

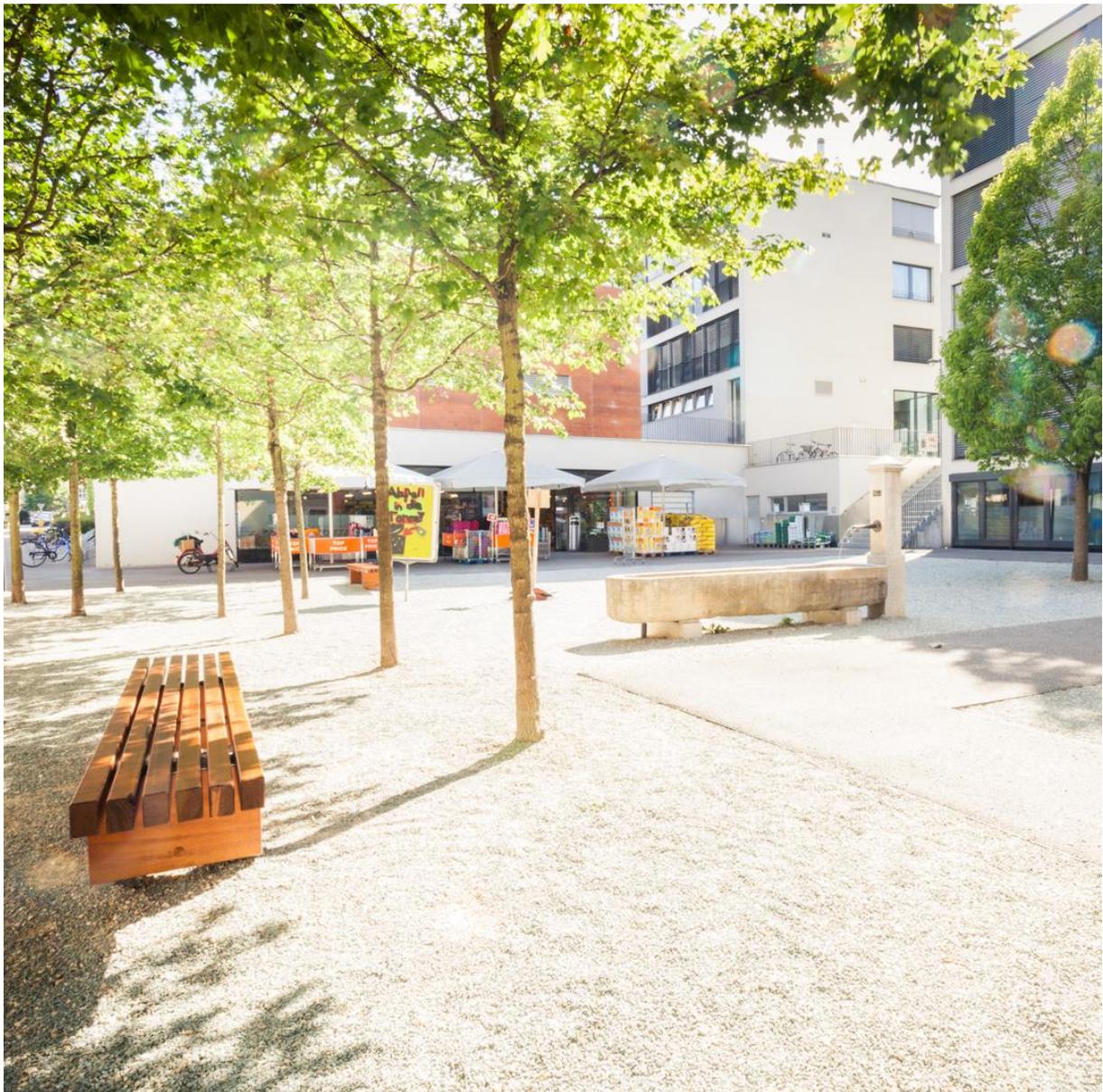


GEMEINDE BINNINGEN

Teilzonenreglement Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten"

Stand Entwurf: 23.04.2020

Stand Verfahren: öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung



Allgemeine Hinweise:

Die Marginalien des vorliegenden Reglements haben lediglich orientierenden Charakter. Sie unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat und der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Unterstrichene Textpassagen wurden im Sinne eines besseren Verständnisses aus der kantonalen Gesetzgebung übernommen und besitzen demzufolge ebenfalls orientierenden Charakter. Massgebend ist stets das aktuell geltende übergeordnete Recht. Eine orientierende Zusammenstellung weiterer wichtiger gesetzlicher Grundlagen, welche es in Zusammenhang mit den vorliegenden Teilzonenvorschriften "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" zu beachten gilt, befindet sich auf Seite VI.

Grau gedruckte Textpassagen stammen aus dem Entwurf des Teilzonenreglements "Zentrum", welches das gesamte Zentrum, inkl. Teilgebiet Weihermatten, umfasst. Sie dienen der Orientierung und unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat und der Genehmigung durch den Regierungsrat.

S:\Projekte\Binningen\11010_TZP_Weihermatten\02_Reglemente\11010_Reg01_20200424_oeffMW_ktVP.docx

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Auftragsnummer: 11.007
Verfasser: RU/BB
Version: Entwurf
Datum: 21.04.2020
Kontrolle / Freigabe:

Inhalt

A	ERLASS UND EINLEITUNG.....	1
	Erlass	1
	§ 1	Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich 1
B	ZONENTABELLE	2
	§ 2	Zonentabelle..... 2
C	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	3
	C.1	DEFINITION DER BAULICHEN NUTZUNG 3
	§ 3	Massgebende Parzellenfläche 3
	§ 4	Bebauungsziffer 3
	§ 5	Nutzungsziffer in den Wohn-Geschäftszonen 4
	§ 6	Energie-Bonus in den Wohn-Geschäftszonen..... 4
	§ 7	Nutzungsumlagerung in den Wohn-Geschäftszonen 5
	C.2	DEFINITION DES GEBÄUDEPROFILS..... 6
	§ 8	Fassadenhöhe in den Kernzonen..... 6
	§ 9	Gebäudehöhe in allen Zonen 6
	§ 10	Gebäuelänge..... 7
	§ 11	Erhöhte Bauteile..... 7
	§ 12	Abgrabungen am Gebäude 8
	§ 13	Versetzte Geschosse 8
	C.3	GESCHOSSDEFINITIONEN 8
	§ 14	Vollgeschosse 8
	§ 15	Reduziertes Vollgeschoss 9
	§ 16	Dachgeschoss..... 9
	§ 17	Gebäudesockel 9
	C.4	GESTALTUNG DER BAUTEN UND UMGEBUNG 10
	§ 18	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze..... 10
	§ 19	Dachgestaltung 10
	§ 20	Nebenräume..... 10
	§ 21	Antennenanlagen 10
	§ 22	Terrainveränderungen..... 11
D	ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN	12
	D.1	ZENTRUMSZONE 12
	§ 23	Nutzungsart Zentrumszone 12
	§ 24	Städtebauliche Gestaltung / Grenzbaurecht..... 12
	§ 25	Zentrumszone Hof..... 12
	§ 26	Zentrumszone Vorplatz 12
	D.2	WOHN-GESCHÄFTSZONEN 13

§ 27	Nutzungsart Wohn-Geschäftszonen.....	13
§ 28	Freihaltebereich.....	13
D.3	KERNZONE	13
§ 29	Nutzungsart Kernzone.....	13
§ 30	Städtebauliche und architektonische Gestaltung / Grenzbaurecht	13
§ 31	Kernzone Hof	14
§ 32	Kernzone Vorplatz	14
§ 33	Dachgestaltung	14
§ 34	Bauteile auf dem Dach	15
§ 35	Massvorschriften für Dachaufbauten	15
§ 36	Geschützte Bausubstanz	15
D.4	ORTSBILDSCHONZONE	16
§ 37	Städtebauliche Einpassung.....	16
D.5	SCHUTZ- UND SCHONZONEN, SCHUTZOBJEKTE	16
§ 38	Grünzone.....	16
§ 39	Uferschutzzone	16
§ 40	Gewässerraum	16
§ 41	Erhaltenswerte und neue Bäume	17
D.6	GEFAHRENZONEN.....	17
§ 42	Gefahrenzonen allgemein	17
§ 43	Gefahrenzone Überschwemmung.....	17
§ 44	Gefahrenzone Rutschung	18
D.7	WEITERE ZONEN	19
§ 45	Zonen mit Quartierplanpflicht	19
§ 46	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	19
§ 47	Zone Wärmeverbund.....	19
E	QUARTIERPLANUNGEN / AUSNAHMEÜBERBAUUNGEN NACH EINHEITLICHEM PLAN	20
§ 48	Allgemeine Bestimmungen.....	20
§ 49	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	20
§ 50	Quartierplanungen.....	21
F	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	22
§ 51	Vollzugsbehörde.....	22
§ 52	Baubewilligungsverfahren	22
§ 53	Ausnahmen	23
§ 54	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen.....	24
§ 55	Inkrafttreten	24
G	BESCHLÜSSE	25
	ANHANG.....	26
	ANHANG 1 - ENERGIE UND BAUÖKOLOGIE	26

Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen Bund

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991
GSchV	Verordnung über den Gewässerschutz vom 28. Oktober 1998
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986

Gesetzliche Grundlagen Kanton

KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 30. Mai 1911
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
USG	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
GSchG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
WaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
WaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
WBauG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004

Abkürzungen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
RRB	Regierungsratsbeschluss
TZPZ TM	Teilzonenplan Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten"
TZRZ TM	Teilzonenreglement Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten"
ZR	Zonenreglement

A ERLASS UND EINLEITUNG

Erlass

Die Einwohnergemeinde Binningen erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten".

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

- 1 Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" bestehen aus:
 - Teilzonenplan Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten"
 - Teilzonenreglement Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten"
- 2 Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" bezwecken eine an die zentrale Lage angepasste, qualitätvolle Siedlungsentwicklung. Ziele dabei sind insbesondere
 - die Stärkung des Ortszentrums von Binningen durch das Schaffen guter Voraussetzung für Geschäftsnutzungen und Wohnen;
 - das Erreichen einer angemessenen baulichen Dichte an zentraler Lage;
 - das Erreichen einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität durch das Schaffen attraktiver Strassenräume sowie lärmberuhigter und grüner Hofsituationen;
 - das Erhalten und Schaffen attraktiver Fussgängerverbindungen.
- 3 Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" gelten innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten".

B ZONENTABELLE

§ 2 Zonentabelle

Zone	Z _{B2}	Z _{B3}	Z _{B3+}	Z _{B4}	Z _{B4+}	Z _{B5}	Z _{B5+}	Z _{B6}	Z _{H/K_H}	K _{B2}	K _{B3}	WG3	WG4	WG5
Max. Vollgeschosszahl	2	3	3 + 1 red. VG	4	4 + 1 red. VG	5	5 + 1 red. VG	6	1	2 + DG	3 + DG	3	4	5
Max. Wohnungszahl / Baukörper	frei								frei	frei	frei	frei	frei	
Max. Bebauungsziffer	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	siehe § 25	100%	100%	28%	24%	24%
Max. Nutzungsziffer	---								---	---	---	3*BZ	4*BZ	5*BZ
Max. Fassadenhöhe	---								---	8.5m	12.0m	---	---	---
Max. Gebäudehöhe	7.5m	10.5m	13.5m	13.5m	16.5m	16.5m	19.5m	19.5m	4.5m	14.5m	16.5m	10.5m	13.5m	16.5m
Max. Gebäudelänge	frei								35 m	frei	frei	35 m	35 m	
Dachform	frei								frei	Satteldach siehe § 33 TZRZ	Satteldach, Mansarddach siehe § 33 TZRZ	frei	frei	
Dachaufbauten, Dachanschnitte	zulässig								zuläs.	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III								III	III	III	II	II	

red. VG reduziertem Vollgeschoss
 DG Dachgeschoss (mehrere möglich)
 BZ Bebauungsziffer

Z_B Zentrumszone Bebauung
 Z_{B+} Zentrumszone Bebauung mit reduziertem Vollgeschoss
 Z_H Zentrumszone Hof
 K_H Kernzone Hof
 WG Wohn-Geschäftszone

Nutzungsmass

Nebenbauten in BZ integriert (analog ZVS)

Umrechnung Geschossflächenziffer – Bebauungsziffer:

WG3: $110\% \text{ GZ} / 3.9$ (3 VG + 1 AG à 60% + 1

UG à 30%) = 28%

WG4: $120\% / 4.9 = 24\%$

Berechnung FH GH (exkl. K-Zonen)

4m EG, 3 m VG, 0.5m SG

Gebäudelänge

ZR Zif 3: GL nur für Zonen WG3 (35m) und niedriger, darüber frei

C ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

C.1 Definition der baulichen Nutzung

§ 3 Massgebende Parzellenfläche

- ¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.
- ² Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.
- ³ Folgende Flächen können in die Nutzungsberechnung miteinbezogen werden:
- a) Parzellenteile in Uferschutzzonen und im Gewässerraum;
 - b) abgetretenes Land für kommunale Strassen und öffentliche Anlagen, sofern dieser Landanteil kostenlos abgetreten wird;
 - c) der Miteigentumsanteil benachbarter Anmerkungsparzellen.
- ⁴ Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, so ist die bauliche Nutzung für jede Zone gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

sinngemässe Übernahme aus Zif. 24 ZR

§ 46 Abs. 1 RBV

§ 46 Abs. 2 RBV

Für Uferschutzzone und abgetretenes Land sinngemässe Übernahme aus Zif. 24.2+3 ZR Anmerkungsparzellen neu

§ 50 Abs. 1 RBV
Übernahme aus Zif. 38 ZR

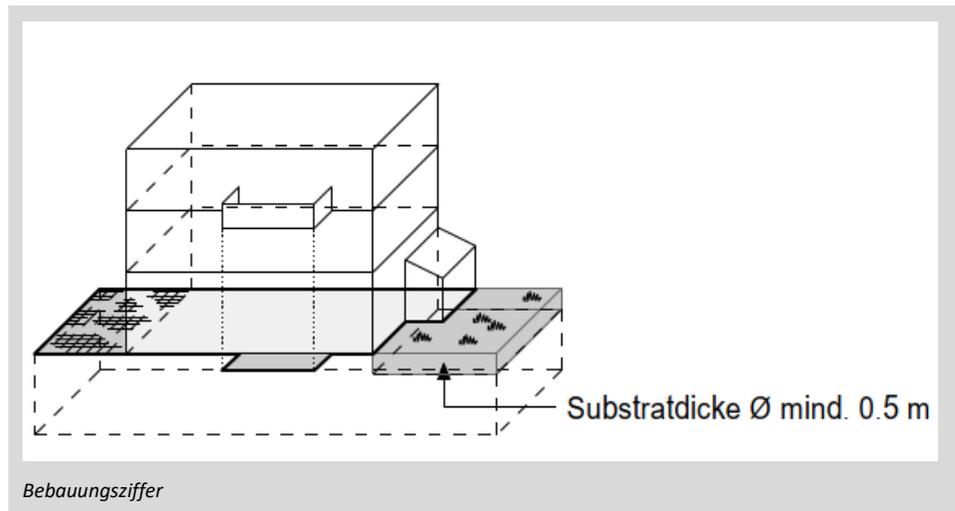
§ 4 Bebauungsziffer

- ¹ Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.
- ² Nicht zur bebauten Fläche angerechnet werden:
- a) Aussentreppen, die nicht der Haupteinschliessung dienen, äussere Lichtschächte usw.;
 - b) Garteneinrichtungen wie z.B. Pergolen, Spielplatzeinrichtungen, Stützmauern, Schwimmbadüberdachungen;
 - c) Nebenbauten mit einer maximalen lichten Höhe von 1.50m;
 - d) Bauten unter dem gestalteten Terrain (wie z.B. Einstellhallen, Kellerräume), welche gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten und mehrheitlich als Grünanlage (wie z.B. Garten, Park, Spielplatz) gestaltet werden und eine durchschnittliche Substratdicke von mindestens 0.5 m aufweisen;
 - e) Einstellhallenzufahrten ausserhalb der Hauptbaute.

bisher Geschossflächenziffer Zif. 25 ZR

Bebauungsziffer: § 47 Abs. 1 und 2 RBV

Geschossflächenziffer gemäss Zif. 25 ZR zählt alles mit (inkl. Nebenbauten), daher im Sinne der Vergleichbarkeit auch hier wenig Ausnahmen.



