GEMEINDE BINNINGEN

Teilzonenreglement Siedlung "Zentrum"

Stand Verfahren: Gemeinderatsbeschluss
Stand Dokument: 09.10.2024

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. Gelbe Textpassagen beziehen sich auf die vorgenommenen Änderungen gegenüber den heute rechtskräftigen Zonenvorschriften und werden nach der Beschlussfassung aus dem Reglement gelöscht.

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" zu beachten gilt, befindet sich auf Seite VI.

Inhalt

A ERLASS UND EINLEITUNG 1

Erlass 1

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich 1

B DEFINITIONEN 2

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 Fassadenhöhe 4

§ 8 Gebäudehöhe 4

§ 9 Gebäudelänge 5

§ 10 Erhöhte Bauteile 6

§ 11 Abgrabungen am Gebäude 6

§ 12 Versetzte Geschosse 6

B.3 GESCHOSSE UND NEBENBAUTEN 7

§ 13 Vollgeschosse 7

§ 14 Reduziertes Vollgeschoss 7

§ 15 Dachgeschoss 7

§ 16 Gebäudesockel 8

§ 17 Nebenbauten 8

C GRUNDNUTZUNGSZONEN, NUTZUNGSART UND MASSVORSCHRIFTEN 9

C.1 ZENTRUMSZONE 9

§ 18 Nutzungsart 9

§ 19 Massvorschriften ausserhalb Ortsbildschonzone 9

§ 20 Massvorschriften innerhalb Ortsbildschonzone 10

C.2 KERNZONE 11

§ 21 Nutzungsart 11

§ 22 Massvorschriften 11

C.3 WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN 12

§ 23 Nutzungsart 12

§ 24 Massvorschriften 12

C.4 WEITERE ZONEN 13

§ 25 Zonen mit Quartierplanpflicht 13

§ 26 Zone für öffentliche Werke und Anlagen 13

D ÜBERLAGERNDE FESTLEGUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN 14

D.1 ALLGEMEIN GELTENDE BESTIMMUNGEN 14

§ 27 Gestaltungsgrundsätze 14

§ 28 Flachdachbegrünung ... 14
§ 29 Nebenräume ... 14
§ 30 Wärmeverbund ... 14
§ 31 Antennenanlagen ... 14
§ 32 Terrainveränderungen ... 15
D.2 ZENTRUMSZONE ... 15
§ 33 Baubereiche ... 15
§ 34 Ortsbildschonzone ... 16
D.3 KERNZONE ... 16
§ 35 städtebauliche und architektonische Gestaltung ... 16
§ 36 geschützte Bauten ... 16
§ 37 Bebauung mit Situationsbezug ... 16
§ 38 Dachgestaltung ... 17
§ 39 Massvorschriften für Dachaufbauten ... 17
D.4 AUSSENRAUM ... 18
§ 40 Hofbereiche ... 18
§ 41 Vorplatzbereiche ... 18
§ 42 Freihaltebereich Hauptbauten ... 18
§ 43 Uferschutzzone ... 18
§ 44 Gewässerraum ... 19
§ 45 Erhaltenswerte Bäume ... 19
D.5 GEFAHRENZONEN ... 20
§ 46 Gefahrenzonen allgemein ... 20
§ 47 Gefahrenzone Überschwemmung ... 20
§ 48 Gefahrenzone Rutschung ... 21
D.6 QUARTIERPLANUNGEN / AUSNAHMEÜBERBAUUNGEN NACH EINHEITLICHEM PLAN ... 22
§ 49 Allgemeine Bestimmungen ... 22
§ 50 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ... 22
§ 51 Quartierplanungen ... 23

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN ... 24
§ 52 Vollzugsbehörde ... 24
§ 53 Baubewilligungsverfahren ... 24
§ 54 Ausnahmen ... 25
§ 55 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen ... 25
§ 56 Inkrafttreten ... 25

F BESCHLÜSSE ... 27

ANHANG ... 28
ANHANG 1 - ENERGIE UND BAUÖKOLOGIE ... 28

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
TZRZ	Teilzonenreglement Siedlung "Zentrum"
ZR	Zonenreglement Siedlung und Landschaft

A ERLASS UND EINLEITUNG

Erlass

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

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

1 Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" bestehen aus:

- Teilzonenplan Siedlung "Zentrum"
- Teilzonenreglement Siedlung "Zentrum"

2 Die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" 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" gelten innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Siedlung "Zentrum".

B DEFINITIONEN

B.1 Bauliche Nutzung

sinngemässe Übernahme aus Ziff. 24 ZR

§ 2 Massgebende Parzellenfläche

§ 46 Abs. 1 RBV

1 *Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.*

§ 46 Abs. 2 RBV

2 *Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.*

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

3 Folgende Flächen können in die Nutzungsberechnung miteinbezogen werden:

a) Parzellenteile in Uferschutzzonen und im Gewässerraum;

b) abgetretenes Land für Strassen und öffentliche Anlagen, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

c) der Miteigentumsanteil benachbarter Anmerkungsparzellen.

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

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.

bisher Geschossflächenziffer Ziff. 25 ZR

§ 3 Bebauungsziffer

Bebauungsziffer: § 47 Abs. 1 und 2 RBV

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.*

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

2 Nicht zur bebauten Fläche angerechnet werden:

a) Aussentreppen, die nicht der Haupterschliessung dienen, äussere Lichtschächte usw.;

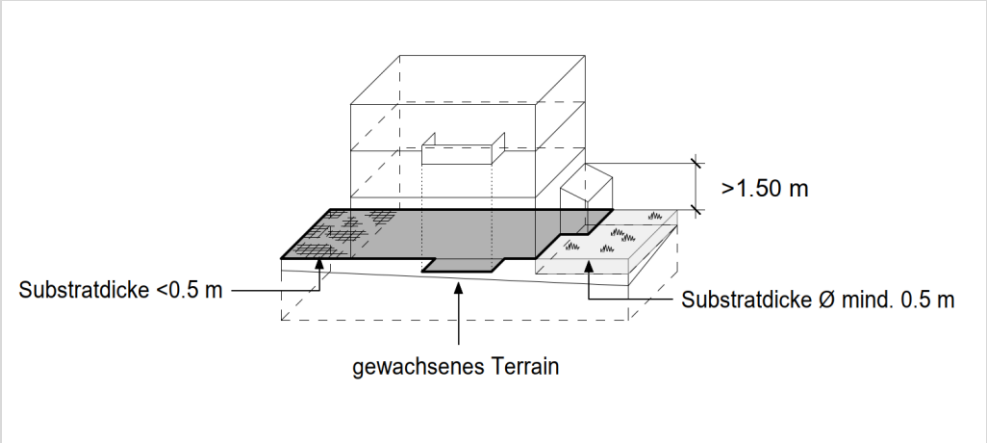
b) Garteneinrichtungen wie z.B. Pergolen, Spielplatzeinrichtungen, Stützmauern, Schwimmbadüberdachungen;

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.



