



---

**Teilzonenreglement Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten"**

---

Stand Dokument: 14.06.2022

Stand Verfahren: Planaufgabe

---



**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.*

---

S:\Projekte\Binningen\11010\_TZP\_Weihermatten\02\_Reglemente\11010\_Reg01\_20220614\_Beschlussfassung\_Planauflage.docx

Bearbeitung:



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

Auftragsnummer: 11.007  
Verfasser: RU/BB  
Version: basierend auf  
11.007\_Reg\_01\_20211230  
Datum: 05.07.2022  
Kontrolle / Freigabe:



# Inhalt

<b>A</b>	<b>ERLASS UND EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
	Erlass .....	1
	§ 1    Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich .....	1
<b>B</b>	<b>DEFINITIONEN .....</b>	<b>2</b>
	B.1    BAULICHE NUTZUNG.....	2
	§ 2    Massgebende Parzellenfläche .....	2
	§ 3    Bebauungsziffer .....	2
	§ 4    Nutzungsziffer in den Wohn- und Geschäftszonen .....	3
	§ 5    Energie-Bonus in den Wohn- und Geschäftszonen.....	3
	§ 6    Nutzungsumlagerung in den Wohn- und Geschäftszonen .....	4
	B.2    GEBÄUDEPROFIL.....	4
	§ 7    Gebäudehöhe.....	4
	§ 8    Gebäuelänge.....	5
	§ 9    Erhöhte Bauteile.....	5
	§ 10   Abgrabungen am Gebäude .....	5
	§ 11   Versetzte Geschosse .....	6
	B.3    GESCHOSSE UND NEBENBAUTEN.....	6
	§ 12   Vollgeschosse .....	6
	§ 13   Gebäudesockel .....	6
	§ 14   Nebenbauten.....	6
<b>C</b>	<b>GRUNDNUTZUNGSZONEN, NUTZUNGSART UND MASSVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>7</b>
	C.1    WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN .....	7
	§ 15   Nutzungsart.....	7
	§ 16   Massvorschriften .....	7
	C.2    WEITERE ZONEN .....	7
	§ 17   Zone für öffentliche Werke und Anlagen .....	7
	§ 18   Grünzone.....	8
<b>D</b>	<b>ÜBERLAGERENDE FESTLEGUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>9</b>
	D.1    ALLGEMEIN GELTENDE BESTIMMUNGEN .....	9
	§ 19   Gestaltungsgrundsätze .....	9
	§ 20   Flachdachbegrünung.....	9
	§ 21   Nebenräume.....	9
	§ 22   Wärmeverbund.....	9
	§ 23   Antennenanlagen .....	9
	§ 24   Terrainveränderungen.....	10

D.2	AUSSENRAUM.....	10
§ 25	Freihaltebereich Hauptbauten .....	10
§ 26	Uferschutzzone .....	10
§ 27	Gewässerraum .....	11
§ 28	Erhaltenswerte und neue Bäume .....	11
D.3	GEFAHRENZONEN.....	11
§ 29	Gefahrenzonen allgemein .....	11
§ 30	Gefahrenzone Überschwemmung.....	12
§ 31	Gefahrenzone Rutschung .....	12
D.4	QUARTIERPLANUNGEN / AUSNAHMEÜBERBAUUNGEN NACH EINHEITLICHEM PLAN.....	13
§ 32	Allgemeine Bestimmungen.....	13
§ 33	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan .....	13
§ 34	Quartierplanungen.....	14
<b>E</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....</b>	<b>15</b>
§ 35	Vollzugsbehörde.....	15
§ 36	Baubewilligungsverfahren .....	15
§ 37	Ausnahmen .....	15
§ 38	Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen.....	16
§ 39	Inkrafttreten .....	16
<b>F</b>	<b>BESCHLÜSSE .....</b>	<b>17</b>
	<b>ANHANG .....</b>	<b>18</b>
	ANHANG 1 - ENERGIE UND BAUÖKOLOGIE .....	18

# 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

## **Weitere Abkürzungen**

RRB	Regierungsratsbeschluss
TZR	Teilzonenreglement

# 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 DEFINITIONEN

## B.1 Bauliche Nutzung

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  
Anmerkungspartellen neu

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

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.