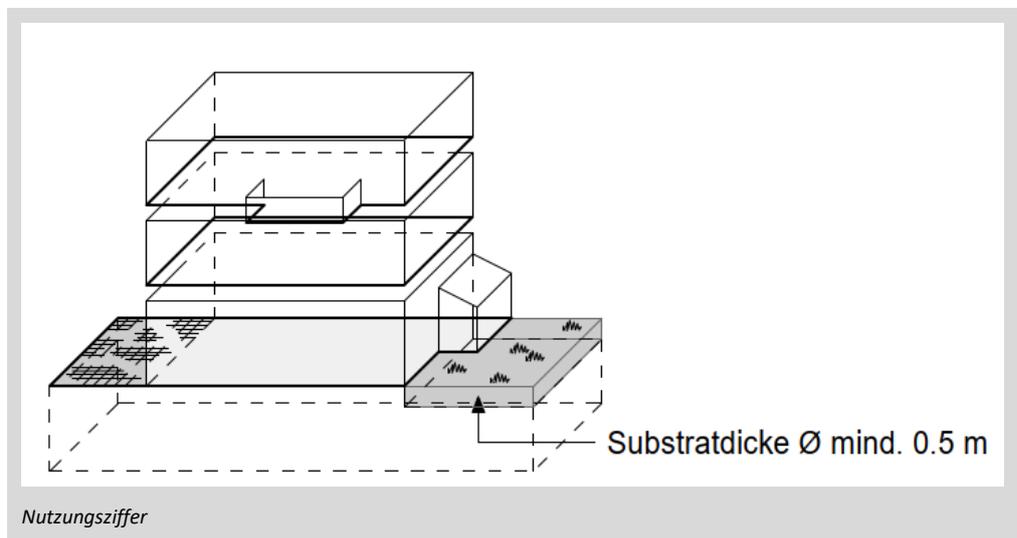
neu

- 3 Ist in den Wohn-Geschäftszonen die Einstellhallenzufahrt in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die bebaubare Fläche um die Fläche der Einstellhallenzufahrt, dividiert durch die max. zulässige Vollgeschosszahl.

neu

§ 5 Nutzungsziffer in den Wohn-Geschäftszonen

- 1 Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Als Nutzfläche gilt die Summe aller Vollgeschossflächen, gemessen an deren äusseren Umriss.
- 2 Die Bauten oder Bauteile, welche nicht zur Nutzfläche gerechnet werden, richten sich nach § 4 Abs. 2 TZRZ^{TW}.



§ 6 Energie-Bonus in den Wohn-Geschäftszonen

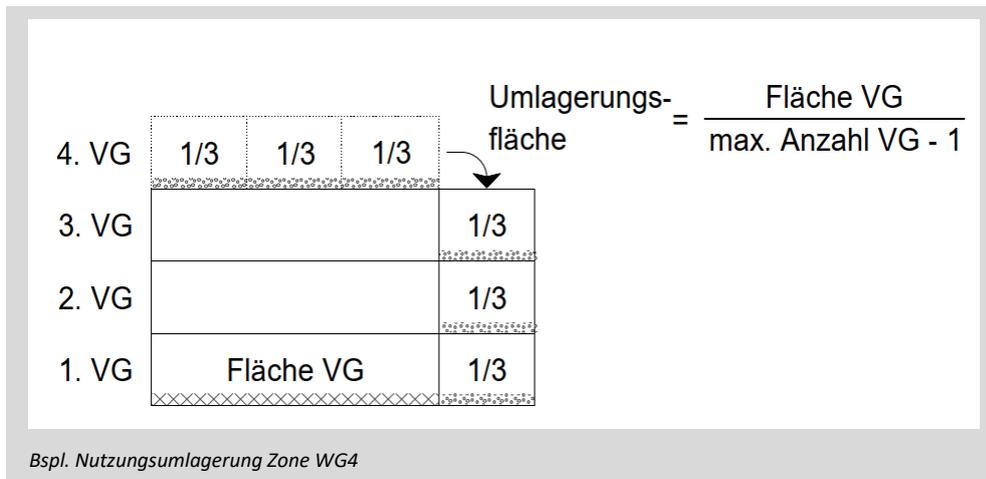
Inhaltlich Übernahme aus Zif 25.5 ZR

- 1 In den Wohn-Geschäftszonen kann die Bebauungs- und Nutzungsziffer für Bauten, welche mindestens die Minergie-Kennzahl des Minergie P-Standards erreichen, um 10 % (Relativmass) erhöht werden. Die Einhaltung der Energiestandards ist mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

§ 7 Nutzungsumlagerung in den Wohn-Geschäftszonen

neu

- 1 Die Nutzungsumlagerung erlaubt eine freiere Anordnung der zulässigen Nutzflächen auf demselben Grundstück. Dabei kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von den maximal zulässigen Bebauungsziffern beantragen.
- 2 Maximal umgelagert werden darf die Fläche des obersten Vollgeschosses einer Hauptbaute, geteilt durch die in der Zone zulässige maximale Anzahl Vollgeschosse abzüglich eines Vollgeschosses.
- 3 Nutzungsumlagerungen haben kumulativ folgende Voraussetzungen zu erfüllen:
 - a) architektonisch und wohngyienisch gutes Projekt;
 - b) gute Eingliederung der Bebauung in die Umgebung;
 - c) attraktives Aussenraumkonzept mit ausreichend begrünten Flächen.



C.2 Definition des Gebäudeprofils

Sinngemässe Übernahme Zif 33 Abs. 2 ZR

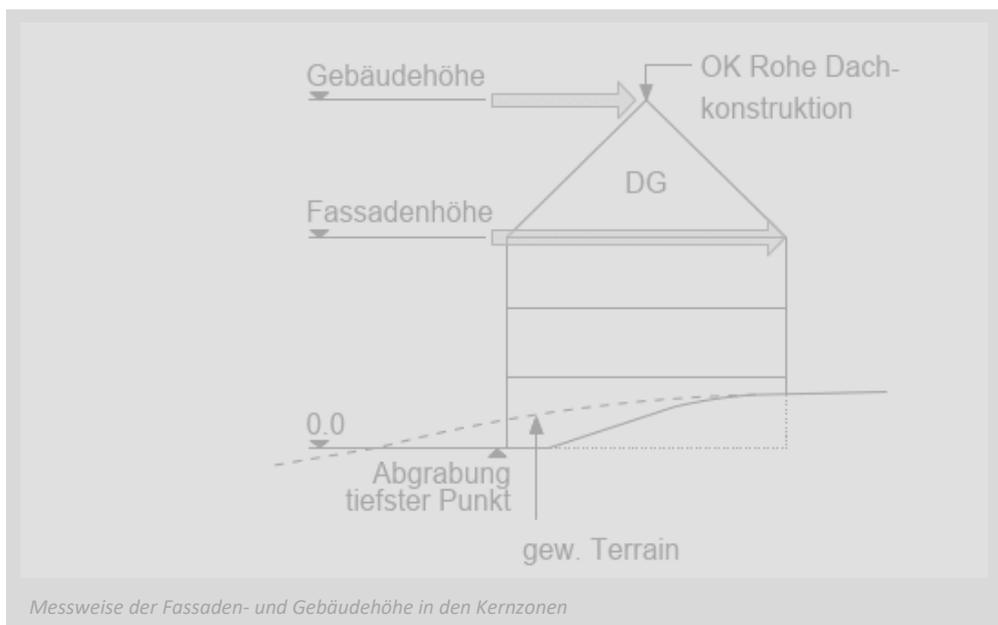
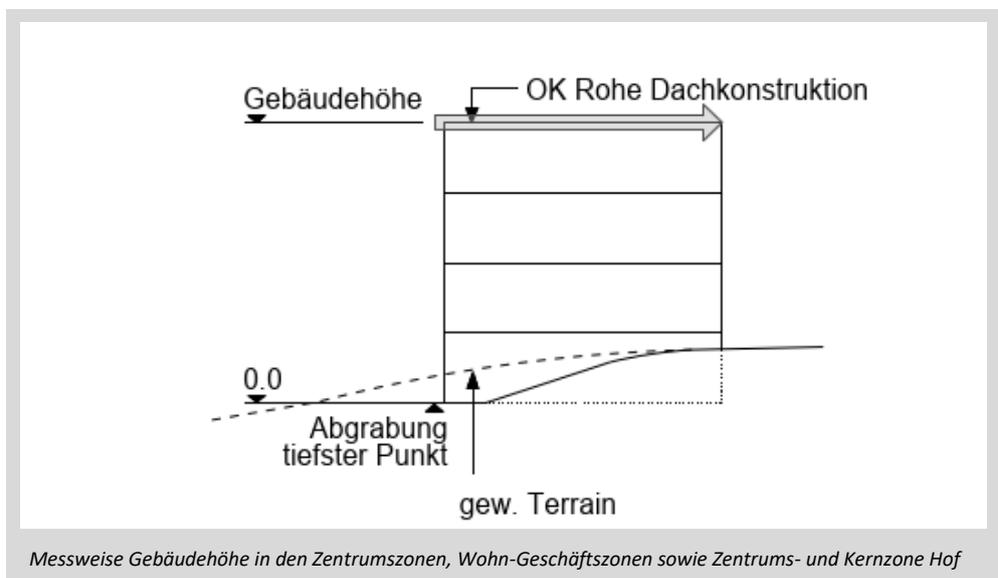
§ 8 Fassadenhöhe in den Kernzonen

