschläge oder Rodungen sind bewilligungspflichtig. Ausgenommen davon bleiben Massnahmen für Pflege und Unterhalt.
- 2 Neubauten, Parkplätze, Ablagerungen, Terrainveränderungen, Gartengestaltungen und standortfremde Bepflanzungen sind nicht zulässig.
- 3 Bei baulichen Eingriffen sind nicht ingenieurbio-logische Verbauungen soweit technisch möglich zu entfernen und durch Uferbefestigungen mit ingenieurbio-logischen Massnahmen, unter Einhaltung der Hochwassersicherheit, zu ersetzen. Die Flächen sind hinsichtlich der ökologischen Vernetzung weiter zu entwickeln.

Zif. 9**Spezialzone Familiengärten Sp F**

ZRL 3.3.1

- 1 Die Spezialzone für Familiengärten dient dem Erstellen und Bewirtschaften von Pflanzgärten.
- 2 Für den Wasserbezug und die Abwasserbeseitigung gelten die Reglemente der Gemeinde.
- 3 Innerhalb des Pflanzlandareals sind folgende Gemeinschaftsanlagen auszuscheiden: Kinderspielplatz, Geräteschuppen, Materiallager, Toiletten sowie eine genügende Anzahl von Parkplätzen.

- Die Gemeinde legt die Anschlusspunkte für die Gemeinschaftsanlagen fest.
- 4 Für die einzelnen Pflanzlandparzellen besteht für die Gemeinde keine Erschliessungspflicht. Der Gemeinderat erlässt für die gemeindeeigenen Anlagen die notwendigen Ausführungsbestimmungen.
 - 5 Die Motorfahrzeuge von Pflanzlandpachtenden und Besuchenden sind innerhalb des Areals abzustellen. Näheres regelt der Gemeinderat.
 - 6 Pro Pflanzlandparzelle ist der Bau eines Gartenhäuschens gestattet. Die Grundfläche des Gartenhäuschens darf 10 m² nicht übersteigen. Zulässig sind nur Sattel- oder Pultdächer. Der Dachvorsprung muss der Gebäudegrösse angepasst sein. Er darf jedoch nicht grösser als 60 cm sein.
 - 7 Unterkellerungen aus festem Material (Beton) bis zur maximalen Grundfläche des Häuschens sind zulässig. Äussere Kellerabgänge sind gestattet.
 - 8 Der Anbau eines gedeckten Sitzplatzes ist erlaubt. Dieser darf nicht mehr als 10 m² Grundfläche aufweisen und höchstens auf zwei Seiten eingewandert werden.
 - 9 Für die Bedachung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die äussere Gestaltung des Häuschens und des Sitzplatzes darf nicht grell in Erscheinung treten.
 - 10 Die Abstände für Bauten, Einfriedigungen etc. müssen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen.

Zif. 10
Spezialzone Reit-
sportanlage Sp R
ZRL 3.3.2

- 1 Die Spezialzone Reitsportanlage dient dem Erstellen von Bauten, Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb des Reitsports.
- 2 In Ergänzung zu den allgemeinen Gestaltungsanforderungen gemäss Zif. 21 kann der Gemeinderat Massnahmen zum Lärmschutz, zur Aussenbeleuchtung, zur Architektur sowie zur Materialwahl anordnen.
- 3 Parkplätze sind so zu gestalten, dass sie nicht störend in Erscheinung treten. Die vorgeschriebene Anzahl Pflichtparkplätze ist innerhalb der massgebenden Parzellenfläche zu erstellen.
- 4 Dachaufbauten über eingeschossiger Fassade sind zulässig.
- 5 Die Anzahl Pferdeeinstellplätze pro Betriebseinheit ist auf 60 beschränkt.

Zif. 11
Spezialzone Hundesportanlage Sp H
 ZRL 3.3.3

- 1 Die Spezialzone Hundesportanlage dient dem Erstellen von Bauten, Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb des Hundesports. Die Zone dient nicht der Hundaufzucht, der Hundehaltung oder dem Handel mit Hunden.
- 2 In Ergänzung zu den allgemeinen Gestaltungsanforderungen gemäss Zif. 21 kann der Gemeinderat Massnahmen zum Lärmschutz, zur Aussenbeleuchtung, zur Architektur sowie zur Materialwahl anordnen.

Zif. 12
Spezialzone Gärtnerei Sp G
 ZRL 3.3.4

- 1 Die Spezialzone Gärtnerei dient dem Erstellen von Bauten, Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb einer Gärtnerei. Als Bauten gelten gedeckte, begehbare Anlagen so auch temporäre Bauten wie z. B. Plastiktreibhäuser.
- 2 Dachaufbauten über eingeschossiger Fassade sind zulässig.

Zif. 13
Spezialzone Hippotherapie Sp HT
 neu

Die Spezialzone Hippotherapie dient dem Erstellen von Bauten, Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Hippotherapie-zentrums. Die Nutzung als Reitsportanlage ist ausgeschlossen.

Zif. 14
Zone mit Quartierplanpflicht
 neu

Die Nutzung und der Zweck der Zone mit Quartierplanpflicht richten sich nach § 25 Abs. 1 RBG.