---

### § 2 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 Anmerkungspartellen.
- 4 Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

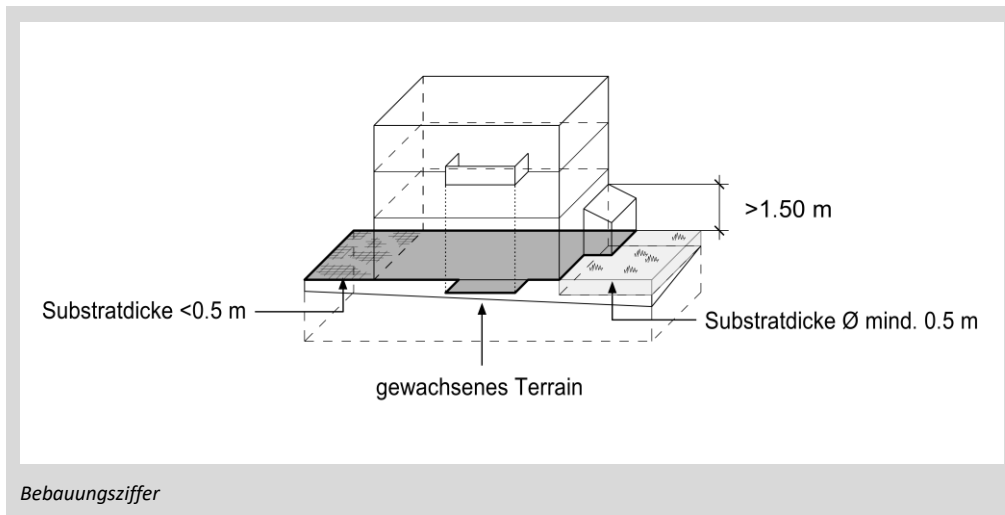
---

### § 3 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 1.50 m;
  - 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) ungedeckte Einstellhallenzufahrten ausserhalb der Hauptbaute;
  - f) Vordächer mit einer Ausladung von maximal 1.0 m.



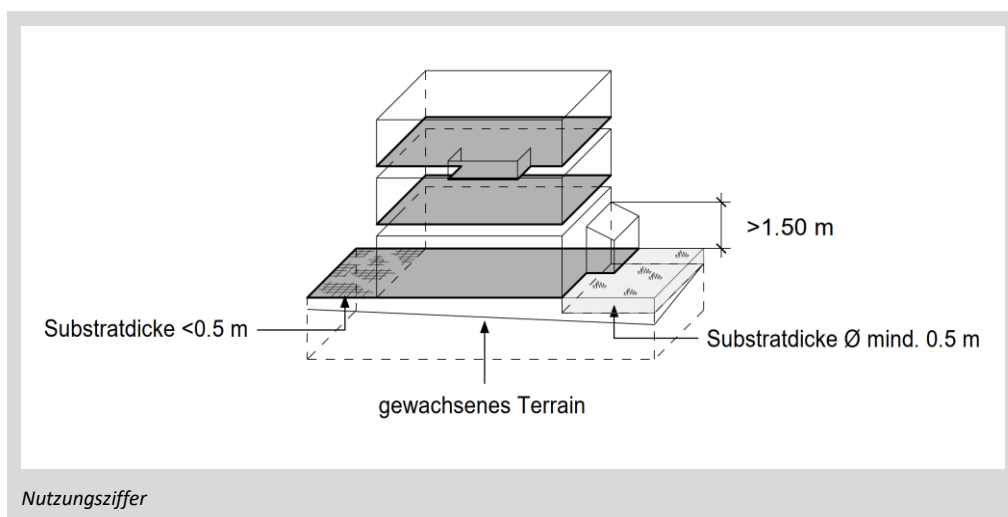


- <sup>3</sup> Ist in den Wohn- und Geschäftszonen die Einstellhallenzufahrt in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die bebaubare Fläche um die Fläche der Einstellhallenzufahrt, dividiert durch die max. zulässige Vollgeschosszahl. neu