Bebauungsziffer

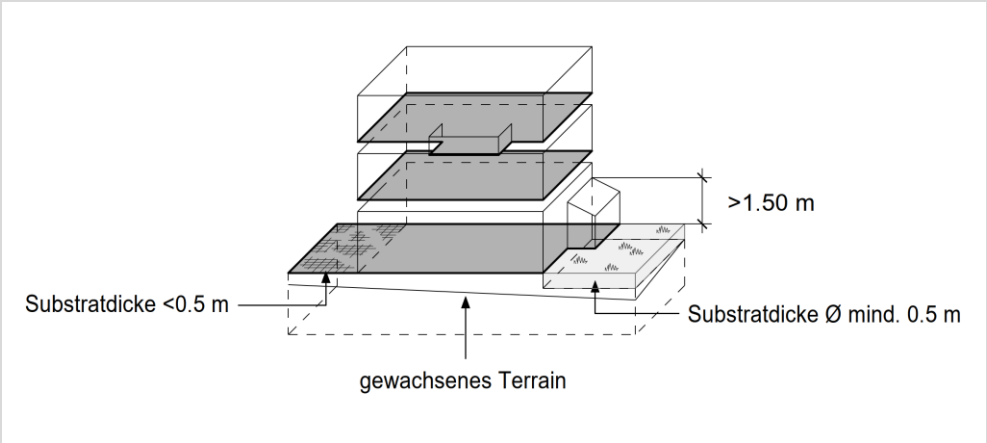
3 Ist in den Wohn- und Geschäftszonen die Einstellhallenzufahrt in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die bebaubare Fläche um die Fläche der Einstellhallenzufahrt, dividiert durch die max. zulässige Vollgeschosszahl. *neu*

§ 4 Nutzungsziffer in den Wohn- und Geschäftszonen *neu*

1 Die Nutzungsziffer ist nur nachzuweisen, wenn eine Nutzungsumlagerung gemäss § 6 TZRZ beansprucht wird.

2 Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Als Nutzfläche gilt die Summe aller Vollgeschossflächen, gemessen an deren äusseren Umriss.

3 Die Bauten oder Bauteile, welche nicht zur Nutzfläche gerechnet werden, richten sich nach § 3 Abs. 2 TZRZ.



Nutzungsziffer

§ 5 Energie-Bonus in den Wohn- und Geschäftszonen

1 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 Ziff. 25.5 ZR*

neu

§ 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.

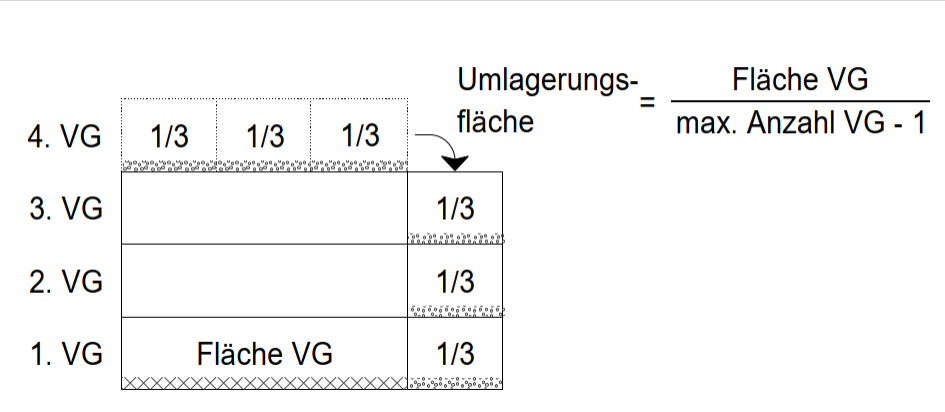
2 Maximal umgelagert werden darf die Fläche des obersten Vollgeschosses einer Hauptbaute, geteilt durch die in der Zone zulässige maximale Anzahl Vollgeschosse abzüglich eines Vollgeschosses.

3 Nutzungsumlagerungen haben kumulativ folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

a) architektonisch und wohnhygienisch gutes Projekt;

b) gute Eingliederung der Bebauung in die Umgebung;

c) attraktives Aussenraumkonzept mit ausreichend begrünten Flächen.



Bspl. Nutzungsumlagerung Zone WG4

B.2 Gebäudeprofil

Sinngemässe Übernahme Ziff. 33 Abs. 2 ZR

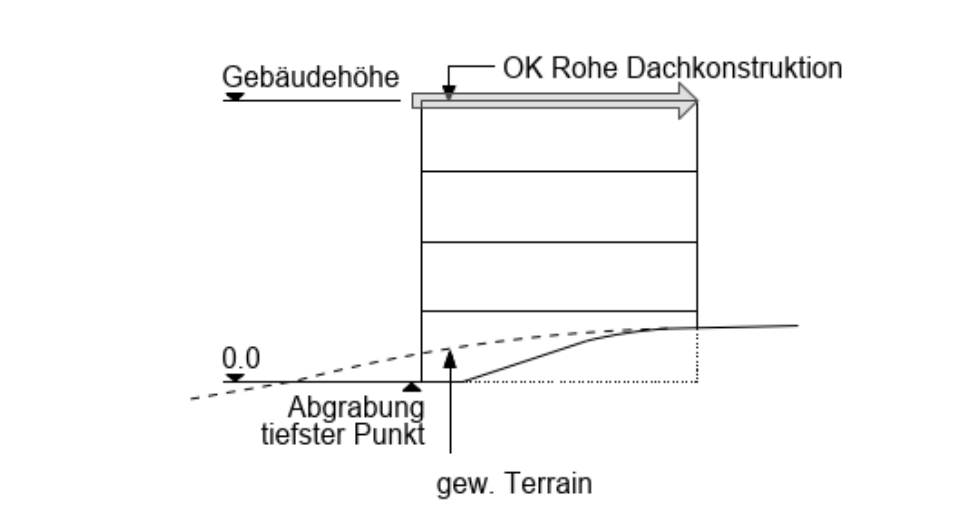
§ 7 Fassadenhöhe

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).