Zif. 15
Schutzzone zur Erhaltung von Kulturdenkmälern
 TZP B §18

- 1 Für den Schutz der Kulturgüter gelten die kantonalen Schutzbestimmungen. Folgende Objekte sind kantonal geschützt:

Objekt / Beschreibung	Adresse
Wohn-, Geschäftshaus (ehem. Schlosshof)	Amerikanerstrasse 32, 34
Holeeschlösschen	Bündtenmattstrasse 1
Wohnhaus	Holeerain 42
Ehem. Schulhaus	Münsterplatz 2
Gasthof Neubad	Neubadrain 4
Ehem. Gärtnerhaus Neubad	Neubadrain 6
Bürgerhaus (ehem. Balikhaus)	Schlossgasse 1
Imhof-Haus	Schlossgasse 2
Schloss	Schlossgasse 5
Röm.-kath. Heiligkreuz Kirche	Schlossrebenrain 11
Hofgut St. Margarethen	St. Margarethengut
St. Margarethen Kirche	St. Margarethen 8
Villa St. Margarethen (altes Radio Studio)	St. Margarethen 2

Zif. 16
Naturschutzzone
Herzogenmatt
ZRL 3.2/4.2

- 1 Das Gebiet Herzogenmatten dient der Anlage eines Naturschutzgebietes gemäss Stiftungszweck (s. auch Regierungsratsverordnung über das Naturschutzgebiet Herzogenmatt, GS 27.658). Sie bezweckt die Bewahrung und die Pflege naturkundlich interessanter Landschaftsteile, den Schutz bedrohter Tierarten und die Sicherung ihrer Lebensräume. Insbesondere werden die Erhaltung und die ökologische Aufwertung des natürlichen Laufes des Weiherbächleins und des Gebietes der Herzogenmatten angestrebt. Der Gemeinderat beschliesst die zur Erreichung des Schutzzieles notwendigen Massnahmen.
- 2 An den Schutzobjekten dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, welche dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Insbesondere ist es untersagt, die Schutzobjekte in ihrem Bestand zu gefährden, in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen, zu beseitigen oder der Allgemeinheit zu entziehen. Mit der Aufnahme der Schutzobjekte in das kantonale oder eidgenössische Inventar der geschützten Landschaften, Natur- und Kulturdenkmäler treten die im Rahmen der Unterschutzstellung erlassenen kantonalen bzw. eidgenössischen Schutzbestimmungen in Kraft.

Zif. 17
Landschaftsschon-
zone
TZP B §17

- 1 Der Zweck der Landschaftsschonzone richtet sich nach § 12 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz.
- 2 Innerhalb dieser Zone dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Davon ausgenommen sind erdverlegte Leitungen, Strassen und Wege sowie ausnahmsweise Antennenanlagen gemäss Zif. 36.

Zif. 18
Zone zur Erhaltung
der Aussicht
ZR 3/63-2, TZP B §18

- 1 Die Zone zur Erhaltung der Aussicht dient der Sicherung von Aussichtslagen.
- 2 Der Gemeinderat kann zur Erhaltung der Aussicht Massnahmen anordnen. (insbesondere Platzierung von Gebäuden und Anlagen, Bepflanzungsvorgaben, Rückschneideanordnungen).

Zif. 19
Zone Wärmeverbund
neu

- 1 Der Zone Wärmeverbund sind Gebiete zugeteilt, die sich aufgrund ihrer Lage für einen Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung eignen.
- 2 Innerhalb dieser Zone sind Neubauten und Bauten, in welchen die Wärmeerzeugungsanlage ersetzt wird, an das Wärmeverbundnetz der Wärmeversorgung Binningen AG (WBA) anzuschliessen.

- 3 Der Gemeinderat kann die Versorgungspflicht auf Antrag der WBA aufheben, wenn:
 - a) nachgewiesen werden kann, dass eine Erschliessung mit Fernwärme für die WBA wirtschaftlich nicht tragbar ist
 - b) technische Anforderungen für eine Erschliessung mit Fernwärme seitens der WBA nicht gegeben sind.
- 4 Über Ausnahmen zur Anschlusspflicht entscheidet der Gemeinderat nach Anhörung der WBA.

**Zif. 20
Quartierplanpflicht,
Quartierplanungen,
Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan**

ZR 9/63-2
EB 1, 2 +3

- 1 Die Zonen mit Quartierplanpflicht sind im Zonenplan bezeichnet. In diesen Zonen darf nur aufgrund eines Quartierplans im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren gebaut werden.
- 2 Der Gemeinderat kann den Quartierplan im ordentlichen Verfahren zwingend verlangen, wenn es sich um ein grösseres Bauvorhaben handelt sowie bei schwierigen Verhältnissen oder städtebaulich anspruchsvollen Situationen.
- 3 Der Gemeinderat kann im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan oder eines Quartierplans im vereinfachten Verfahren Abweichungen zum Zonenplan / bestehendem Quartierplan maximal wie folgt bewilligen:

Verfahren	Geschossflächen ziffer*	Freifläche je Pflichtparkplatz (m ²)	Gebäudelänge (m)	Fassadenhöhe (m)	Gebäudehöhe (m)
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan mit einer Mindestfläche von 3'000 m ²	+ 8%	22	+5	+ 3	+ 3
Quartierplanung im vereinfachten Verfahren	+ 10%	22	+10	+ 3.5	+ 3.5
Quartierplanung im ordentlichen Verfahren	Die bauliche Nutzung wird projektbezogen festgelegt				

*Relativmass

- 4 Die Abweichungen gemäss Abs. 3 für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, einen Quartierplan im vereinfachten Verfahren und die Abweichungen für einen Quartierplan im ordentlichen Verfahren können gewährt werden, wenn:
 - a) die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist.

- b) die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht und besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden (s. Anhang S. 28).
 - c) es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert.
 - d) grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind.
 - e) abseits des Verkehrs gelegene Spielflächen und andere Freizeitanlagen erstellt werden.
 - f) die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden.
- 5 Die Anforderungen gemäss Abs. 4 müssen nicht kumulativ erfüllt werden. Der Gemeinderat entscheidet pro Projekt über deren Gewichtung.
- 6 Die Gemeinde kann die Gewährung von Abweichungen für Quartierpläne im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren sowie für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan von der Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mindestens drei unabhängigen Projektverfassern abhängig machen. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.
- 7 Renovationen, Umnutzungen, Neuerstellungen von vorbestandene Bauten sowie kleinere Anbauten sind von der Quartierplanpflicht ausgenommen sofern die Art und das Mass kein Präjudiz auf die noch ausstehende Quartierplanung bewirkt.

Zweiter Teil:

Baulandumlegung und Grenzmutationen

Keine ergänzenden Bestimmungen der Gemeinde zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).

Dritter Teil:

Enteignung und Eigentumsbeschränkung

Keine ergänzenden Bestimmungen der Gemeinde zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).