#### § 4 Nutzungsziffer in den Wohn- und Geschäftszonen

neu

- <sup>1</sup> Die Nutzungsziffer ist nur nachzuweisen, wenn eine Nutzungsumlagerung gemäss § 6 TZR beansprucht wird.
- <sup>2</sup> Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Als Nutzfläche gilt die Summe aller Vollgeschossflächen, gemessen an deren äusseren Umriss.
- <sup>3</sup> Die Bauten oder Bauteile, welche nicht zur Nutzfläche gerechnet werden, richten sich nach § 3 Abs. 2 TZR.



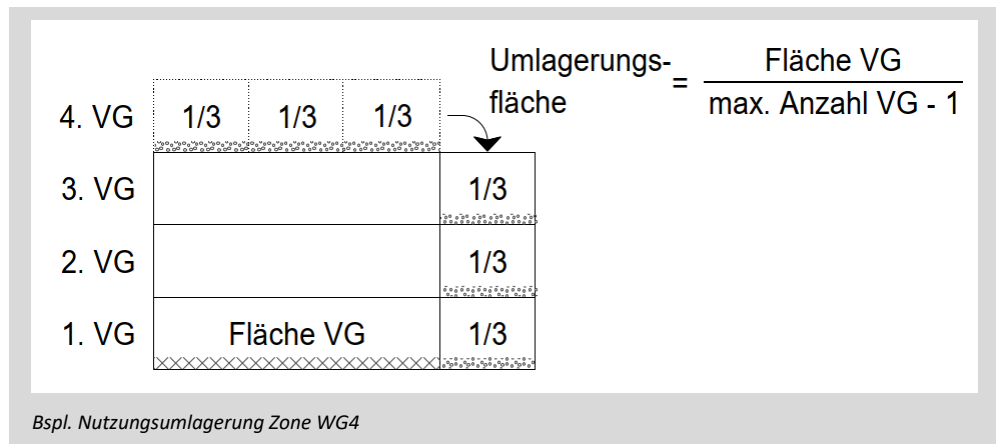
#### § 5 Energie-Bonus in den Wohn- und Geschäftszonen

- <sup>1</sup> In den Wohn- und 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.

Inhaltlich Übernahme aus Zif 25.5 ZR

## § 6 Nutzungsumlagerung in den Wohn- und Geschäftszonen

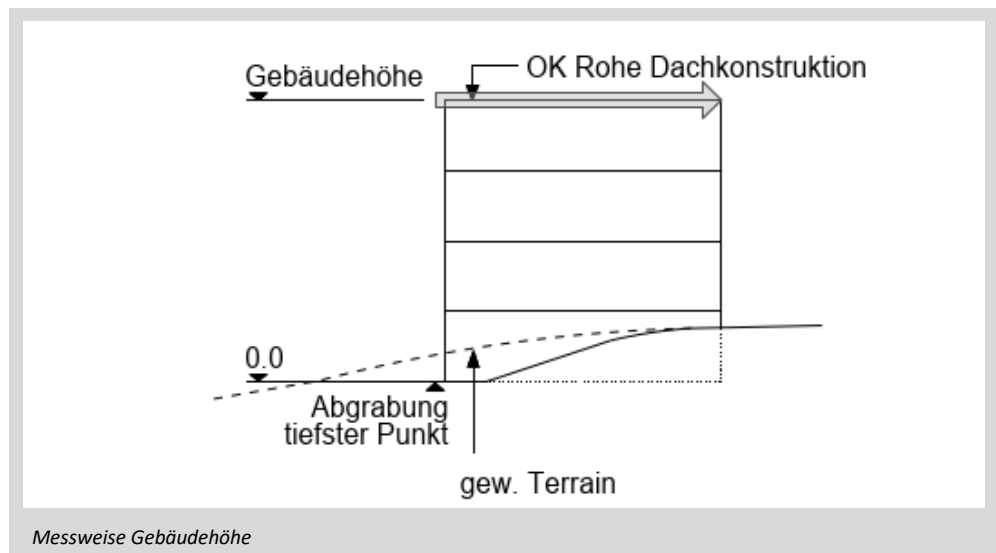
- 1 Die Nutzungsumlagerung erlaubt eine freiere Anordnung der zulässigen Nutzflächen auf demselben Grundstück. Dabei kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von den maximal zulässigen Bebauungsziffern beantragen.
- 2 Maximal umgelagert werden darf die Fläche des obersten Vollgeschosses einer 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 wohngygienisch gutes Projekt;
  - b) gute Eingliederung der Bebauung in die Umgebung;
  - c) attraktives Aussenraumkonzept mit ausreichend begrünten Flächen.