- 1 Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des Terrains (gewachsen oder gestaltet) bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Rohmass).

Sinngemässe Übernahme Zif 33 Abs. 2 ZR

§ 9 Gebäudehöhe in allen Zonen

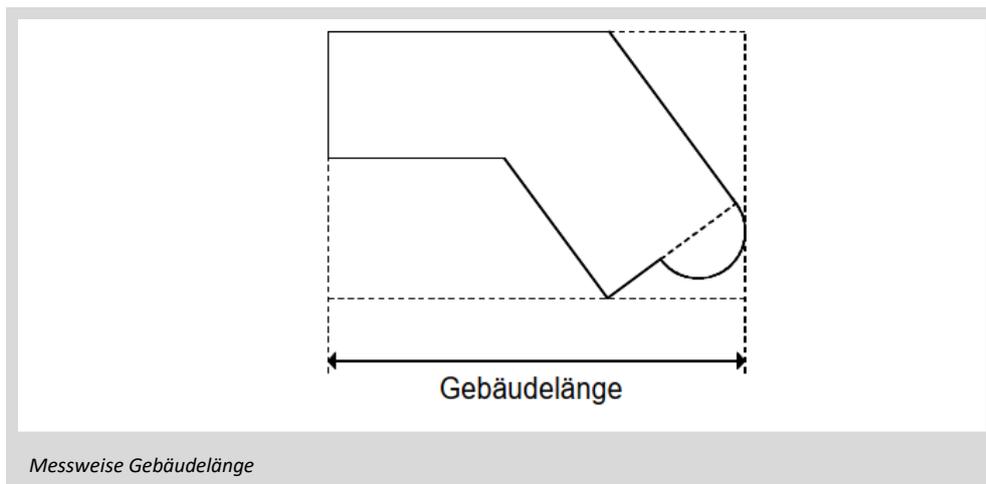
- 1 Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des Terrains (gewachsen oder gestaltet) bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (Rohmass).



§ 10 Gebäudelänge

Sinngemäss Zif. 32 ZR

- 1 Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.
- 2 An- und Nebenbauten, welche nur Nebennutzflächen wie z.B. Carports, Velo- und Containerunterstände, Gartenhäuschen, überdachte Sitzplätze, Schwimmhallen, werden nicht zur Gebäudelänge gerechnet.
- 3 Die Gebäudelänge wird für jedes Gebäude separat bestimmt. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude, sofern sie nicht mehr als 8 m gegeneinander versetzt sind.



§ 11 Erhöhte Bauteile

Sinngemäss Zif. 33 Abs. 6 für Attikageschosse

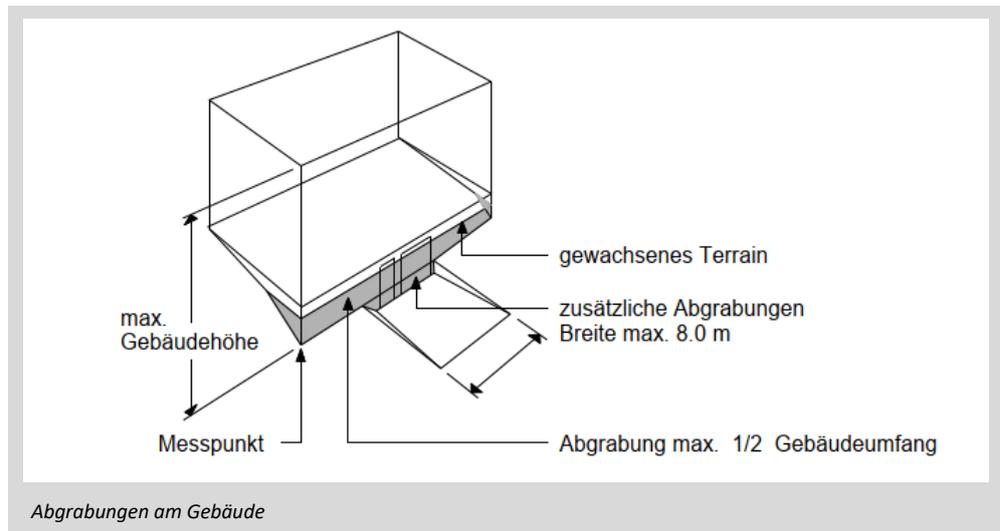
- 1 Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

Als technisch bedingte Bauteile gelten u.a. Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kamine, Antennen, Entlüftungsrohre etc.

neu

§ 12 Abgrabungen am Gebäude

- 1 Abgrabungen vom gewachsenen Terrain dürfen bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs vorgenommen werden. Dabei darf die zulässige Fassaden- bzw. Gebäudehöhe nicht überschritten werden.
- 2 Zusätzlich darf eine weitere Abgrabung mit einer Kronenbreite von maximal 8.0 m, ohne Änderung des Messpunktes für die Fassaden- bzw. Gebäudehöhe, vorgenommen werden. Bei zusammengebauten Gebäuden kann diese Abgrabung für jedes einzelne Gebäude in Anspruch genommen werden.



§ 13 Versetzte Geschosse

Übernahme Zif 33.7 ZR

- 1 Bei versetzten Geschossen und bei zusammengebauten Gebäuden sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau resp. für jedes Gebäude einzuhalten.

neue Definitionen

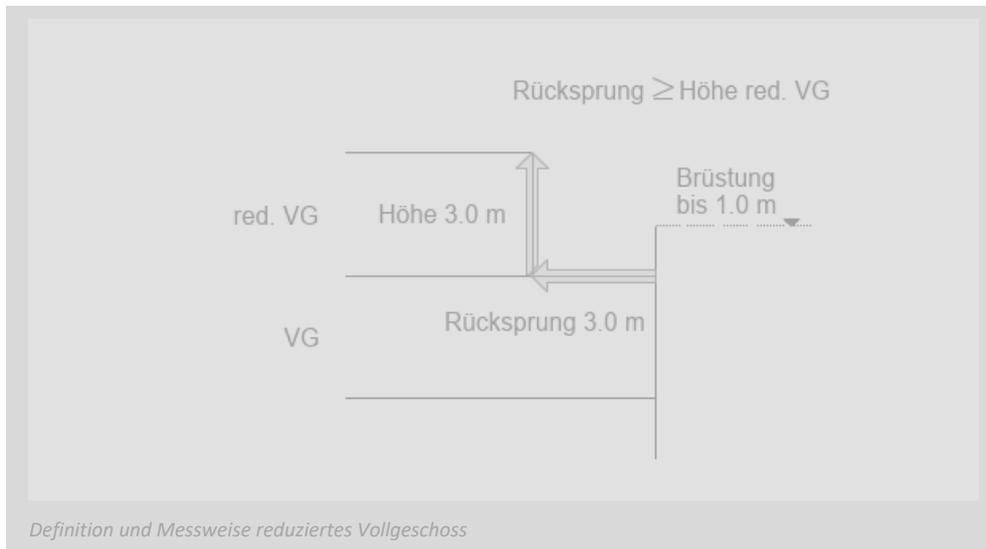
C.3 Geschossdefinitionen

§ 14 Vollgeschosse

- 1 Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten
 - a) reduzierte Vollgeschosse gemäss § 15 TZRZ;
 - b) Dachgeschosse gemäss § 16 TZRZ;
 - c) Gebäudesockel gemäss § 17 TZRZ^{TW}.
- 2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschoszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 15 Reduziertes Vollgeschoss