Vierter Teil:**Allgemeine Bauvorschriften**

Zif. 21
Allgemeine Gestaltungsgrundsätze
 ZR 2/63-1 + 2

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Staffelung der Bauten, Bauhöhe, Bauform, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.

Zif. 22
Bauliche Nutzung Grundsatz
 ZR 5/63-1,

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Geschossflächenziffer und die Grünflächenziffer festgelegt.

Zif. 23
Massgebende Parzellenfläche
 ZR 5/63-2

- 1 Die Festlegung der massgebende Parzellenfläche richtet sich nach § 46 RBV. Flächenanteile innerhalb der Uferschutzzone werden in die Nutzungsberechnung miteinbezogen.
- 2 Nicht zur massgebenden Parzellenfläche werden gerechnet:
 - a) die Erschliessungsflächen inkl. projektierter Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist
 - b) Flächen ausserhalb des Baugebietes
 - c) Gewässer
 - d) Wald
 - e) Landwirtschaftsflächen

Zif. 24
Geschossflächenziffer
 neu

- 1 Die Geschossflächenziffer ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur massgebenden Parzellenfläche (s. Anhang S. 22).
- 2 Zu den Geschossflächen werden gerechnet: Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen und Funktionsflächen (Definitionen SIA 416) in Voll-, Dach- 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 den Wohnzonen W2a/l und W2a/d: pro Wohneinheit ganz oder teilweise anrechenbare Geschossflächen einer Garage. Dabei wird von einer Garagennormgrösse von max. 22 m² ausgegangen.

d) in den Wohnzonen W2a/l und W2a/d sind mindestens 25m², jedoch höchstens 5% der massgebenden Parzellenfläche für unbewohnte Neben- und Kleinbauten frei realisierbar

4 Ragt ein Geschoss über die Fassadenlinie hinaus, werden die Geschossflächen entsprechend dem über der Fassadenlinie herausragenden Geschossanteil angerechnet. Der Geschossanteil ist das Verhältnis zwischen der über der Fassadenlinie liegenden Aussenfläche zur gesamten Aussenfläche des entsprechenden Geschosses (siehe auch Zif. 30).

Bonus für Energieeffizienz

5 Die Geschossflächenziffer kann für Bauten, welche mindestens den zertifizierten Minergie P-Standard erreichen, um 10 % (Relativmass) erhöht werden. Die Qualitätsstandards sind mit den Baugesuchsunterlagen im nötigen Detaillierungsgrad nachzuweisen. Die Gemeinde kann ein Gesuch mangels fehlender Unterlagen abweisen.

Zif. 25
Nebenräume
neu

In Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen, welche ohne Treppe zugänglich sind.

Zif. 26
Grünflächenziffer
neu

1 Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur massgebenden Parzellenfläche.

2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Lagerfläche dienen.

3 Als Grünflächen können Freizeitanlagen, mit Humus überdeckte Tiefgaragendächer und dergleichen angerechnet werden, wenn diese Flächen den Zweck der Begrünung erfüllen und entsprechend wirken. Unversiegelte Wege, Rasengittersteine, Steingärten, Schwimmteiche, Spielflächen und begrünte Flachdächer werden mit maximal 50% der Fläche angerechnet.

4 Die anrechenbare Grünfläche ist im Umgebungsplan nachvollziehbar auszuweisen.

Zif. 27
Haupt- und Nebenbauten
neu

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, Schöpfe, Velo- und Containerunterstän-

de, Garten- und Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze, Schwimmhallen und dergleichen.

3 Für Nebenbauten gelten folgende Maximalhöhen:

- a) Gebäudehöhe 3.5 m
- b) Fassadenhöhe 2.5 m

Die Messweise richtet sich nach Zif. 32. In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

Zif. 28
Geschossdefinitio-
nen
neu

- 1 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.
- 2 Untergeschosse sind Geschosse, deren Aussenfläche über der Fassadenlinie höchstens 1/3 ihrer Gesamtaussenfläche betragen. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein, ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen sowie Hauseingänge bis zu einer maximalen Breite von insgesamt 6 m.
- 3 Dachgeschosse und Attikageschosse sind Geschosse, deren anrechenbare Geschossfläche maximal 60% der anrechenbaren Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt. Über der zulässigen Anzahl Vollgeschosse sind nur ein Dachgeschoss oder nur ein Attikageschoss zulässig.
- 4 Attikageschosse können nur anstelle eines Dachgeschosses realisiert werden. Das Attikageschoss schliesst in jedem Fall mit einem Flachdach ab. Weitere Geschosse und Nutzungen über dem Attikageschoss sind nicht zulässig.

Zif. 29
Spezialbestimmun-
gen Attikageschoss
neu

- 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. 30**Fassadenlinie**

neu

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und gewachsenem resp. tiefer gelegten Terrain. Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem gewachsenen resp. tiefer gelegten Terrain: Unbedeutende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (siehe Anhang S. 24).

Zif. 31**Gebäudelänge**

EB 6

Geschlossene Bauweise

- 1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (siehe Anhang S. 23).
- 2 Neben- und Kleinbauten werden nicht zur Gebäudelänge gerechnet.
- 3 Entlang von Strassen mit erhöhten Lärmemissionen ist innerhalb der ersten Bautiefe die geschlossene Bauweise anzustreben. Wird dabei die maximal zulässige Gebäudelänge überschritten, kann der Gemeinderat die nötige Ausnahme erteilen.

Zif. 32**Gebäudeprofil /
Dachformen**

ZR 6/63-1

Attikageschoss

- 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, s. Anhang S. 25).
- 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 S. 25).
- 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 S. 25).
- 4 Innerhalb des Gebäudeprofils sind 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 (siehe Anhang S. 26).