## B.2 Gebäudeprofil

## § 7 Gebäudehöhe

- 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).



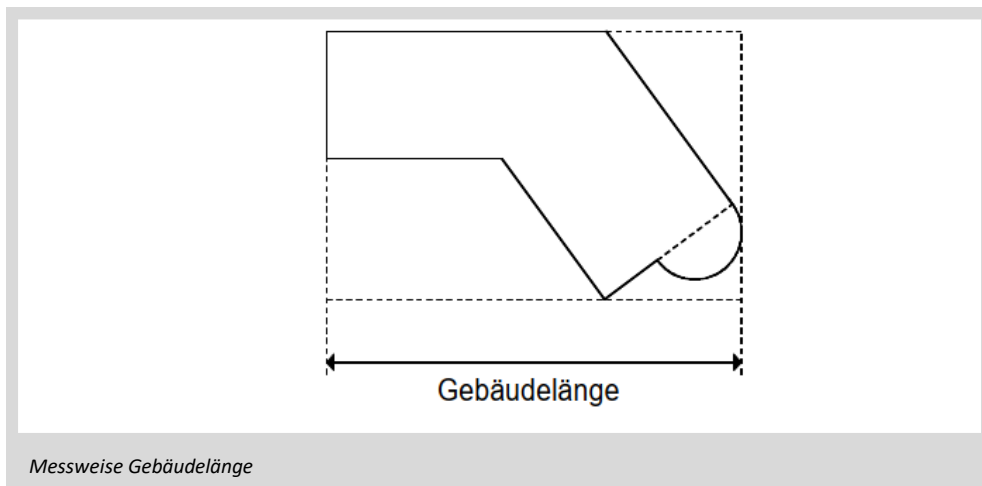
---

## § 8 Gebäudelänge

---

- 1 Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.
- 2 Nebenbauten gemäss § 14 TZR 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.