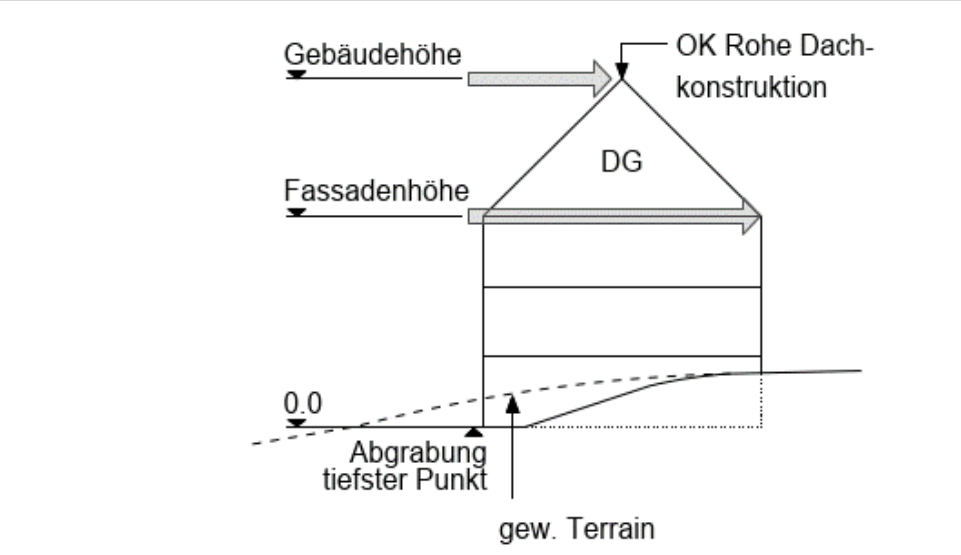
Sinngemässe Übernahme Ziff. 33 Abs. 2 ZR

§ 8 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).



Messweise Gebäudehöhe in der Zentrumszone, Hofbereichen sowie Wohn- und Geschäftszonen



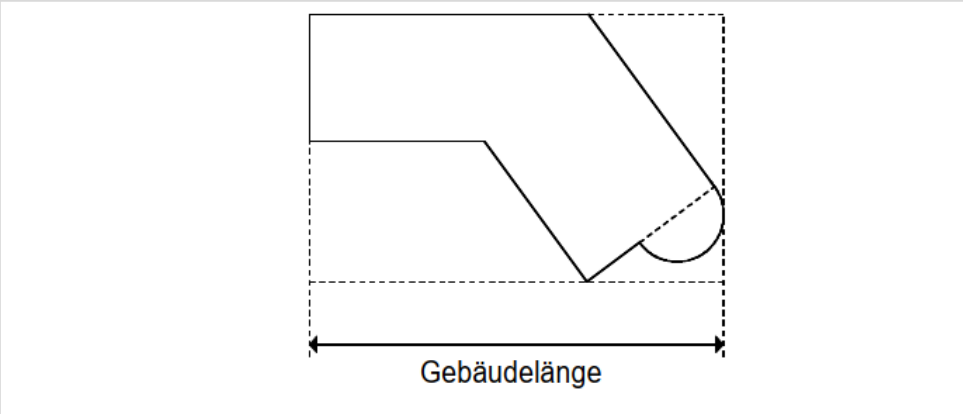
Messweise der Fassaden- und Gebäudehöhe in der Kernzone

§ 9 Gebäudelänge

1 Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. *Sinngemäss Ziff. 32 ZR*

2 Nebenbauten gemäss § 17 Abs. 1 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.



Messweise Gebäudelänge

sinngemäss Ziff. 33 Abs. 6 ZR für Attikageschosse

§ 10 Erhöhte Bauteile

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

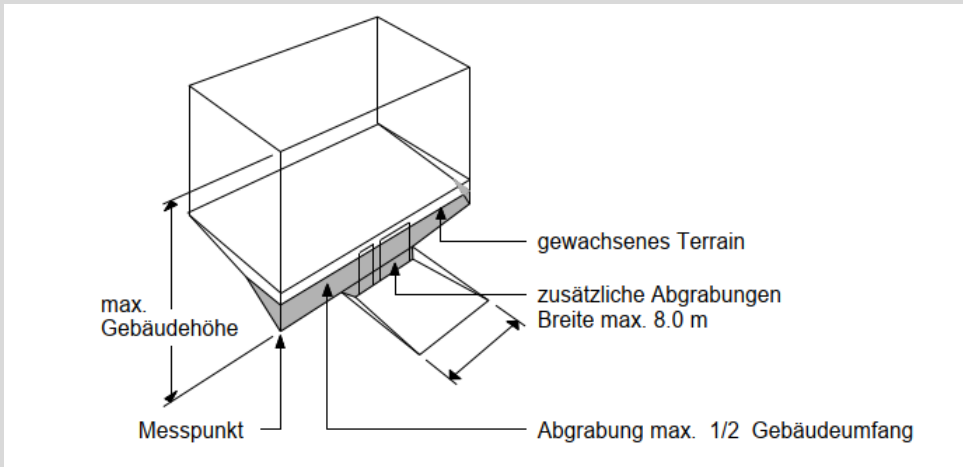
1 Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

neu

§ 11 Abgrabungen am Gebäude

1 Abgrabungen vom gewachsenen Terrain dürfen bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs vorgenommen werden. Die maximale Fassaden- bzw. 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 Fassaden- bzw. Gebäudehöhe überschritten werden darf. Bei zusammengebauten Gebäuden kann diese Abgrabung für jedes einzelne Gebäude in Anspruch genommen werden.