- Versetzte Geschosse
- 6 Soweit technisch nötig dürfen zum Gebäude gehörende technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten und Haustechnikanlagen 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. 33
Terrassenbauten
 neu

- 1 Terrassenbauten sind möglichst gut der Hangneigung anzupassen.
- 2 Mit Ausnahme der Untergeschosse sind übereinander liegende Geschosse (inkl. Dach- oder Attikageschosse) mindestens 4 m zurückzusetzen.
- 3 Die Geschosse dürfen von der Seite betrachtet an jeder Stelle nicht mit mehr als zwei Geschossen über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain herausragen. Die Beschränkung der maximalen Vollgeschosszahl und die Gebäudelänge gemäss Zif. 3 gelten für Terrassenbauten nicht (siehe Anhang S. 27).

Zif. 34
Dachaufbauten +
Dachflächenfenster
 ZR 7/63-1-2-3

- 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.
- 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. 35
Dachgestaltung für
Flachdächer

neu

Dächer mit einer Neigung von maximal 5° werden als Flachdach bezeichnet. Flachdächer auf Hauptbauten sind vollständig zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie die Flächen für Anlagen der Energiegewinnung. Die nicht begrünte Fläche der Flachdächer darf nicht glänzend wirken.

Zif. 36
Antennenanlagen

neu

- 1 Als Antennenanlagen gelten Basisstationen für Mobilfunk und drahtlose Teilnehmeranschlüsse.
- 2 Antennenanlagen sind gemäss § 120 Abs. 1 RBG bewilligungspflichtig.
- 3 Nicht bewilligt werden Antennenanlagen
 - a) in der Zone zur Erhaltung der Aussicht
 - b) in der Schutzzone zur Erhaltung von Kulturdenkmälern
 - c) in der Uferschutzzone
 - d) in der Naturschutzzone
 - e) in der Landschaftsschonzone

Der Gemeinderat kann Ausnahmen beantragen, wenn für die Bevölkerung durch das Erstellen einer Antennenanlage in den genannten Schutz zonen eine bessere Lösung resultiert.

- 4 Antennenanlagen sind in das Landschafts-, Ort- und Strassenbild einzupassen.
- 5 Die Antennenanlagen sind unter den verschiedenen Anbietern zu koordinieren. Mit dem Baugesuch ist der Bewilligungsbehörde ein

Koordinationspflicht der Anbieter

Zusammenarbeitkonzept zu unterbreiten, welches die Koordination nachweist. Der Gemeinderat ist berechtigt, die von der Gesuchstellerin eingereichten Unterlagen zwecks Koordination an die weiteren Anbieter weiterzuleiten. Er kann zudem ergänzende Angaben einfordern.

- 6 Antennenanlagen, welche für den Netzzusammenhang nicht mehr benötigt werden, sind innert nützlicher Frist durch den Betreiber zu entfernen.

Zif. 37
Nutzungsübertragung

ZR 5/63-6
ZR 5/63-7

- 1 Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.
- 2 Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat der Gemeinderat dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen) eingetragen werden.

Zif. 38
Spiel- und Freizeitflächen in W- und WG-Zonen

neu

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Drei- und Mehrzimmerwohnungen sind zweckmässige Spiel- und Freizeitflächen zu schaffen und zu unterhalten.
- 2 Die vorgeschriebene Grundfläche beträgt 15% der Geschossfläche gemäss Zif. 24, im Minimum aber 100 m².
- 3 Gedeckte offene Hallen ohne Verkehrsfunktionen können flächenmässig angerechnet werden.
- 4 Die Spiel- und Freizeitflächen können für mehrere Liegenschaften und / oder Grundstücke gemeinsam geplant und ausgebaut werden. Die Benützungsmöglichkeit der Flächen ist durch Dienstbarkeiten sicherzustellen.
- 5 Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Spiel- und Freizeitflächen nicht zu, so können sich die Bauherrschaften im vorgeschriebenen Umfang ausnahmsweise an einer gemeinschaftlichen Anlage beteiligen. Diese Anlage muss zentral gelegen, in Sicht- und Rufweite der Wohnungen liegen und gefahrlos erreichbar sein.
- 6 Beim Anlegen und Nutzen der Spiel- und Freizeitflächen ist auf die Erdgeschosswohnungen angemessen Rücksicht zu nehmen.

Zif. 39
Terrainveränderungen und Anpassungen
neu

- 1 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen (siehe Anhang S. 27).
- 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.
- 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.

Zif. 40
Pflichtparkplätze, Ersatzabgabe
ZR 8/63-1-2-3

- 1 Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraums auf privatem Areal nicht möglich, ist eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten.
- 2 Die Gemeinde erstellt gemäss § 107 Abs. 2 RBG ein Ersatzabgabereglement.

Fünfter Teil:**Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone****Zif. 41
Ausnahmen**
ZR 9/63-1

- 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat in Ergänzung zu § 7 RBV Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie folgt gestatten:
 - a) bei der Nutzungsart für den Eigenbedarf der ansässigen Betriebe
 - b) bei den Nutzungsmassen wie Gebäudelänge, Fassadenlänge und Gebäudehöhe
 - c) wenn durch Rücksicht auf den Aussichtsschutz die bauliche Nutzung gegenüber der zulässigen Nutzung eingeschränkt wird
 - d) bei der Höhe von Stützmauern, bei der Höhe von Auffüllungen und bei der Böschungsneigung
 - e) für Massnahmen, welche dem Umweltschutz dienen
 - f) bei der Einpassung von Bauten und deren Umgebung ins bestehende Terrain
 - g) bei der Situierung von Attikageschossen gemäss Zif. 32 Abs. 5
 - h) bei der Sichtbarkeit der Vollgeschosse von Terrassenbauten gemäss Zif. 33 Abs. 3

**Zif. 42
Bestandesgarantie**

Bestehende, mit Inkrafttreten dieses Reglements anrechenbar gewordene Geschossflächen dürfen genutzt oder benutzbar gemacht werden, auch wenn infolge dieser Änderung die massgebliche Geschossflächenziffer überschritten ist.