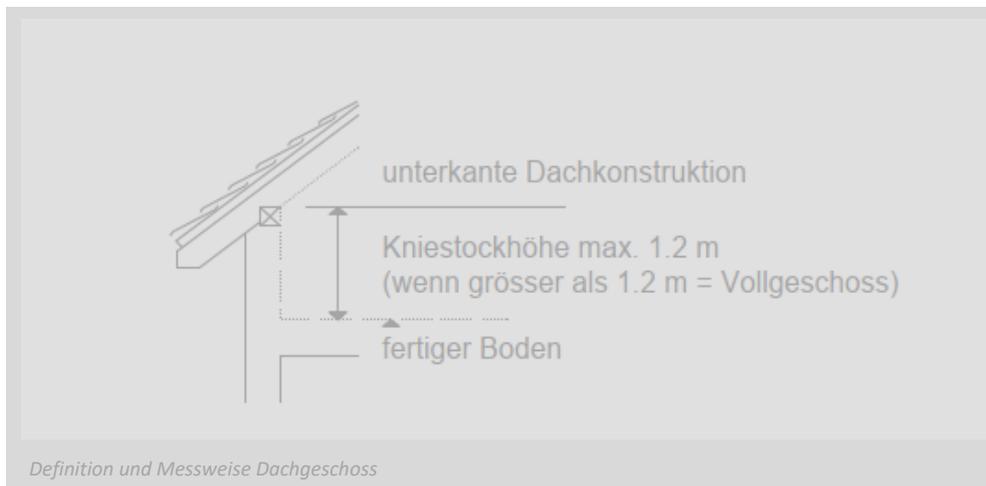
- ¹ Das reduzierte Vollgeschoss ist um das Mass seiner Höhe von der im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" bezeichneten Fassade zurückzusetzen. Gemessen wird ab roher Dachkonstruktion des reduzierten Vollgeschosses bzw. des darunter liegenden Vollgeschosses. Eine etwaige massive Brüstung von max. 1.0 m wird nicht in die Messweise miteinbezogen.



§ 16 Dachgeschoss

neu

- ¹ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestöcke eine lichte Höhe von max. 1.20 m aufweisen.



§ 17 Gebäudesockel

- ¹ Als Gebäudesockel gelten Geschosse, welche talseits nicht mehr als 1.50 m und bergseits nicht mehr als 0.5 m in Erscheinung treten. Gemessen wird ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. gestalteten Terrains bis Oberkant rohen Erdgeschossdecke (Rohmass). Abgrabungen am Gebäude gemäss § 12 Abs. 2 dürfen zusätzlich vorgenommen werden.

C.4 Gestaltung der Bauten und Umgebung

§ 18 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

Übernahme aus Zif. 23.1 ZR

1 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.

Konkretisierung Zif. 23.2 ZR

2 Bei Umgebungsgestaltungen sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich sind eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig.

§ 19 Dachgestaltung

neu

1 Die Gestaltung des Daches, allfälliger Dachaufbauten und Attikasituationen ist innerhalb des in §§ 2 (Fassaden- und Gebäudehöhen) und 15 TZRZ (reduziertes Vollgeschoss) festgelegten Gebäudeprofils frei.

Übernahme aus Zif 36 ZR, Ergänzung mit Mindestfläche

2 Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 5° und einer Mindestfläche von 30 m² sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.

§ 20 Nebenräume

Übernahme Zif 26 ZR

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

§ 21 Antennenanlagen

Inhaltliche Übernahme aus Zif 37 ZR – Zonen

- 1 Antennenanlagen sind in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild einzupassen.
- 2 Antennenanlagen wie z.B. Mobilfunkantennen sowie Antennen für Funk- und Fernsehempfang sind in folgenden Zonen unzulässig:
- Kernzonen
 - Ortsbildschonzonen
 - Grünzonen
 - Uferschutzzonen

D ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D.1 Zentrumszone

§ 23 Nutzungsart Zentrumszone

§ 22 Abs. 2 RBG

- 1 Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.
- 2 Die strassenzugewandten Erdgeschossflächen an der Hauptstrasse und der Baslerstrasse sind der Geschäftsnutzung vorbehalten, die Wohnnutzung ist unzulässig.

§ 24 Städtebauliche Gestaltung / Grenzbaurecht

siehe § 94 Abs. 4 lit. a RBG

- 1 In den Zentrumszonen Bebauung Z_B wird eine strassenbegleitende, mehrheitlich geschlossene Bebauung angestrebt.
- 2 Die Gebäude sind in ihrem architektonischen Ausdruck und mit ihrem Eingangsbereich auf den öffentlichen Strassenraum auszurichten. Liegt ein Gebäude an mehreren Strassen, so ist es in der Regel auf den Strassenraum der übergeordneten Strasse hin auszurichten.
- 3 Das Erdgeschoss steht in Bezug zum Strassenraum und liegt in der Regel auf Strassenniveau.
- 4 An den im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" bezeichneten Parzellengrenzen ist die geschlossene Bauweise verbindlich. Es gilt für das gemäss Zonentabelle § 2 TZRZ festgelegte Gebäudeprofil das gegenseitige Grenzbaurecht.

§ 25 Zentrumszone Hof

- 1 Die Zentrumszonen Hof haben als Freiräume eine hohe Aufenthaltsqualität zu bieten.
- 2 Die Zentrumszonen Hof sind abzüglich der zulässigen Fläche für die Hofbebauung (gemäss § 2 TZRZ) mindestens zur Hälfte als Grünraum zu gestalten. Begrünte Bauteile unter dem gestalteten Terrain, welche gemäss § 4 Abs 2 lit. d nicht zur bebauten Fläche angerechnet werden, können als Grünraum angerechnet werden. Die Anordnung von Parkplätzen ist nur ausserhalb dieser Grünräume zulässig.
- 3 Die Bebauungsziffer für die Zone Z_H beträgt
 - a) 20% für Bauten mit einem unbegrüntem Dach (d.h. Mindestsubstratdicke durchschnittlich unter 0.3 m)
 - oder
 - b) 25% für Bauten mit einem als begrünter Dachgarten gestalteten Dach mit einer Mindestsubstratdicke von durchschnittlich 0.3 m.

§ 26 Zentrumszone Vorplatz

- 1 Die Vorplätze bilden den Übergang zwischen dem öffentlichen Strassenraum und den Gebäuden. Sie sind in Abstimmung mit dem angrenzenden öffentlichen Strassenraum und der Nutzungsart des Gebäudes als Vorplatz oder Grünraum zu gestalten. Die Nutzung als Parkplatz ist unzulässig.

- 2 Bauten sind, mit Ausnahme von Velo-Unterständen in Leichtbauweise, unzulässig.
- 3 Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0.9 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen.

D.2 Wohn-Geschäftszonen

§ 27 Nutzungsart Wohn-Geschäftszonen

- 1 Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. § 21 Abs. 2 RBG

§ 28 Freihaltebereich

- 1 Die Freihaltebereiche sind von Hauptbauten frei zu halten. Im Rahmen der zulässigen Bebauungsziffer gemäss § 2 TZRZ^{TW} sind eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3.5 m zulässig. Die Messweise richtet sich nach § 9 TZRZ^{TW}.

neu

D.3 Kernzone

Bauwilligen in der Kernzone wird empfohlen, die Gemeinde frühzeitig in die Vorhaben mit einzubeziehen (siehe § 52 TZPZ).