Abgrabungen am Gebäude

§ 12 Versetzte Geschosse

Übernahme Ziff. 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

§ 13 Vollgeschosse

1 Als Vollgeschosse gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten

a) reduzierte Vollgeschosse gemäss § 14 TZRZ;

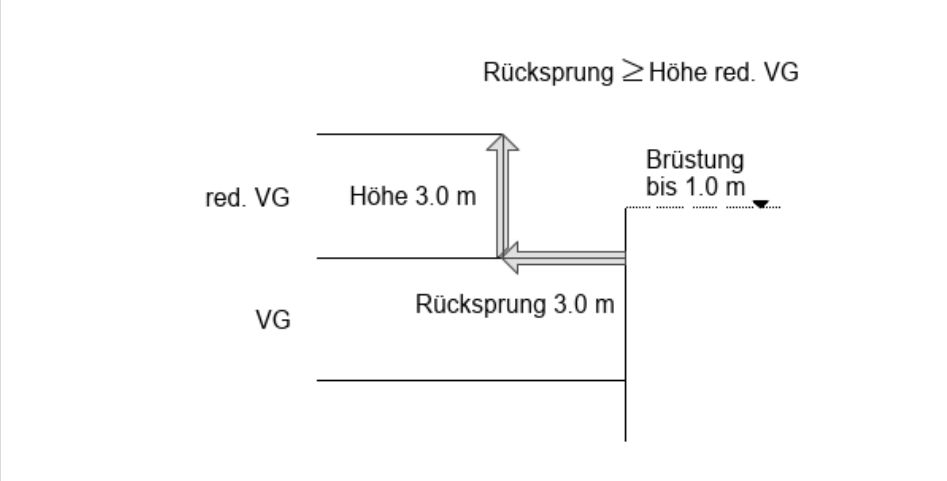
b) Dachgeschosse gemäss § 15 TZRZ;

c) Gebäudesockel gemäss § 16 TZRZ.

2 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 14 Reduziertes Vollgeschoss

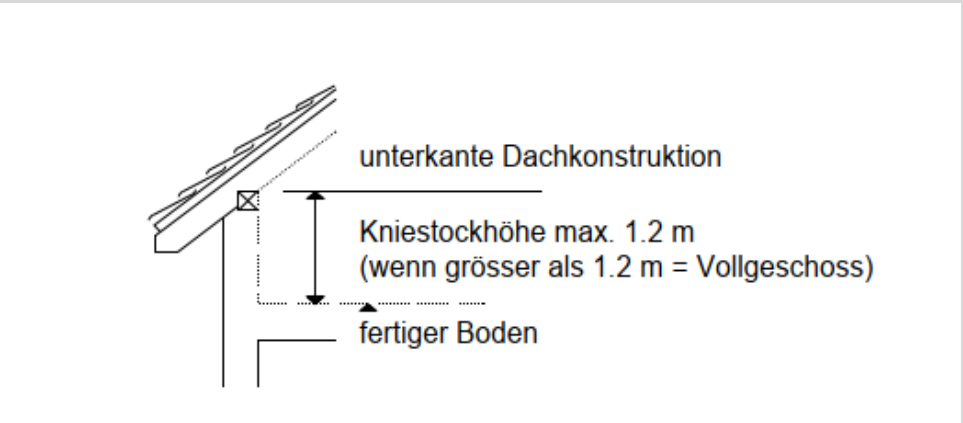
1 Das reduzierte Vollgeschoss ist mindestens um das Mass seiner Höhe von der im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" bezeichneten Fassade zurückzuversetzen. Gemessen wird ab Oberkante roher Dachkonstruktion des reduzierten Vollgeschosses bzw. des darunter liegenden Vollgeschosses. Eine etwaige massive Brüstung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



Definition und Messweise reduziertes Vollgeschoss

§ 15 Dachgeschoss

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



Definition und Messweise Dachgeschoss

§ 16 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 § 11 Abs. 2 TZRZ dürfen zusätzlich vorgenommen werden.

§ 17 Nebenbauten

1 Als Nebenbauten gelten eingeschossige, unbewohnte freistehende oder angebaute 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 § 8 TZRZ.

C GRUNDNUTZUNGSZONEN, NUTZUNGSART UND MASSVORSCHRIFTEN

C.1 Zentrumszone

§ 18 Nutzungsart

1 *Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.* *§ 22 Abs. 2 RBG*

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe LES III.

3 Die Zentrumszone entlang der Hauptstrasse und der Baslerstrasse bezweckt die Entwicklung von lebendigen Strassenzügen mit vielfältigen Nutzungen. *neu*
Die straßenzugewandten Teile des Geschosses, das gegenüber dem öffentlichen Straßenraum als unterstes Vollgeschoss in Erscheinung tritt (Erdgeschoss), sind der Geschäftsnutzung vorbehalten; Wohnnutzung ist unzulässig. In einem untergeordneten Mass sind Nebennutzflächen für die Wohnnutzung (Eingangsbereich, Veloabstellräume, Waschräume etc.) zulässig.
Die lichte Höhe dieser Geschosse beträgt im Minimum 3.0 m.

§ 19 Massvorschriften ausserhalb Ortsbildschonzone *neu*

1 Maximales Gebäudeprofil:

Nutzungsmass
Nebenbauten in Bebauungsziffer integriert (analog ZR)

Berechnung Gebäudehöhe
4m EG, 3 m VG, 0.5m SG

Zone	Z 2	Z 3	Z 3+	Z 4	Z 4+	Z 5	Z 5+	Z 6
a. Vollgeschosszahl								
Baubereiche	2	3	3 +1 red. VG*	4	4 +1 red. VG*	5	5 +1 red. VG*	6
b. Gebäudehöhe								
Baubereiche	7.5 m	10.5 m	13.5 m	13.5 m	16.5 m	16.5 m	19.5 m	19.5 m
c. Gebäudelänge								
Baubereiche	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
d. Dachform, Dachaufbauten, Dacheinschnitte								
allgemein	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
bei reduziertem Vollgeschoss	Flachdach	Flachdach	Flachdach	Flachdach	Flachdach	Flachdach	Flachdach	Flachdach

*red. VG = reduziertes Vollgeschoss

2 Die Baubereiche dürfen vollständig ausgenutzt werden, sofern nicht gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen (z.B. Grenzabstände oder gesetzliche Abstände gemäss §§ 90 oder 95 RBG).

Ist der zum Baubereich zugehörige Hofbereich auf der Parzelle bereits mit Bestandesbauten belegt, so reduziert sich die bebaubare Fläche im Baubereich um die bebaute Fläche der Bestandesbaute (Definition gemäss § 3 TZRZ). Derjenige Teil der Baute, welcher den Bestimmungen zu den Nebenbauten gemäss § 19 Abs. 3 TZRZ entspricht, kann dabei abgezogen werden.

Die Anzahl Wohnungen pro Baukörper ist frei.