Sinngemäss Zif. 32 ZR



---

## § 9 Erhöhte Bauteile

---

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

Sinngemäss Zif. 33 Abs. 6 für Attikageschosse

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

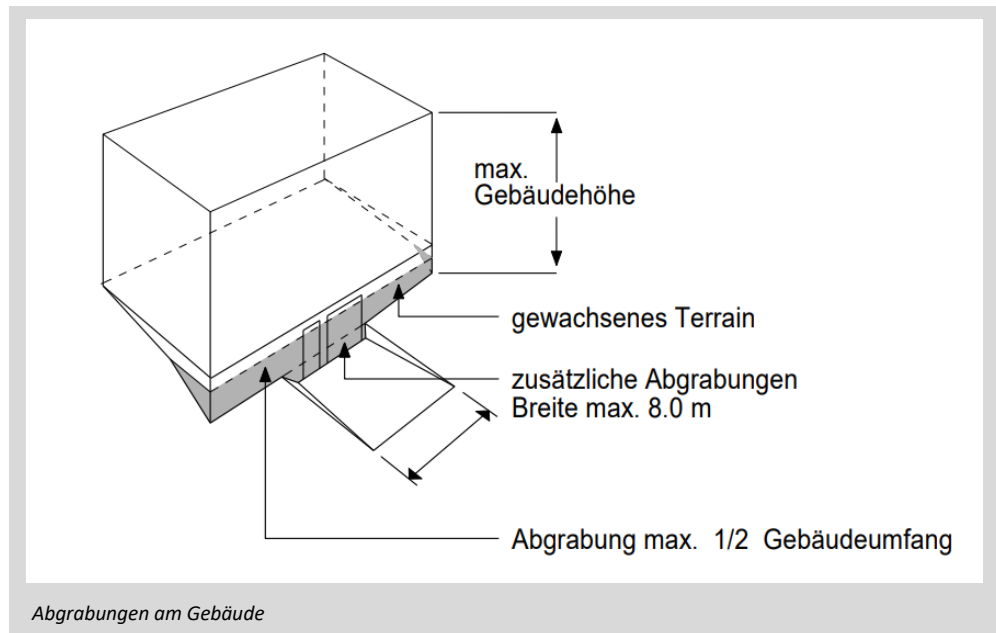
---

## § 10 Abgrabungen am Gebäude

---

- 1 Abgrabungen vom gewachsenen Terrain dürfen bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs vorgenommen werden. Die maximale Gebäudehöhe ist einzuhalten.
- 2 Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge, für welche auf einer Kronenbreite von insgesamt maximal 8.0 m die maximale Gebäudehöhe überschritten werden darf. Bei zusammengebauten Gebäuden kann diese Abgrabung für jedes einzelne Gebäude in Anspruch genommen werden.

neu




---

### § 11 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.

## B.3 Geschosse und Nebenbauten

neue Definitionen

---

### § 12 Vollgeschosse

---

- 1 Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Gebäudesockel gemäss § 13 TZR.
- 2 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.

---

### § 13 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 rohe Decke Gebäudesockel (entspricht Boden unterstes Vollgeschoss). Abgrabungen am Gebäude gemäss § 10 Abs. 2 dürfen zusätzlich vorgenommen werden.

---

### § 14 Nebenbauten

---

- 1 Als Nebenbauten gelten eingeschossige, unbewohnte freistehende oder angebauten Bauten bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3.5 m, welche nur Nebennutzflächen wie z.B. Carports, Velo- und Containerunterstände, Gartenhäuschen oder überdachte Sitzplätze enthalten. Die Messweise richtet sich nach § 7 TZR.

# C GRUNDNUTZUNGSZONEN, NUTZUNGSART UND MASSVORSCHRIFTEN

## C.1 Wohn- und Geschäftszonen

### § 15 Nutzungsart

- 1 Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.
- 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe LES II.

§ 21 Abs. 2 RBG

### § 16 Massvorschriften

- 1 Maximales Gebäudeprofil:

Zone	WG 3	WG 4
a. Vollgeschosszahl	3	4
b. Gebäudehöhe	10.5 m	13.5 m
c. Gebäudelänge	35 m	35 m
d. Dachform, Dachaufbauten, Dachanschnitte	frei	frei

neu

Nutzungsmass  
Nebenbauten in BZ integriert (analog ZVS)

Umrechnung Geschossflächenziffer – Bebauungsziffer:  
WG3: 110% GZ/3.9 (3 VG + 1 AG à 60%+1 UG à 30%)= 28%  
WG4: 120%/4.9=24%

Berechnung FH/GH  
4m EG, 3 m VG, 0.5m SG

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

- 2 Maximales Nutzungsmass:

Zone	WG 3	WG 4
a. Bebauungsziffer	28 %	24 %
b. Nutzungsziffer	3 * Bebauungsziffer	4 * Bebauungsziffer
c. Anzahl Wohnungen / Baukörper	frei	frei

## C.2 Weitere Zonen

### § 17 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

- 1 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch die Gemeinwesen; andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts; Inhaber staatlicher Konzessionen; Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden. Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.
- 2 Die Nutzungsart richtet sich nach der für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweckbestimmung, welche im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" festgelegt ist. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage. Es sind die öffentlichen und die privaten Interessen zu berücksichtigen.