§ 29 Nutzungsart Kernzone

- 1 Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert sowie ortskerngerecht baulich weiterentwickelt werden sollen.
- 2 Zugelassen sind Wohnnutzung sowie wenig und mässig störende Betriebe. Als mässig störende Betriebe gelten Handwerksbetriebe (wie z.B. Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär), kulturelle Einrichtungen (wie z.B. Kino, Museum, Musiklokale).
- 3 Die strassenzugewandten Erdgeschossflächen an der Hauptstrasse sind der Geschäftsnutzung vorbehalten, die Wohnnutzung ist unzulässig.

neu

eigene Formulierung, da Weiterentwicklung Ortskern in Def. Kernzone in § 22 RBG fehlt

neu

Definition mässig störende Betriebe in Anlehnung ans Merkblatt "Zuordnung LES" ARP (Handelsbetriebe+Tankstellen weglassen)

§ 30 Städtebauliche und architektonische Gestaltung / Grenzbaurecht

- 1 Bauten und Anlagen müssen sich in die erhaltenswerte bauliche Umgebung einfügen und erhöhte Anforderungen an die Gestaltung erfüllen.
- 2 Neubauten, Umbauten und Sanierungsmassnahmen haben sich bezüglich Situation, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung so einzufügen, dass der entsprechende Quartiercharakter erhalten bleibt.

Übernahme aus Zif. 15.Abs.2 ZR

Übernahme aus Zif. 15.Abs.3 ZR

neu

- 3 Die Gebäude sind in ihrem architektonischen Ausdruck und mit ihrem Eingangsbereich auf den öffentlichen Strassenraum auszurichten. Liegt ein Gebäude an mehreren Strassen, so ist es in der Regel auf den Strassenraum der übergeordneten Strasse hin auszurichten.
- 4 Das Erdgeschoss steht in Bezug zum Strassenraum und liegt in der Regel auf Strassenniveau.
- 5 An den im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" bezeichneten Parzellengrenzen ist die geschlossene Bauweise verbindlich. Es gilt für das gemäss Zonentabelle § 2 TZRZ festgelegte Gebäudeprofil das Grenzbaurecht.
- 6 Den Bauwilligen wird empfohlen, die Gemeinde frühzeitig in die Vorhaben mit einzubeziehen. Der Gemeinderat ernennt das zuständige Organ (Fachkommission für Bau- und Planungsfragen) und legt dessen Pflichtenheft fest.

neu

siehe § 94 Abs. 4 lit. a RBG

neu

§ 31 Kernzone Hof

- 1 Es gelten die Bestimmungen der Zentrumszone Hof von § 25 TZRZ.

neu

§ 32 Kernzone Vorplatz

- 1 Es gelten die Bestimmungen der Zentrumszone Vorplatz von § 26 TZRZ.

neu

§ 33 Dachgestaltung

- 1 Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen und der nachbarlichen Dachlandschaft harmonisieren und sich dem Ortsbild anpassen.
- 2 In der Regel gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
 - a) Satteldächer in den Kernzonen haben folgende Minimalneigungen aufzuweisen:
 - K_{B2} 35°
 - K_{B3} 30°
 - b) Bei Mansarddächern in den Kernzonen K_{B3} ist der Knickpunkt des fertigen Daches um mindestens 1.0 m hinter die Fassade zurückzusetzen. Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen.
 - c) Die Dächer sind mit dunklen, braunen bis roten Tonziegeln einzudecken.
- 3 Für eingeschossige Nebenbauten wie z.B. Carports, Velo- und Containerunterstände, Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze ist die Dachform frei. Bei Flachdächern gelten die Bestimmungen von § 19 Abs. 2 TZRZ.



§ 34 Bauteile auf dem Dach

- 1 Alle Bauteile an und auf dem Dach (z.B. Dachaufbauten, Dachflächenfenster, technische Einrichtungen) sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.
- 2 Dachaufbauten sind nur bei einer genügenden Dachneigung (ab 30° a.T.) zulässig. Pro Dachfläche sind nicht mehr als zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: z.B. Kamine, Lüftungsrohre).
- 3 Eingeschnittene Dachterrassen sind mit offenen Schlepp- und Giebeldächern zu versehen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 4 Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.
- 5 Dachflächenfenster sind in dunkler Farbgebung, z.B. Kupfer, auszuführen sowie flächenbündig in die Dachhaut zu integrieren.
- 6 Eine Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist zulässig.

§ 35 Massvorschriften für Dachaufbauten

Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte	max. Frontfläche	max. 1.8 m ²
Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte	max. Frontfläche	max. 0.5 m ²
Eingeschnittene Dachterrassen	max. Frontfläche	max. 2.5 m ²
Dachflächenfenster	max. Lichtfläche	max. 0.6 m ²
Gesamtfläche für Dachflächenfenster und Glasziegel	max. Lichtfläche	max. 3%

neu

Veluxfenster CK04 0.98*0.85m = 0.54 m²

Die Bemessung der Frontfläche erfolgt an den äussersten Kanten der Dachaufbauten.

§ 36 Geschützte Bausubstanz

- 1 Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen.
Im Inneren sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.
- 2 Die im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen im Inneren und am Äusseren sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

neu

Übernahme aus Zf. 14.25

Bauwilligen in der Ortsbilschonzone wird empfohlen, die Gemeinde frühzeitig in die Vorhaben miteinzubeziehen (siehe § 52 TZPZ).

D.4 Ortsbilschonzone

§ 37 Städtebauliche Einpassung

- 1 Die Ortsbilschonzone überlagert Ortsteile, welche städtebaulich und historisch bemerkenswerte Strukturen aufweisen. Bauten und Anlagen müssen sich im Rahmen der Vorgaben der Grundnutzungszone in die vorhandenen Strukturen einfügen.
- 2 Neubauten, Umbauten und Sanierungsmassnahmen haben sich bezüglich Situation, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung so einzufügen, dass der entsprechende Quartiercharakter nicht verloren geht.
- 3 Den Bauwilligen wird empfohlen, die Gemeinde frühzeitig in die Vorhaben mit einzubeziehen. Der Gemeinderat ernennt das zuständige Organ (Fachkommission für Bau- und Planungsfragen) und legt dessen Pflichtenheft fest.

D.5 Schutz- und Schonzonen, Schutzobjekte

§ 38 Grünzone

Grünzonen: § 27 RBG

- 1 Grünzonen dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund. Sie sind dauerhaft vor Hauptbauten freizuhalten.
- 2 Zulässig sind eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten bis maximal 10% der massgebenden Parzellenfläche und einer Gebäudehöhe von max. 3.5 m. Betreffend Definitionen der Bebauungsziffer und der Gebäudehöhe siehe §§ 3 und 9 TZRZ^{TW}.

§ 39 Uferschutzzone

§ 13 RBV

Neue Bestimmungen, da Zif 8 ZR nicht rechtskonform

- 1 Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.
- 2 In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Vorbehalten bleiben die im öffentlichen Interesse liegenden Festlegungen und Massnahmen im Strassennetzplan. Insbesondere ist der Unterhalt von sorgfältig in die Uferlandschaft eingepassten Uferwegen zulässig (Unterhalt Ufer, Naherholung). Die bestehende standortheimische Uferbestockung ist geschützt.
- 3 Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurb biologischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

neue Bestimmung

§ 40 Gewässerraum

- 1 Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, dem Hochwasserschutz sowie der Gewässernutzung. Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts (Art. 41c Gewässerschutzverordnung).

§ 41 Erhaltenswerte und neue Bäume

Neue Bestimmung

- 1 Die im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" bezeichneten erhaltenswerten Bäume sind prägend für das Siedlungsbild. Sie dienen der Grünvernetzung, dem ökologischen Ausgleich und dem Siedlungsklima. Sie sind in ihrem Bestand zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.

Sollte ein solcher Baum gefällt werden müssen, so ist in der Nähe ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat.

Ist eine Ersatzpflanzung in der Nähe nicht möglich, ist ein adäquater Standort im Siedlungsgebiet vorzuschlagen. Der Gemeinderat hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.
- 2 Die im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" festgelegten neuen Bäume sind in Verbindung mit Neubauten auf den betroffenen Baugrundstücken bzw. im Zuge von Strassenbauten zu realisieren. Für die gepflanzten Bäume gelten die Bestimmungen gemäss § 41 Abs. 1 TZRZ.