Sechster Teil:**Baupolizei- und Baubewilligungswesen****Zif. 43
Baugesuchsunterlagen**
neu

- 1 In den Baugesuchen sind die wichtigsten Koten in Metern über Meer (m ü. M.) einzutragen. Als Grundlage hierfür gilt das Fixpunktnivellement der Gemeinde Binningen.
- 2 Nebst den üblichen Unterlagen ist dem Baugesuch ein Umgebungsplan im Massstab 1 : 200 beizulegen, in dem die Terraingestaltung des gesamten Grundstückes verbindlich festgelegt wird.
- 3 Der Nachweis des Anteils des Untergeschosses an der Geschossfläche muss mit Schemaskizzen und der entsprechenden Berechnung der Geschossflächen dem Baugesuch beigelegt werden.

(Abwicklung der Fassade des Untergeschosses mit Prozentanteil der über dem Terrain liegenden Fläche).

Zif. 44
Verfahren in den
Sondernutzungsplänen
 neu

- 1 Zur Beurteilung der Baugesuche, der Vorabklärungs- und Reklamegesuche sowie der Gesuche für Unterhalts- und Renovationsarbeiten, kann der Gemeinderat Fachleute beiziehen.
- 2 Der Gemeinderat kann sowohl für die Vorabklärung als auch für das Baugesuchsverfahren ein einfaches kubisches Modell im Massstab 1:200 verlangen.

Zif. 45
Gebühren für Bauten
und Anlagen im
kleinen Verfahren
 neu

Die Gemeinde Binningen erstellt für Bauten nach § 92 RBV eine Gebührenverordnung.

Siebter Teil:

Übergangs- und Schlussbestimmungen

Zif. 46
Inkrafttreten
 ZR 1/63-5

Dieses Reglement wird vom Gemeinderat nach Vorliegen der Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft in Kraft gesetzt.

Zif. 47
Aufhebung bisheriger
Bestimmungen
und Erlasse
 ZR1/63-1.1

Mit Inkrafttreten der Zonenvorschriften werden folgende Bestimmungen aufgehoben:

- a) Zonenplan Siedlung 11/ZP/1/0 RRB vom 26.3.1974
- b) Zonenvorschriften
- c) Die kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung
- d) Ergänzungsbestimmungen
- e) Teilzonenplan Landschaft 2
- f) Teilzonenpläne 4, 6, 7, 8, 10
- g) Teilzonenplan 5 teilweise
- h) Quartierplan 1a Quartierpflichtgebiet (teilweise)
- i) Quartierplan 10
- k) Sämtliche mit diesem Reglement und dem Zonenplan in Widerspruch stehenden Dokumente.

Kantonale Vorprüfung:

Öffentliche Mitwirkung:

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss des Einwohnerrates:

Frist für das fakultative Referendum:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. :

Planaufgabe:

Binningen,

Einwohnerrat Binningen

Der Präsident: U. von Bidder

Der Verwalter: O. Kungler

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit

Beschluss Nr. vom

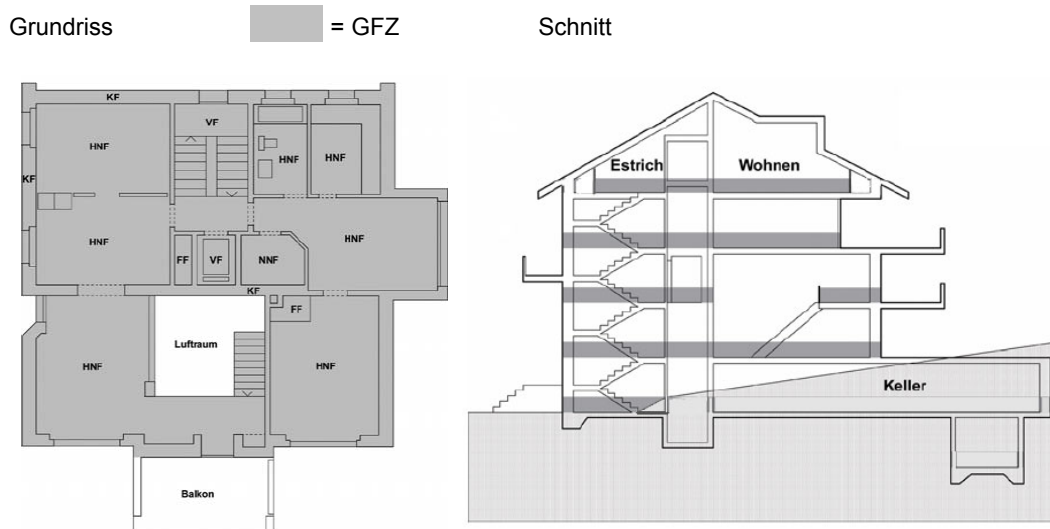
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber

Anhang: Erläuternde Skizzen

(es gilt der Reglementstext)

Geschossflächenziffer (Zif. 24): Grundriss und Schnitt



Die Geschossflächenziffer beinhaltet (inkl. Wände):

HNF = Hauptnutzfläche

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

NNF = 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

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

VF = Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

FF = Funktionsfläche

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

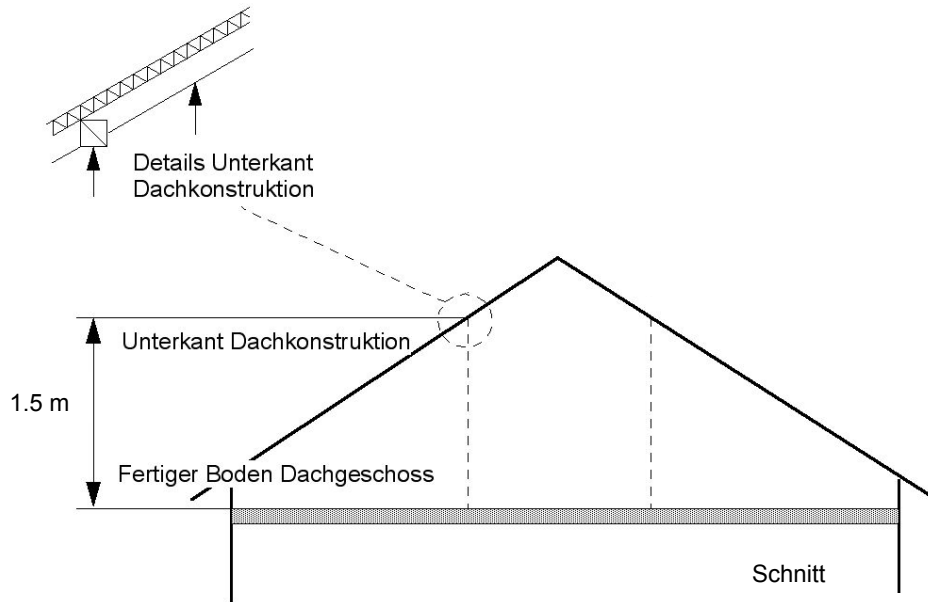
Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und - Tankräume.