3 In den Hofbereichen sind 10% Nebenbauten gemäss § 17 TZPZ zulässig, mindestens jedoch 12 m^2 pro Parzelle.

neu

§ 20 Massvorschriften innerhalb Ortsbildschonzone

Bauwilligen wird empfohlen, die Gemeinde frühzeitig in die Vorhaben miteinzubeziehen (siehe § 53 TZRZ).

Je nach Gebäudeprofil sind mehrere Dachgeschosse möglich (z.B. ZB2+ Kernmattstrasse, Mansarddach)

1 Maximales Gebäudeprofil:

Zone *Teilbereich*	**Z 2+**	**Z 2++**	**Z 3+**
a. **Vollgeschosszahl**			
Baubereiche	2 + DG*	2 + 2 DG*	3 + DG*
b. **Fassadenhöhe**			
Baubereiche	8.0 m	7.0 m	10.5 m
c. **Gebäudehöhe**			
Baubereiche	11.0 m	13.5 m	14.5 m
d. **Gebäudelänge**			
Baubereiche	frei	frei	frei
e. Dachform			
Baubereich Hauptbauten	Satteldach	Mansarddach	Satteldach
Hofbereich Nebenbauten	frei	frei	frei
f. Dachaufbauten, Dacheinschnitte			
Baubereiche	zulässig (§ 34 A**bs. 3** TZRZ)	zulässig (§ 34 **Abs. 3** TZRZ)	zulässig (§ 34 A**bs. 3** TZRZ)

*DG = Dachgeschoss

2 Die Baubereiche dürfen vollständig ausgenutzt werden, sofern nicht gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen (z.B. Grenzabstände oder gesetzliche Abstände gemäss §§ 90 oder 95 RBG).

Ist der zum Baubereich zugehörige Hofbereich auf der Parzelle bereits mit Bestandesbauten belegt, so reduziert sich die bebaubare Fläche im Baubereich um die bebaute Fläche der Bestandesbaute (Definition gemäss § 3 TZRZ).. Derjenige Teil der Baute, welcher den Bestimmungen zu den Nebenbauten gemäss § 20 Abs. 3 TZRZ entspricht, kann dabei abgezogen werden.

Die Anzahl Wohnungen pro Baukörper ist frei.

3 In den Hofbereichen sind 10% Nebenbauten gemäss § 17 TZPZ zulässig, mindestens jedoch 12 m^2 pro Parzelle.

C.2 Kernzone

§ 21 Nutzungsart

1 *Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortskernteile, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen.*

§ 22 Abs. 1 RBG

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe LES III.

§ 22 Massvorschriften

neu

Bauwilligen wird empfohlen, die Gemeinde frühzeitig in die Vorhaben miteinzubeziehen (siehe § 54 TZRZ).

Dachgeschoss
Je nach Gebäudeprofil sind mehrere Dachgeschosse möglich

Bauten mit Situationsbezug: Definition siehe § 37 TZRZ

1 Maximales Gebäudeprofil

Zone	K 2+	K 2++	K3+
a. Vollgeschosszahl			
Bauten mit Situationsbezug	2 + DG*	2 + 2 DG*	3 + DG*
b. Fassadenhöhe			
Bauten mit Situationsbezug	7.5 m	7.0 m	12.0 m
c. Gebäudehöhe			
Bauten mit Situationsbezug	12.5 m	13.5 m	16.5 m
d. Gebäudelänge			
Bauten mit Situationsbezug	frei	frei	frei
e. Dachform			
Bauten mit Situationsbezug	Satteldach	Mansarddach	Satteldach Mansarddach
Hofbereich Nebenbauten	frei	frei	frei
f. Dachaufbauten, Dacheinschnitte			
geschützte Bauten Bauten mit Situationsbezug	zulässig (§ 39 TZRZ)	zulässig (§ 39 TZRZ)	zulässig (§ 39 TZRZ)

*DG = Dachgeschoss

2 Die Gebäudegrundrisse der Bauten mit Situationsbezug dürfen vollständig ausgenutzt werden.

Die Anzahl Wohnungen pro Baukörper ist frei.

3 In den Hofbereichen sind 10% Nebenbauten gemäss § 17 TZRZ zulässig, mindestens jedoch 12 m^2 pro Parzelle.

C.3 Wohn- und Geschäftszonen

§ 23 Nutzungsart

§ 21 Abs. 2 RBG

1 *Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.*

2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe LES II.

neu

§ 24 Massvorschriften

Nutzungsmass
Nebenbauten in Bebauungsziffer integriert (analog ZR)

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

Berechnung Fassadenhöhe/Gebäudehöhe
4m EG, 3 m VG, 0.5m SG

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

1 Maximales Gebäudeprofil:

Zone	WG2	WG 3	WG 4	WG 5
a. Vollgeschosszahl	2	3	4	5
b. Gebäudehöhe	7.5 m	10.5 m	13.5 m	16.5 m
c. Gebäudelänge	35 m	35 m	35 m	frei
d. Dachform, Dachaufbauten, Dacheinschnitte	frei	frei	frei	frei

2 Maximales Nutzungsmass:

Zone	WG2	WG 3	WG 4	WG 5
a. Bebauungsziffer	24%	28 %	24 %	24 %
b. Nutzungsziffer	2 * Bebauungsziffer	3 * Bebauungsziffer	4 * Bebauungsziffer	5 * Bebauungsziffer
c. Anzahl Wohnungen / Baukörper	frei	frei	frei	frei

C.4 Weitere Zonen

§ 25 Abs. 1 RBG
siehe §§ 37-47 RBG

§ 25 Zonen mit Quartierplanpflicht

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).

1 *Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund einer Quartierplanung gebaut werden darf.*

2 Die unter § 50 TZRZ aufgeführten Kriterien sind zu berücksichtigen.

§ 26 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

§ 24 Abs. 1 RBG

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 Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.*

Neue Bestimmung

2 Die Nutzungsart richtet sich nach der für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweckbestimmung, welche im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" festgelegt ist. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage. Es sind die öffentlichen und die privaten Interessen zu berücksichtigen.

Übernahme aus Ziff. 6.2 ZR

3 Die Umgebungsgestaltung in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen hat naturnah zu erfolgen. Bestehende Naturwerte sind zu berücksichtigen. 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.