§ 24 Abs. 1 RBG

Neue Bestimmung

Übernahme aus Zif 6.2 ZR

- <sup>3</sup> 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.

---

## § 18 Grünzone

---

§ 27 RBG

- <sup>1</sup> Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

neu

- <sup>2</sup> Das erhaltenswerte „Gerinne aus Wasseraufstoss“ ist im bezeichneten Bereich als offenes Gerinne zu erhalten. Bei einer Erneuerung ist eine Aufwertung umzusetzen, z.B. mittels des Einbaus von kleinen Pools mit anorganischem Substrat.

# D ÜBERLAGERENDE FESTLEGUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

## D.1 Allgemein geltende Bestimmungen

---

### § 19 Gestaltungsgrundsätze

---

- 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. Übernahme aus Zif. 23.1 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. Konkretisierung Zif. 23.2 ZR

---

### § 20 Flachdachbegrünung

---

- 1 Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 5° und einer Mindestfläche von 30 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung. Übernahme aus Zif 36 ZR, Ergänzung mit Mindestfläche

---

### § 21 Nebenräume

---

- 1 In Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen, welche ohne Treppe zugänglich sind. Übernahme Zif 26 ZR

---

### § 22 Wärmeverbund

---

- 1 Bauten innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" eignen sich aufgrund ihrer Lage für einen Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung. Inhaltliche Übernahme aus Zif 20.1 ZR