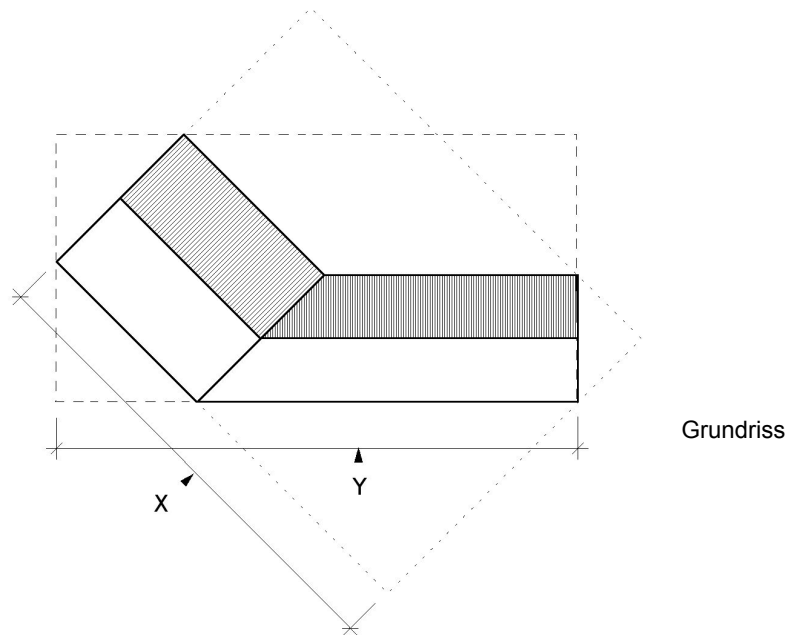
NGF = Nettogeschossfläche

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Messweise lichte Höhe (Zif. 24)

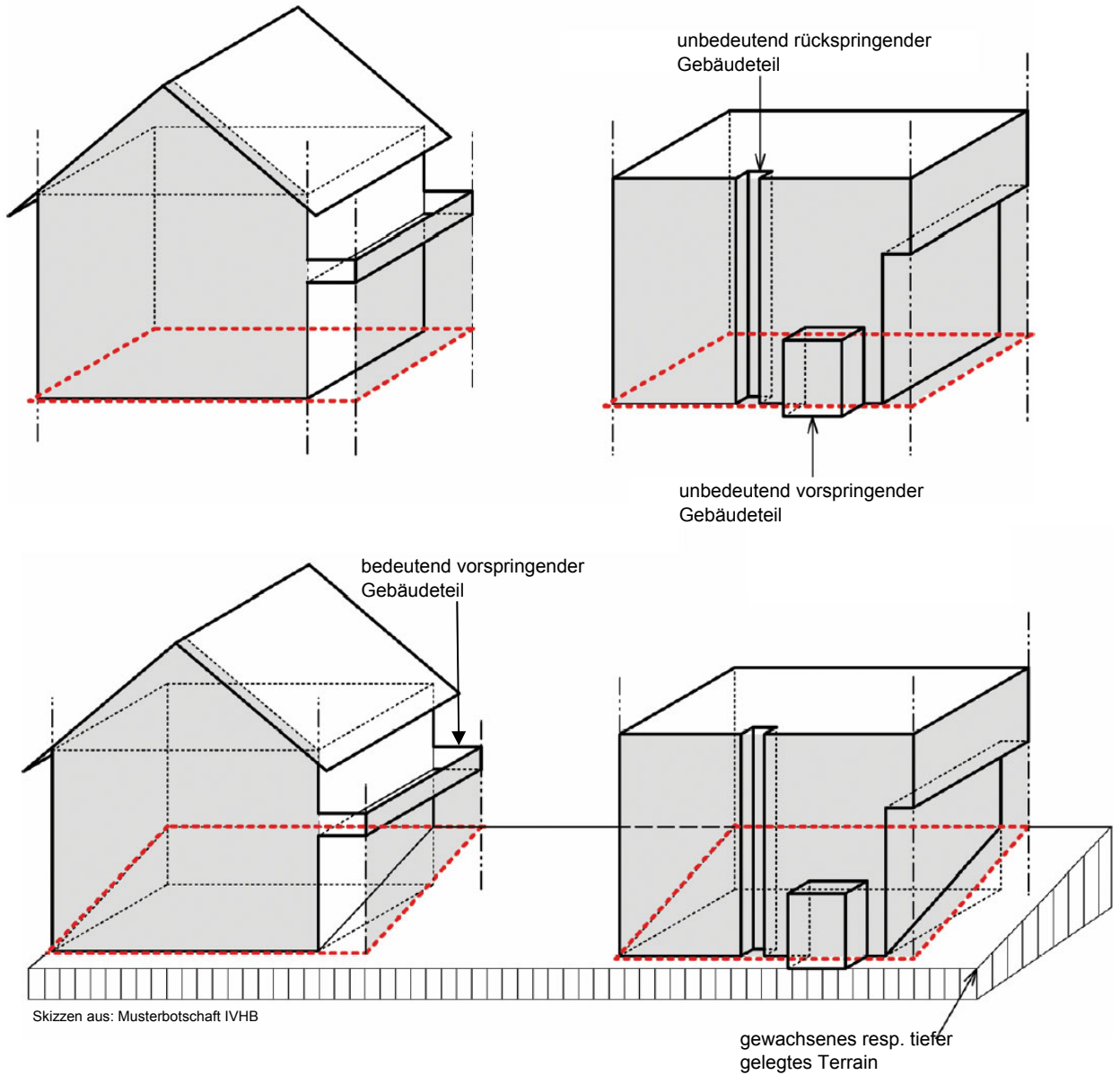


Gebäudelänge (Zif. 31)



Als Gebäudelänge gilt die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Am Beispiel ist das Rechteck mit der Seite Y kleiner als das Rechteck mit der Seite X. Y ist so die massgebende Gebäudelänge.