4 Für die Gestaltungsbaulinien in den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen gilt Folgendes:

Zone	max. Anzahl Geschosse
G	Streitgasse: 6 Vollgeschosse Hohlegasse: 5 Vollgeschosse
F	5 Vollgeschosse 1 reduziertes Vollgeschoss (Rücksprung gegen Hauptstrasse)

D ÜBERLAGERNDE FESTLEGUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

D.1 Allgemein geltende Bestimmungen

§ 27 Gestaltungsgrundsätze

Übernahme aus Ziff. 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 Ziff. 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.

neu
Glasflächen: siehe auch "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach (2012)
Kleintierfallen: Teiche/Schwimmbecken ohne Ausstiegsmöglichkeit, Lichtschächte vor Kellerfenstern mit grobmaschigen Abdeckungen, Öffnungen von Luftschächten auf Dächern und in Aussenwänden ohne Gitterabdeckung etc.
Durchschlupfmöglichkeiten: Partiell Bodenabstand mind. 10 cm

3 Bei der Gestaltung der Bauten und der Umgebung ist auf die Bedürfnisse von Tieren Rücksicht zu nehmen. Glasflächen sind so zu gestalten, dass sie keine Kollisionsgefahr für Vögel darstellen. Kleintierfallen sind zu vermeiden. Bei unpassierbaren Hindernissen wie Zäunen ist auf Durchschlupfmöglichkeiten zu achten.

§ 28 Flachdachbegrünung

Übernahme aus Zif 36 ZR, Ergänzung mit Mindestfläche

1 Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 5° und einer Mindestfläche von 30 m^2 sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen.

§ 29 Nebenräume

Übernahme Ziff. 26 ZR

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

§ 30 Wärmeverbund

Inhaltliche Übernahme aus Ziff. 20.1 ZR

1 Bauten innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Siedlung "Zentrum" eignen sich aufgrund ihrer Lage für einen Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung.

§ 31 Antennenanlagen

Inhaltliche Übernahme aus Ziff. 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:

a) Kernzonen

b) Ortsbildschonzonen

c) Uferschutzzonen

§ 32 Terrainveränderungen

Sinngemässe Übernahme aus Ziff. 40 ZR

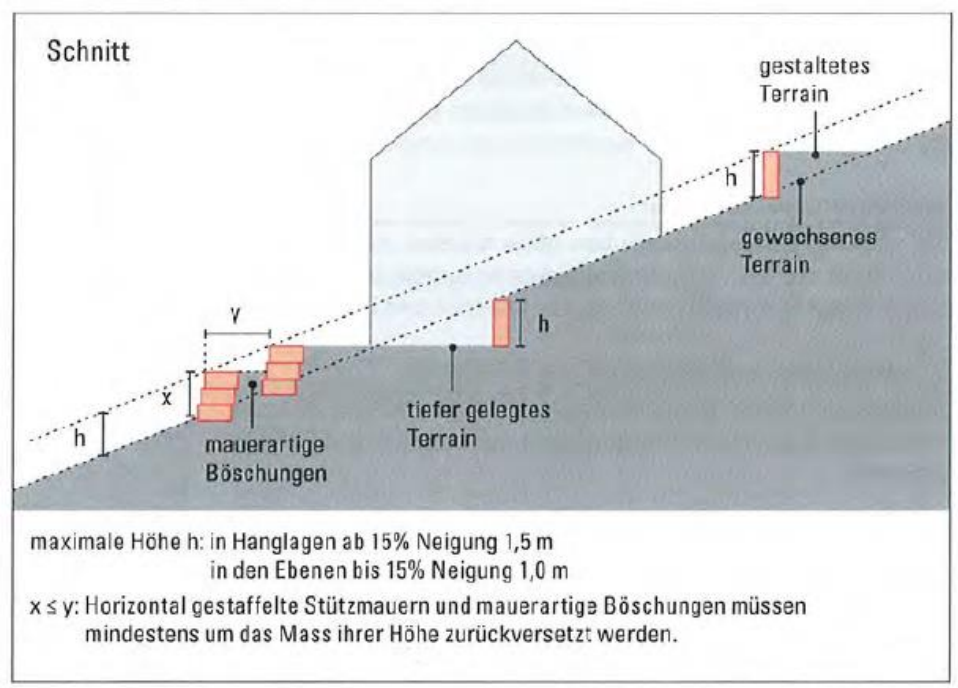
1 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

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 § 11 TZRZ.

Es wird auf die durchschnittliche Hangneigung auf der Parzelle abgestellt.

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.



Definition Terrainveränderungen

D.2 Zentrumszone

§ 33 Baubereiche

neu

1 In der Zentrumszone wird eine strassenbegleitende, mehrheitlich geschlossene Bebauung angestrebt. Die Lage der Hauptbauten wird mittels Baubereichen gesteuert.

2 Die Gebäude sind in ihrem architektonischen Ausdruck, mit ihrem Eingangsbereich sowie mit der Höhenlage des Erdgeschosses auf den öffentlichen Strassenraum auszurichten. Liegt ein Gebäude an mehreren Strassen, so ist es auf den Strassenraum der übergeordneten Strasse hin auszurichten.

3 Innerhalb der Baubereiche gilt die geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 lit. a RBG. Im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" sind diejenigen Bereiche bezeichnet, die

von dieser Regelung ausgenommen sind. Seitlich der Baubereiche gilt die geschlossene Bauweise nur dort, wo sie im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" bezeichnet ist.

Das gegenseitige Grenzbaurecht gilt für das in den Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" oder in separaten Quartierplanvorschriften festgelegte Gebäudeprofil der jeweiligen Parzelle. Für die Parzelle in der Zone mit Quartierplanpflicht wird das Gebäudeprofil im Rahmen der Quartierplanvorschriften definiert.

neu

§ 34 Ortsbildschonzone

§ 17 RBV

1 *Ortsbildschonzonen bezwecken die Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Siedlungsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild.*

2 Neubauten, Umbauten und Sanierungsmassnahmen haben sich bezüglich Situation, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung so einzufügen, dass der Quartiercharakter nicht verloren geht.

3 Es gelten die Massvorschriften für Dachaufbauten der Kernzone (§39 TZRZ).

D.3 Kernzone

§ 35 städtebauliche und architektonische Gestaltung

neu

1 Die Lage der Hauptbauten wird mittels den Gebäudegrundrissen der „geschützten Bauten“ und der „Bebauung mit Situationsbezug“ gesteuert.