---

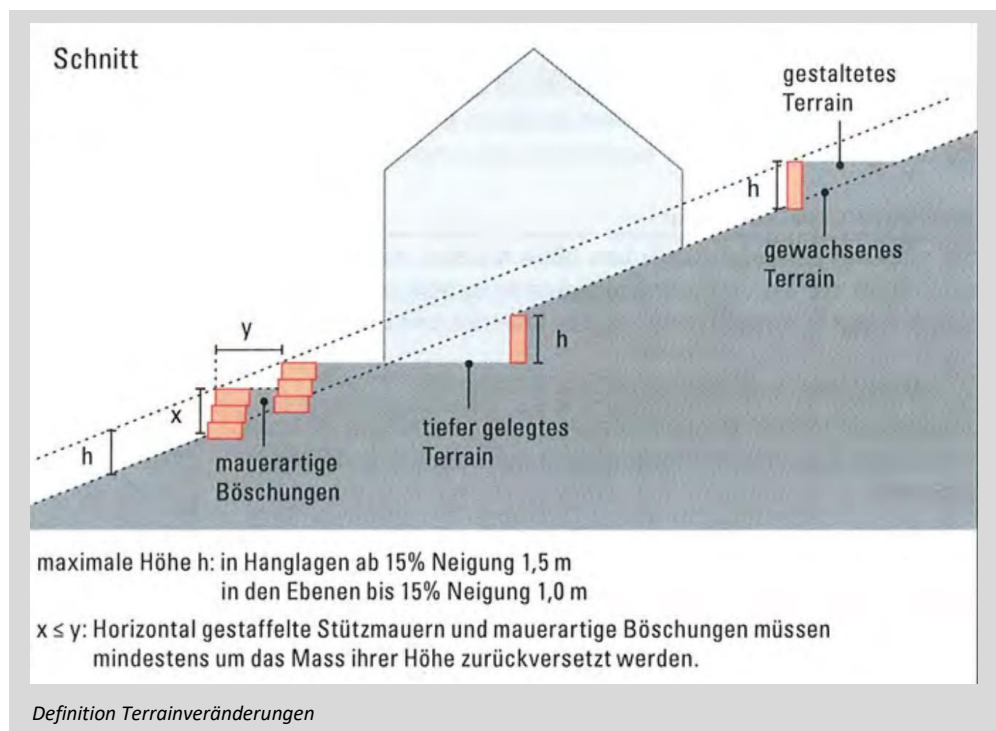
### § 23 Antennenanlagen

---

- 1 Antennenanlagen sind in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild einzupassen. Inhaltliche Übernahme aus Zif 37 ZR – Zonen
- 2 Antennenanlagen, wie z.B. Mobilfunkantennen sowie Antennen für Funk- und Fernsehempfang, sind in folgenden Zonen unzulässig:
  - a) Grünzonen
  - b) Uferschutzzonen

## § 24 Terrainveränderungen

- 1 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Terrainveränderungen 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. Für Abgrabungen am Gebäude siehe § 10 TZR.
- 3 Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen, mit Ausnahme von Garagenzufahrten und Eingängen, 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.



## D.2 Aussenraum

neu

## § 25 Freihaltebereich Hauptbauten

- 1 Die "Freihaltebereiche Hauptbauten" sind von Hauptbauten freizuhalten. Im Rahmen der zulässigen Bebauungsziffer gemäss § 16 Abs. 2 TZR sind Nebenbauten gemäss § 14 TZR zulässig.

## § 26 Uferschutzzone

- 1 Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

§ 13 RBV



- 2 In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Vorbehalten bleiben Fusswege gemäss Strassennetzplan, welche aus Platzgründen nicht ausserhalb der Uferschutzzone angeordnet werden können. Die bestehende standortheimische Uferbestockung ist geschützt.

Neue Bestimmungen, da Zif 8 ZR nicht rechtskonform

- 3 Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurbioologischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Als standortgerechter und naturnaher Lebensraum entlang des Birsigs gilt die Hartholz-Aue. Typische Arten sind die Hänge-Segge (*Carex pendula*) und die Traubenkirsche (*Prunus padus*). Weitere standortheimische Strauch- und Baumarten sind z.B. der Weissdorn (*Crataegus laevigata*) und die bestehenden Eiben (*Taxus baccata*).

---

## § 27 Gewässerraum

---

neu

- 1 Der Zweck und die Nutzung des Gewässerraums richten sich nach der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (insb. Art. 36a GSchG, Art. 41c GschV).

---

## § 28 Erhaltenswerte und neue Bäume

---

neu

- 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.
- 2 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.
- 3 Ist eine Ersatzpflanzung in der Nähe nicht möglich, ist ein adäquater Standort im Siedlungsgebiet vorzuschlagen. Der Gemeinderat hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

## D.3 Gefahrenzonen

neu

---

## § 29 Gefahrenzonen allgemein

---

- 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 ([geoview.bl.ch](http://geoview.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.

---

## § 30 Gefahrenzone Überschwemmung

---

neu

*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 HQ100 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

---

## § 31 Gefahrenzone Rutschung

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln. Die baulichen Schutzmassnahmen sind daraus abzuleiten.

## D.4 Quartierplanungen / Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

### § 32 Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> 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) Berücksichtigung 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).

Bestimmungen QP – AÜP wurde neu formuliert, da ZR rechtlich unsauber  
Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde wird empfohlen (siehe § 36 TZR)

siehe Anhang 1

### § 33 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

<sup>1</sup> Bei Überbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat in den Wohn- und Geschäftszonen Abweichungen von den Zonenparametern nach § 16 TZR gestatten:

Max. Bebauungsziffer	+ 10% (relativ)
Max. Nutzungsziffer	+ 10% (relativ)
Max. Gebäudelänge	+ 5.0 m

<sup>2</sup> In einem verbindlichen Gesamtplan werden die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt 1'000 m<sup>2</sup>.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde wird empfohlen (siehe § 36 TZR)

§ 50 RBG

heutige Regelung  
BZ +8%, GL + 5m, FH +3m, GH +3m □ Erhöhung der Bauten um 1 Geschoss wird vom Kanton nicht genehmigt.  
M'stein BZ, SGH, FH, GH +10% relativ  
Reinach BZ, AZ + 6% relativ; GH, FH + 1.0m

Mit der Mindestfläche von 3'000 m<sup>2</sup> für eine AÜP gemäss ZR wird in der kleinteiligen Parzellenstruktur des Zentrums kaum ein e AÜP zu Stande kommen.