Fassadenlinie (Zif. 30)

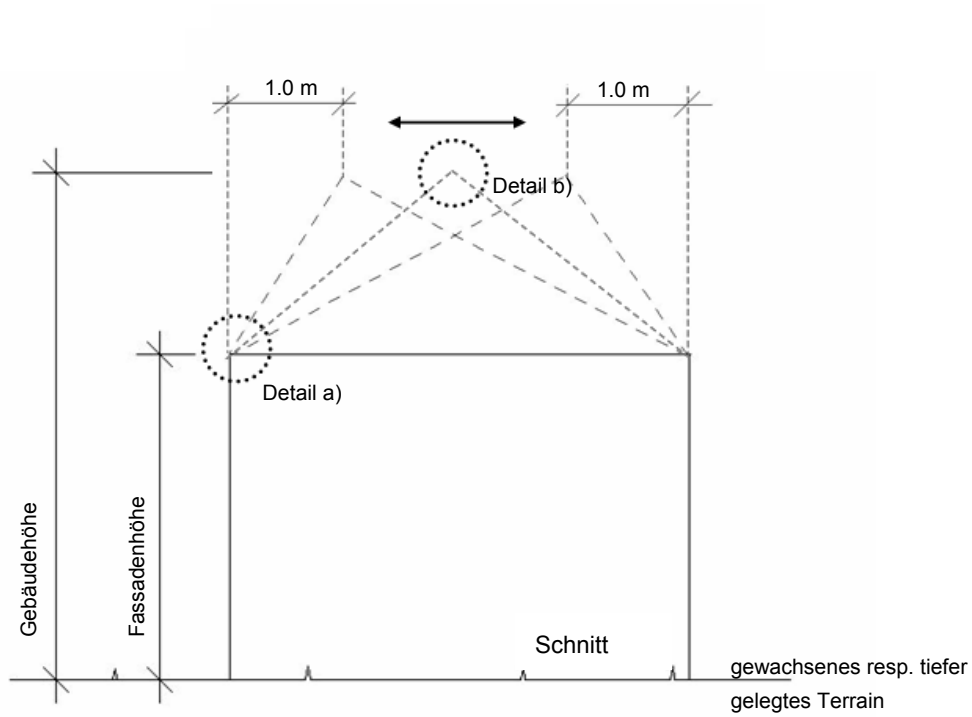


Skizzen aus: Musterbotschaft IVHB

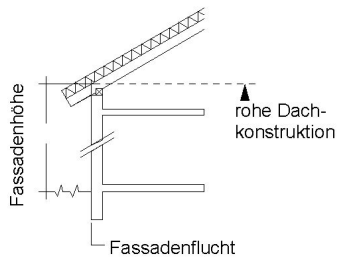
Fassadenflucht Fassadenlinie

Beispiele von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen: Innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge
 Beispiele von unbedeutend vorspringenden Gebäudeteilen: Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone

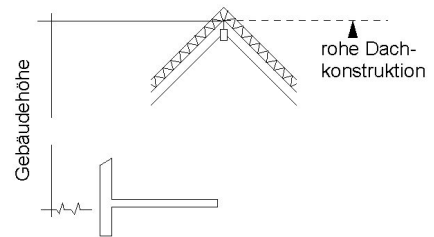
Schema Gebäudeprofil (wandelnder First) und Messweise (Zif. 32)



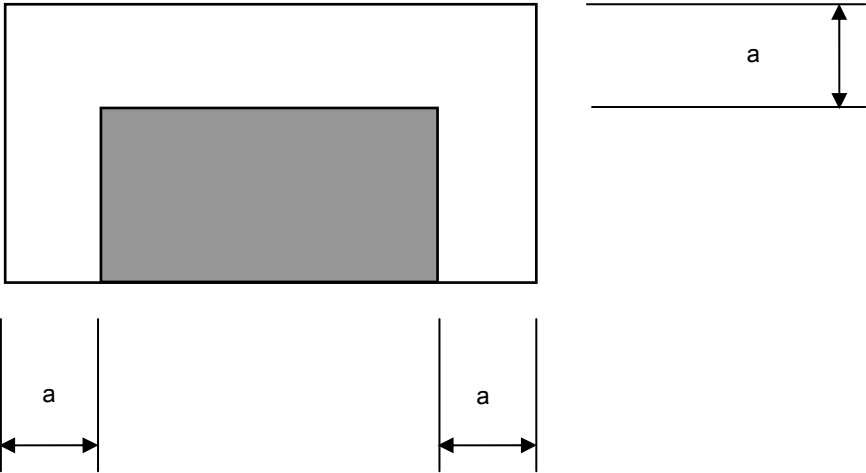
Detail a)