Übernahme aus Ziff. 15 Abs.2 ZR

2 Bauten und Anlagen müssen sich in die erhaltenswerte bauliche Umgebung einfügen und erhöhte Anforderungen an die Gestaltung erfüllen.

Übernahme aus Ziff. 15 Abs.3 ZR

3 Neubauten, Umbauten und Sanierungsmassnahmen haben sich bezüglich Situation, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung so einzufügen, dass der entsprechende Quartiercharakter erhalten bleibt.

neu

4 Betreffend Ausrichtung der Gebäude und Höhenlage des Erdgeschosses sowie geschlossene Bauweise gelten die Bestimmungen zu den Baubereichen in der Zentrumszone von § 33 Abs. 2 und 3 TZRZ.

neu

§ 36 geschützte Bauten

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.

Übernahme aus Ziff. 14 ZR, Ergänzung mit Bestimmung zur Umgebung
siehe § 8 ff DHG

2 Die im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen im Inneren, am Äusseren und der Umgebung sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

neu

§ 37 Bebauung mit Situationsbezug

1 Diese Bauten nehmen im Ortsbild eine raumbildende Funktion ein. Sie können abgebrochen und unter Berücksichtigung der Gestaltungsrichtlinien gemäss § 36 TZRZ durch einen Neubau ersetzt werden. Dabei kommen Lage gemäss Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" und maximales Gebäudeprofil gemäss § 22 TZRZ zur Anwendung.

§ 38 Dachgestaltung

neu

1 Die Dachgestaltung muss mit den übrigen Gebäudeteilen und der nachbarlichen Dachlandschaft harmonieren und sich dem Ortsbild anpassen.

Die Dächer sind mit matten dunklen, braunen bis roten Tonziegeln einzudecken.

2 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 harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

3 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).

max. zwei Arten von Bauteilen pro Dachfläche: z.B. Schleppgauben und Dachflächenfenster, nicht aber zusätzlich noch Giebelgauben

4 Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schlepp- oder Giebeldächern zu versehen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

5 Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.

6 Dachflächenfester sind in dunkler Farbgebung, z.B. Kupfer, auszuführen sowie flächenbündig in die Dachhaut zu integrieren.

7 Bei einer Kombination von Dachaufbauten und Dachflächenfestern sind die Dachaufbauten in der unteren und die Dachflächenfenster in der oberen Dachhälfte anzuordnen.

§ 39 Massvorschriften für Dachaufbauten

neu

Dachaufbauten in der unteren Dachhälfte	max. Frontfläche	je max. 1.8 m²	
Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte	max. Frontfläche	je max. 0.5 m²	
Eingeschnittene Dachterrassen	max. Frontfläche	je max. 3.6 m²	
Dachflächenfenster vom öffentlichen Raum her gut einsehbar / strassenseitig	max. Lichtfläche	je max. 0.3 m²	*Veluxfenster CK04 0.37*0.78m = 0.28 m²*
Dachflächenfenster vom öffentlichen Raum kaum einsehbar / strassenabgewandt	max. Lichtfläche	je max. 0.5 m²	*FK06 0.48*0.98m = 0.47 m²*
Gesamtfläche für Dachflächenfenster und Glasziegel einer Dachfläche	max. Lichtfläche	insg. max. 3%	

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

D.4 Aussenraum

neu

§ 40 Hofbereiche

1 Die Hofbereiche haben als Freiräume eine hohe Aufenthaltsqualität zu bieten.

2 Die Hofbereiche sind abzüglich der zulässigen Fläche für die Nebenbauten (gemäss § 19 Abs. 2 lit. a, § 20 Abs. 3 lit. a, § 22 Abs. 3 lit. a TZRZ) mindestens zur Hälfte als Grünfläche mit einer Vegetationsschicht zu gestalten. Begrünte Bauteile unter dem gestalteten Terrain, welche gemäss § 3 Abs 2 lit. d nicht zur bebauten Fläche angerechnet werden, können als Grünfläche angerechnet werden. Die Anordnung von Parkplätzen ist nur ausserhalb dieser Grünflächen zulässig.

neu

§ 41 Vorplatzbereiche

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

2 Bauten sind, mit Ausnahme von Velo-Unterständen in Leichtbauweise in den Zentrumszonen, unzulässig.

3 Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0.9 m ab fertigem Terrainniveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen.

neu

§ 42 Freihaltebereich Hauptbauten

1 Die "Freihaltebereiche Hauptbauten" sind von Hauptbauten freizuhalten. Im Rahmen der zulässigen Bebauungsziffer gemäss § 24 Abs. 2 TZRZ sind Nebenbauten gemäss § 17 TZRZ zulässig.

§ 43 Uferschutzzone

§ 13 RBV

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

Neue Bestimmungen, da Ziff. 8 ZR nicht rechtskonform

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.

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

4 Für Uferschutzzonen sind durch die Gemeinde Schutz- und Pflegekonzepte auszuarbeiten. Für folgende Flächen gelten in Ergänzung zu § 43 Abs. 2f TZRZ zusätzlich spezifische Schutzziele: *neu*

Fläche 1 (Birsig)
Erhalten der Weich- und Hartholzauen-ähnlichen Vegetation, Talfettwiese in Ufersaum mit krautiger Vegetation verwandeln; Sukzession in Gebüschen periodisch rückgängig machen, Entfernen des Japanknöterichs; Gehölz regelmässig auslichten (alle 5-10 Jahre), regelmässige Neophytenentfernung.

Fläche 2 (Birsig)
Erhalt des Ufergehölzes mit dem Charakter eines Hartholz-Auenwalds, Erhalten der typischen Saum-Lebensräume, falls möglich Wiederherstellung eines natürlichen Uferverlaufs und teilweise Entfernung der Verbauung des Böschungsfusses; Sukzession in Gebüschen periodisch rückgängig machen, Entfernen der Brombeeren und des Japanknöterichs; Gehölz regelmässig auslichten (alle 5-10 Jahre), regelmässige Neophytenentfernung, Artenreichtum der Säume durch regelmässiges Mähen fördern.

5 Fläche 3 (Dorenbach)
Im Idealfall revitalisieren (Entfernung der Mauern und Ermöglichung eines naturnahen Ufers mit Ufervegetation) Gewässersohle revitalisieren (Kiesschüttungen, grössere Steine); Instream Strukturreichtum fördern; Entfernen von invasiven Neophyten.