D.6 Gefahrenzonen

§ 42 Gefahrenzonen allgemein

neu

- 1 Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.
- 2 Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- 3 Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

§ 30 RBG
Neben den vorliegenden Gefahrenzonen geben die Intensitätskarten des Kantons (geo-view.bl.ch, Thema Naturgefahren) weitere Hinweise für Art und Umfang von Schutzmassnahmen.
Bei Bauprojekten innerhalb der Gefahrenzonen wird empfohlen, vor Baugesucheingabe Kontakt mit der Gemeinde und den kantonalen Fachstellen aufzunehmen (Bauinspektorat, Basellandschaftliche Gebäudeversicherung).
vgl. auch die Wegleitung zur Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung (Kanton).
Erforderlicher Nachweis in den Baugesuchplänen: z.B. Schutzmassnahmen vor Überschwemmungen.
Für die Baueingabe sind die Wegleitung "Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Basel-Landschaft (BIT / BGV) und die entsprechenden Formulare zu beachten.

§ 43 Gefahrenzone Überschwemmung

neu

- 1 Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu erstellen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

Darüber hinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.

Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe (Hochwasserkote) gilt das gewachsene bzw. vorliegend gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.

Die Anordnung von weitergehenden Schutzmassnahmen (z.B. Berücksichtigung 300-jähriges Ereignis) wird von der Bewilligungsbehörde verfügt.

Die massgebende Schutzhöhe (Hochwasserkote) in absoluten Werten (m.ü.M) ist aus der Addition der Höhe des gewachsenen bzw. vorliegend gestalteten Terrains und den relativen Angaben der Fliesstiefenkarten HQ300 abzuleiten.

Ob und in welchem Masse zum Beispiel eine Änderung der massgebenden Kote zum Messen von Fassaden- und Gebäudehöhen (aufgrund Terrainveränderungen in Zusammenhang mit Hochwasserschutz) möglich ist, muss im Rahmen einer Interessenabwägung geklärt werden. Dabei ist insbesondere das Orts- und Landschaftsbild mit einzubeziehen.

neu

- 2 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert. Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe (Hochwasserkote) liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- 3 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

§ 44 Gefahrenzone Rutschung

- 1 Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu erstellen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Insbesondere sind bei Bauvorhaben Böschungen sowie Baugruben nach Anweisung eines Geologen fachgerecht zu sichern.

Darüber hinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.
- 2 Die Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe standhalten.
- 3 Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln. Die baulichen Schutzmassnahmen sind daraus abzuleiten.

D.7 Weitere Zonen

§ 45 Zonen mit Quartierplanpflicht

- Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund einer Quartierplanung gebaut werden darf.
- Die unter § 48 TZRZ aufgeführten Kriterien sind zu berücksichtigen.

§ 25 Abs. 1 RBG
siehe §§ 37-47 RBG

Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs mit mehr als 1000 m² Nettoladenfläche in W-, WG-, K- und Z-Zonen und 500m² in G- und I-Zonen sind quartierplanpflichtig. Sie sind unter Berücksichtigung der kantonalen und kommunalen Raumordnung in allen Bauzonenarten zugelassen (§ 51 RBG).

§ 46 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

- Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (...) benötigt werden. Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.
- Die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen sind folgenden Zweckbestimmungen und Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet:

§ 24 Abs. 1 RBG

	Zweckbestimmung	Lärmempfindlichkeitsstufe
A	Kultur, Veranstaltungen, Schulanlage	II
B	Feuerwehr, Kurse, Veranstaltungen	III
C	Schulanlage, Sport, Freizeit, Spielplatz	III
D	Spielplatz, Grünanlage	III
E	Zoologischer Garten Basel, Tagesheim, Jugendhaus	III
F	Reserve	III
G	Verwaltung, Klinik	III
H	Altersheim	II
I	Klinik, Verwaltung, Post	III
K	Kultur, Veranstaltungen	II

- Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage. Es sind die öffentlichen und die privaten Interessen zu berücksichtigen.
- Die Umgebungsgestaltung in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen hat naturnah zu erfolgen. Für Bepflanzungen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Neben Bäumen und bestockten Flächen sind Wiesen- und Ruderalflächen zu erhalten, neu zu schaffen oder aufzuwerten.

Neue Bestimmung

Übernahme aus Zif 6.1 ZR

§ 47 Zone Wärmeverbund

- Der Zone Wärmeverbund sind Gebiete zugeteilt, die sich aufgrund ihrer Lage für einen Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung eignen.

Übernahme aus Zif 20.1 ZR

E QUARTIERPLANUNGEN / AUSNAHMEÜBERBAUUNGEN NACH EINHEITLICHEM PLAN

§ 48 Allgemeine Bestimmungen

Bestimmungen QP – AUP wurde neu formuliert, da ZR rechtlich unsauber
Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde wird empfohlen (siehe § 52 ZTPZ^{TW})

- 1 Bei der Ausarbeitung von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan und Quartierplanungen sind folgende Kriterien zu beachten:
- a) Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild: gute städtebauliche bzw. ortsbauliche Einpassung, lage- und umgebungsgerechte Nutzungsdichte;
 - b) Wohnqualität und Wohnhygiene: attraktive Aussenraumgestaltung, zusammengefasste Parkieranlagen, zusammenhängende Grünflächen, naturnahe Gestaltung bzw. Bepflanzung, zweckmässige Erholungseinrichtungen im Aussenraum, optimaler Lärmschutz, Abstellräume in Mehrfamilienhäusern;
 - c) Aufzeigung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft: Nutzungsdichte und Nutzungsart, Verkehrsaufkommen, Beschattung;
 - d) Anbindung an das kommunale Erschliessungsnetz: zweckmässige Erschliessung, Kapazität der Erschliessungsanlagen, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz;
 - e) Sicherstellung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen;
 - f) rationelle Energienutzung sowie Bauökologie;
 - g) zweckmässige Etappierung.

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens bzw. des Baubewilligungsverfahren für die Ausnahmeüberbauung ist die Einhaltung der genannten Kriterien nachzuweisen (z.B. städtebauliche Studien, Modell, Schattengutachten, Aussenraumkonzept, Mobilitätskonzept).

siehe Anhang 1

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde wird empfohlen (siehe § 52 ZTPZ^{TW})

§ 49 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

- 1
- 2 Bei Überbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat in den Wohn-Geschäftszonen und in der "Zentrumszonen Bebauung" Abweichungen von den Zonenparametern nach § 2 TZRZ^{TW} bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.
- 3 In einem verbindlichen Gesamtplan werden die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt.
- 4 Der Gesamtplan ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe vom Gemeinderat zu beschliessen und als verbindlich zu erklären. Der Gesamtplan mit all seinen Festlegungen wird integrierender Bestandteil der Baueingabe bzw. der nachfolgenden Baubewilligung.
- 5 Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt 1'000 m².

Mit der Mindestfläche von 3'000 m² für eine AUP gemäss ZR wird in der kleinteiligen Parzellenstruktur des Zentrums kaum ein e AUP zu Stande kommen.

§ 50 RBG

- 6 Für die Wohn-Geschäftszonen und die Zentrumszonen "Bebauung" gelten maximal folgende Abweichungen von den in der Zonentabelle § 2 TZRZ^{TW} geregelten Nutzungsvorschriften:

heutige Regelung
 BZ +8%, GL + 5m, FH +3m, GH +3m
 M'stein BZ, SGH, FH, GH +10% relativ
 Reinach BZ,AZ + 6% relativ; GH, FH + 1.0m

Max. Bebauungsziffer	+ 10% (relativ, nur in den Wohn-Geschäftszonen)
Max. Nutzungsziffer	+ 10% (relativ, nur in den Wohn-Geschäftszonen)
Max. Fassadenhöhe	+ 3.0 m
Max. Gebäudehöhe	+ 3.0 m
Max. Gebäudelänge	+ 5.0 m
Geschossigkeit	+ 1 reduziertes Vollgeschoss Das reduzierte Vollgeschoss ist um das Mass seiner Höhe von einer Längsfassade zurückzusetzen. Bei der Auswahl der Lage des Rücksprungs ist die Auswirkung auf das Ortsbild mitzubedenken. Gemessen wird ab roher Dachkonstruktion des reduzierten Vollgeschosses bzw. des darunter liegenden Vollgeschosses. Eine etwaige massive Brüstung von max. 1.0 m wird nicht in die Messweise miteinbezogen.