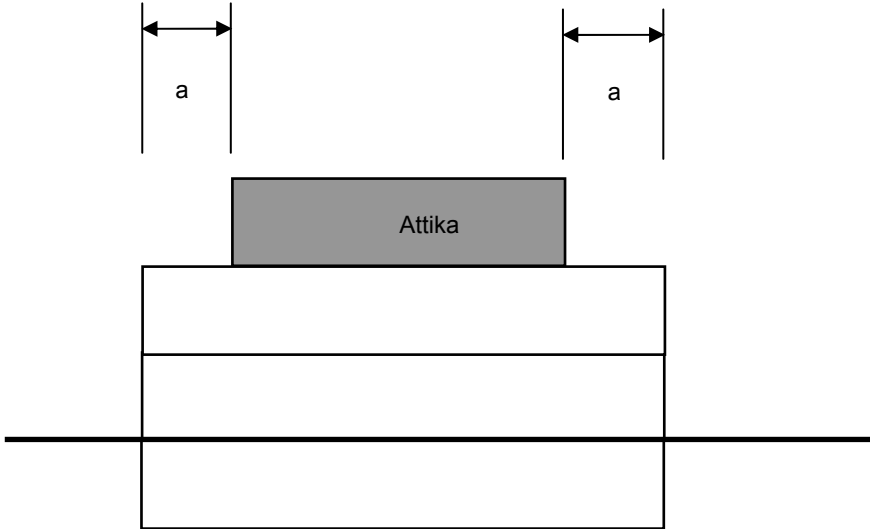
Detail b)



Attikageschossregelung (Zif. 32)



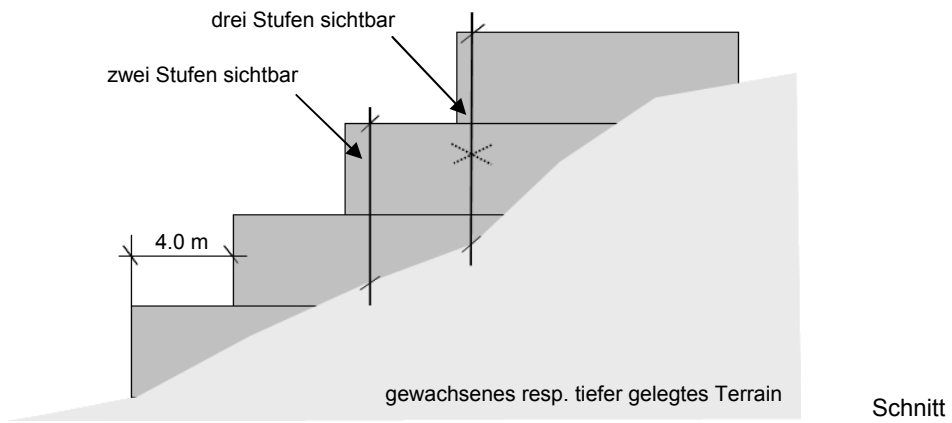
Grundriss



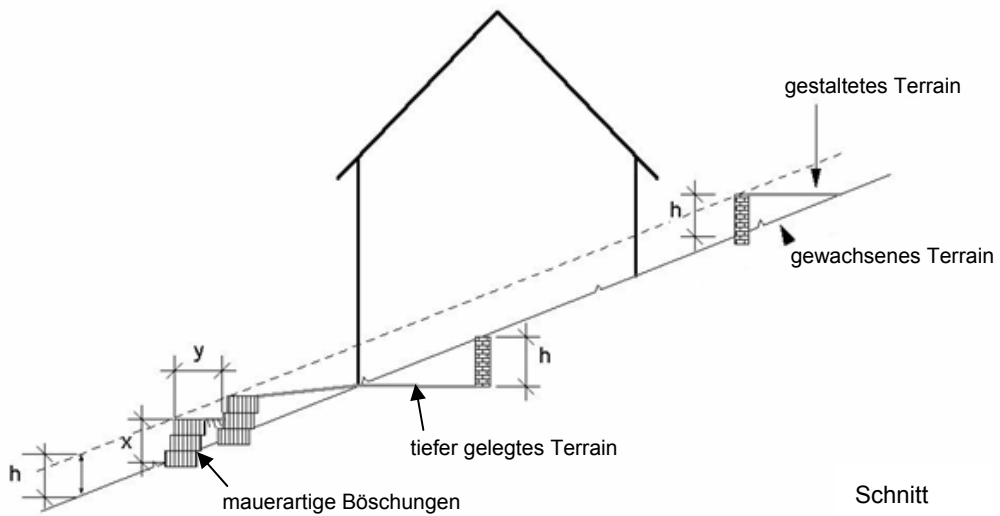
Schnitt

a = min. 1.8 m

Terrassenbauten (Zif. 33)



Terrainveränderungen und Anpassungen (Zif. 39)



maximale Höhe h:	in Hanglagen ab 15%	1.5 m
	In den Ebenen	1.0 m

$x \leq y$: Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.

Ergänzende Erläuterungen zum bauökologischen Standard (Zif. 20)

Bauökologische Anforderungen sind insbesondere: Energieeffizienz, Verwendung erneuerbarer Energien, Kompaktbauweise, einfache Gebäudestruktur, zugängliche und trennbare Haustechnik, Verwendung schadstoffarmer, ressourceneffizienter Materialien.

Planungsprinzipien

1. Massnahmen zur Energieeffizienz

- Vorgaben zum Energieverbrauch
- sehr gute Wärmedämmung
- energieeffiziente Heizung / Lüftung
- energieeffiziente Beleuchtung

2. Massnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien für Restbedarf

- Sonnenenergie
- Wärme
- Energieholz
- weitere

entspricht den
Anforderungen
Minergie- /
Minergie-P-Standard

3. Kompaktbauweise

Kompakte Bauweise bewirkt die Schonung der Ressource Boden, senkt die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten sowie den Material- und Energiebedarf

4. Einfache Gebäudestruktur

Die einfache Bauweise senkt die Bau- und Sanierungskosten, erhöht die Flexibilität für vielfältige Nutzungen und senkt den Material- und Energiebedarf

5. Zugänglichkeit und Trennbarkeit der Haustechnik

Zugängliche und pro Wohneinheit getrennte Haustechnik senkt die Unterhalts- und Sanierungskosten sowie den Material- und Energieaufwand

6. Schadstoffarme, ressourcenschonende Materialien

Der Einsatz von schadstoffarmen, ressourcenschonenden Materialien bewirkt ein gesundes Innenraumklima und eine Wertsteigerung des Gebäudes, verringert die Sanierungskosten und die Umweltbelastung

entspricht den
Anforderungen
eco-bau-Standard