---

## § 34 Quartierplanungen

---

§ 37 ff RBG

<sup>1</sup> Quartierpläne bezwecken eine häusliche Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

§ 41 RBG

<sup>2</sup> Die Gemeindeversammlung bzw. der Einwohnerrat erlässt nach dem Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften: a) Quartierpläne innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht, für welche die Zonenvorschriften keine Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten; b) Quartierpläne ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht.

neu – aufgrund nicht genehmigter Formulierung in Zif. 22.3. ZRS

Varianzverfahren in Form von Variantenstudien, Wettbewerben, Studienaufträge etc.

<sup>3</sup> Quartierplanungen sind auf der Basis des Ergebnisses eines Varianzverfahrens zu erarbeiten. Der Gemeinderat ist in das Varianzverfahrens einzubeziehen.

# E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

## § 35 Vollzugsbehörde

---

- 1 Der Vollzug dieser Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten", unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates.
- 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.

neu

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

---

## § 36 Baubewilligungsverfahren

---

- 1 Für 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 Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan die Fachgruppe für Bau- und Planungsfragen bei. Bei anderen Baugesuchen wird die Fachgruppe nach Bedarf beigezogen (siehe Kommissionsreglement Gemeinde Binningen).
- 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).

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

bisher nur in der Ortsbildschutz- und -schonzone

neu

---

## § 37 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 der maximalen Gebäudehöhe für Nebenbauten, in steilen Hanglagen (siehe §§ 3 Abs. 2 lit. c, 14 TZR);
  - b) von den Standortvorschriften für Antennenanlagen, wenn für die Bevölkerung durch das Erstellen einer Antennenanlage in den genannten Zonen eine bessere Lösung resultiert (siehe § 23 TZR);
  - c) zur Sicherstellung des Schutzes vor Naturgefahren (siehe § 29 ff TZR).
- 3 Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

Auflistung möglicher Ausnahmefälle: § 7 Abs. 2 RBV

---

**§ 38 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen**

---

§ 109 und 110 RBG.

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

---

**§ 39 Inkrafttreten**

---

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

*Bau- und Strassenlinien aus anderen Erlassen bleiben bestehen.*

- 1 Die vom Einwohnerrat beschlossenen Teilzonenvorschriften "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Mit dem Inkrafttreten werden innerhalb des Perimeters der Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum, Teilgebiet Weihermatten" folgende Beschlüsse mit sämtlicher ihrer Mutationen aufgehoben:
- a) Teilzonenvorschriften Siedlung "Weihermatten" (RRB Nr. 1958 vom 19.08.1997),
  - b) Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013).

# F BESCHLÜSSE

---

## GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: 5. Juli 2022

Beschluss des Einwohnerrats: 29. August 2022

Referendumsfrist: 3. Oktober 2022

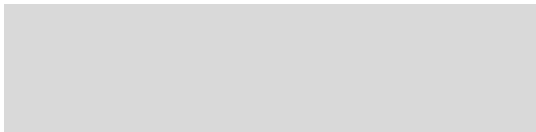
Urnenabstimmung: ---

Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. .... : .....

Auflagefrist: .....

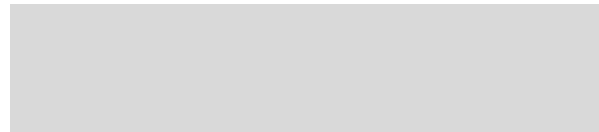
Namens des Gemeinderates

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:

### Planungsprinzipien

#### 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

#### 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

#### 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 Minergie- / Minergie-P-Standard

entspricht den Anforderungen Minergie-ECO-Standard