§ 50 Quartierplanungen

- 1 Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.
- 2 Der Einwohnerrat erlässt nach dem Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften Quartierpläne (...).
- 3 In begründeten Fällen kann der Gemeinderat die Durchführung eines Varianzverfahrens verlangen. Der Gemeinderat ist in das Varianzverfahren einzubeziehen.

§ 37 ff RBG

§ 41 RBG

neu – aufgrund nicht genehmigter Formulierung in Zif. 22.3. ZRS (Formulierung so in Münchenstein genehmigt)
 Varianzverfahren in Form von Variantenstudien, Wettbewerben, Studienaufträge etc. als Grundlage für eine Quartierplanung.

F SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Neue Bestimmung

Baubewilligungsbehörde ist, mit Ausnahme des gemäss § 92 RBV aufgeführten kleinen Baubewilligungsverfahrens (Zuständigkeit Gemeinde), das kantonale Bauinspektorat.

§ 51 Vollzugsbehörde

- 1 Der Vollzug dieser Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten", unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung die Bedingungen zur Sicherstellung der Einhaltung der Bestimmungen zu den Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten".
- 2 Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten".
- 3 Zuwiderhandlungen gegen die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" werden – soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden – wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz geahndet. Der Gemeinderat ist darum besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

§ 52 Baubewilligungsverfahren

Übernahme aus Zif. 15 Abs.4 ZR, bisher nur in der Ortsbildschutz- und -schonzone

bisher nur in der Ortsbildschutz- und -schonzone

neu

- 1 Für Planungen in den Kernzonen und Ortsbildschonzone sowie bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan wird den Bauwilligen empfohlen, die Gemeinde frühzeitig in die Vorhaben mit einzubeziehen.
- 2 Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung von Baugesuchen in den Kernzonen und Ortsbildschonzone sowie bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan die Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen bei. Bei anderen Baugesuchen wird die Fachgruppe nach Bedarf beigezogen.
- 3 Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde zusätzlich zu den üblichen Baugesuchsunterlagen gemäss § 87 Abs. 2 RBV weitere Unterlagen beantragen (wie z.B. Ansichten der ursprünglichen und der neuen Fassaden sowie deren angrenzenden Bauten, Detailpläne, Umgebungsplan, Modell).

§ 53 Ausnahmen

- ¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen.
- ² In Ergänzung zu den Ausnahmefällen nach § 7 Abs. 2 RBV kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen:
- a) von den in der Zonentabelle § 2 TZRZ^{TW} definierten Fassadenhöhen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen sowie von der Definition des Gebäudesockels gemäss § 17 TZRZ^{TW}, wenn mit den vorgegebenen Massen eine zweckmässige Lösung verhindert würde und mit der Ausnahme eine gute architektonische und städtebauliche Lösung erreicht wird (siehe § 2 TZRZ^{TW});
 - b) von den in der Zonentabelle definierten Bebauungsziffern, bei bereits bebauten Liegenschaften, wenn durch das vorgegebene Mass eine zweckmässige und zeitgemässe Weiternutzung des Bestandesbaus verhindert würde und mit der Ausnahme keine negativen Auswirkungen auf die Wohnhygiene und das Ortsbild dadurch entstehen (siehe § 2 TZRZ^{TW});
 - c) von der maximalen Gebäudehöhe für Nebenbauten, in steilen Hanglagen (siehe §§ 4 Abs. 2 lit. c, 28 Abs. 1, 38 Abs. 2 TZRZ^{TW});
 - d) von den Standortvorschriften für Antennenanlagen, wenn für die Bevölkerung durch das Erstellen einer Antennenanlage in den genannten Zonen eine bessere Lösung resultiert (siehe § 21 TZRZ^{TW});
 - e) von den Vorschriften zu Terrainveränderungen, bei Vorliegen besonderer Umstände, in steilen Hanglagen, bei bestehenden Aufschüttungen, in Geländewannen und aus kanalisationstechnischen Gründen, wenn die Umgebungsgestaltung architektonisch gut umgesetzt und gut in die Landschaft eingepasst ist (siehe § 22 TZRZ^{TW});
 - f) von der Nutzungseinschränkung bei den strassenzugewandten Erdgeschossflächen in Zentrumszonen, wenn nachweislich kein Bedarf für Geschäftsnutzungen besteht (siehe § 23 Abs.2 TZRZ);
 - g) von der geschlossenen Bauweise, wenn damit eine städtebaulich und dichtemässig gleichwertige Lösung erzielt werden kann (siehe §§ 24 und 30 TZRZ);
 - h) von den in den Zonentabelle definierten Fassaden- und Gebäudehöhen (siehe § 2 TZRZ) sowie der Definition des Gebäudesockels (siehe § 17 TZRZ), wenn damit die Vorgaben von §§ 24 Abs. 3 bzw. 30 Abs. 4 TZRZ betreffend den Bezug des Erdgeschosses zum Strassenniveau besser eingehalten werden können und damit eine gute architektonische und städtebauliche Lösung erreicht wird;
 - i) bei der städtebaulichen Ausrichtung des Gebäudes auf den öffentlichen Strassenraum in Zentrums- und Kernzonen, wenn dadurch die Belebung des Strassenraumes nicht leidet (siehe § 24 und 30 TZRZ);
 - j) von der Bebauungsziffer und vom Gebäudeprofil etc. für Anbauten an Bestandesliegenschaften in der Kern- bzw. Zentrumszone Hof, welche für eine zeitgemässe Weiternutzung der Liegenschaft erstellt werden, wie z.B. neue Erschliessungen (z.B. Lifte), zeitgemässe Sanitäreanlagen (siehe §§ 25 und 31 TZRZ);

Auflistung möglicher Ausnahmefälle:
§ 7 Abs. 2 RBV

- k) von den Vorschriften zur Dachgestaltung in den Kernzonen, wenn damit eine bessere architektonische Lösung oder Eingliederung in die Umgebung erreicht werden kann (siehe §§ 33-36 TZRZ);
 - l) zur Sicherstellung des Schutzes vor Naturgefahren (siehe § 42 ff TZRZTM).
- ³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

§ 54 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

§ 109 und 110 RBG.

- ¹ Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.

§ 55 Inkrafttreten

Das Übergangsrecht für die Anwendung der Zonenvorschriften richten sich nach § 125 RBG (anwendbares Recht).

- ¹ Die vom Einwohnerrat beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Alle den Teilzonenvorschriften "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" aufgehoben insbesondere:
- a. Teilzonenvorschriften Nr. 13 "Weihermatten" mit RRB Nr. 1958 vom 19.08.1997 (alle Festlegungen, inkl. Bau- und Firstlinien) und die dazugehörenden Mutationen (RRB Nr. 1123 vom 10.07.2001, RRB Nr. 1504 vom 23.10.2007)
 - b. Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft mit RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013 (Zone Wärmeverbund, Lärmempfindlichkeitsstufe).

G BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss des Einwohnerrats:

Referendumsfrist:

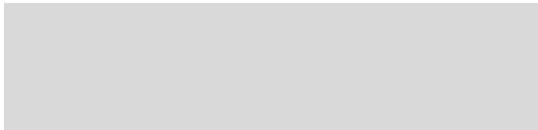
Urnenabstimmung:

Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. :

Auflagefrist:

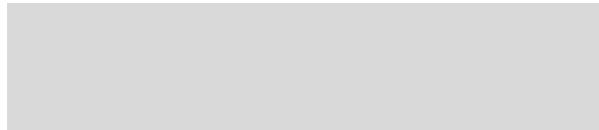
Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Mike Keller

Der Gemeindeverwalter:



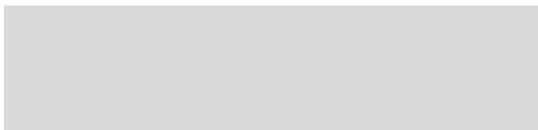
Christian Häfelfinger

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Die Landschreiberin:



ANHANG

Anhang 1 - Energie und Bauökologie

Planungsprinzipien betreffend Energie und Bauökologie zur Orientierung:

1. Massnahmen zur Energieeffizienz

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

2. Massnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des verbleibenden Energiebedarfes (Restbedarf in Ergänzung zu Punkt 1)

- 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 (Baukuben ohne Nischen, Abwickelungen usw.) 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

entspricht den Anforderungen Minergie-ECO-Standard

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