§ 44 Gewässerraum *neu*

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

§ 45 Erhaltenswerte Bäume *neu*

1 Die im Teilzonenplan Siedlung "Zentrum" 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.

D.5 Gefahrenzonen

neu

§ 46 Gefahrenzonen allgemein

§ 30 RBG
Neben den vorliegenden Gefahrenzonen geben die Intensitätskarten des Kantons (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.

Es wird empfohlen, die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (geoview.bl.ch) bei Bauprojekten zu beachten,

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.

neu

§ 47 Gefahrenzone Überschwemmung

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.

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

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.

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.

Im Baugesuchsverfahren wird die Einhaltung des Brand- und Naturgefahrenschutzgesetztes (§ 10 BNPG) auf Basis der Schutzhöhe der Wegleitung «Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren» geprüft (Hrsg. Basellandschaftliche Gebäudeversicherung, 2017). Die Schutzhöhe setzt sich dabei zusammen aus der maximalen Fliesstiefe und einem Freibord. Eine entsprechende Berechnungsgrundlage bietet SIA 261/1.

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

§ 48 Gefahrenzone Rutschung

neu

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.

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.6 Quartierplanungen / Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

§ 49 Allgemeine Bestimmungen

Bestimmungen Quartierplan – Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan wurden neu formuliert, da ZR rechtlich unsauber
Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde wird empfohlen (siehe § 54 ZTRZ)

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 Parkierungsanlagen, 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;

siehe Anhang 1

f) rationelle Energienutzung sowie Bauökologie;

g) zweckmässige Etappierung.

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

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde wird empfohlen (siehe § 53 TZRZ)

§ 50 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

§ 50 RBG

1 Bei Überbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat in den Wohn- und Geschäftszonen Abweichungen von den Zonenparametern nach § 24 TZRZ gestatten:

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

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

3 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.

4 Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt 1'000 m^2.

§ 51 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.*

§ 37 ff RBG

2 *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,*

§ 41 RBG

3 Quartierplanungen in den Zonen mit Quartierplanpflicht sind auf der Basis des Ergebnisses eines Varianzverfahrens zu erarbeiten. Der Gemeinderat ist in das Varianzverfahren einzubeziehen.

neu – aufgrund nicht genehmigter Formulierung in Ziff. 22.3. ZRS
Varianzverfahren in Form von Variantenstudien, Wettbewerben, Studienaufträge etc.

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

neu

§ 52 Vollzugsbehörde

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

1 Der Vollzug dieser Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum", 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".

3 Zuwiderhandlungen gegen die Teilzonenvorschriften Siedlung "Zentrum" werden – soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden – wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz geahndet.

§ 53 Baubewilligungsverfahren

Übernahme aus Ziff. 15 Abs. 4 ZR, bisher nur in der Ortsbildschutz- und -schonzonen

1 Für Planungen in der Kernzone und Ortsbildschonzone sowie bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan wird den Bauwilligen empfohlen, die Gemeinde frühzeitig in die Vorhaben mit einzubeziehen.

bisher nur in der Ortsbildschutz- und -schonzonen

2 Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung von Baugesuchen in der Kernzone 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 (siehe Kommissionsreglement Gemeinde Binningen).

neu

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).

§ 54 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.

Auflistung möglicher Ausnahmefälle: § 7 Abs. 2 RBV

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, 17 TZRZ);

b) von den Standortvorschriften für Antennenanlagen: wenn für die Bevölkerung durch das Erstellen einer Antennenanlage in den genannten Zonen eine bessere Lösung resultiert (siehe § 32 TZRZ);

c) von der Nutzungseinschränkung bei den strassenzugewandten Erdgeschossflächen: wenn nachweislich kein Bedarf für Geschäftsnutzungen besteht (siehe §§ 18 Abs. 3 und 21 Abs. 3 TZRZ);

d) von der geschlossenen Bauweise: bei grossen Parzellen oder wenn damit eine städtebaulich und dichtemässig gleichwertige Lösung erzielt werden kann (siehe § 34 Abs. 3 TZRZ);

e) von den definierten Fassaden- und Gebäudehöhen (siehe §§ 19 Abs. 1, 20 Abs. 2, 22 Abs. 2 TZRZ) sowie der Definition des Gebäudesockels (siehe § 16 TZRZ): wenn damit die Vorgaben von §§ 34 Abs. 2 bzw. 36 Abs. 4 TZRZ betreffend den Bezug des Erdgeschosses zum Strassennniveau besser eingehalten werden können und damit eine gute architektonische und städtebauliche Lösung erreicht wird;

f) bei der städtebaulichen Ausrichtung des Gebäudes auf den öffentlichen Strassenraum in Zentrums- und Kernzone: wenn dadurch die Belebung des Strassenraumes nicht leidet (siehe §§ 34 Abs. 2 und 36 Abs. 4 TZRZ);

g) von den Nutzungsbestimmungen der Hofbereiche: für Anbauten an Bestandesliegenschaften in den Hofbereichen, welche für eine zeitgemässe Weiternutzung der Liegenschaft erstellt werden, wie z.B. neue Erschliessungen (z.B. Lifte), zeitgemässe Sanitäranlagen (siehe §§ 19, 20, 22 TZRZ);

h) zur Sicherstellung des Schutzes vor Naturgefahren (siehe §§ 47 ff TZRZ).

3 Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

§ 55 Besitzstandsgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen

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

§§ 109 und 110 RBG.

§ 56 Inkrafttreten

1 Die vom Einwohnerrat beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

2 Alle den Teilzonenvorschriften Zentrum widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Siedlung "Zentrum" aufgehoben, insbesondere:

a. Zonenvorschriften Siedlung (Zonenplan, Zonenreglement, Zonenreglements-normalien), RRB Nr. 990 vom 26.03.1974
b. Zonenvorschriften Siedlung (Zonenplan und Zonenreglement), RRB Nr. 1521 vom 17.09.2013 und nachfolgende Mutationen;
c. Quartierplanvorschriften (Quartierplan, Quartierplanreglement):
    - Nr. 1b/2, Ortskern, RRB Nr. 1877 vom 14.07.1987 und nachfolgende Mutationen
    - Nr. 1b/3, Ortskern, RRB Nr. 2931 vom 14.11.1995
    - Nr. 3, Schlossacker, RRB Nr. 1893 vom 20.06.1972
    - Nr. 8, Weihermatten, RRB 1839 vom 15.09.1998
    - Nr. 9, Kronenmatt Süd, RRB Nr. 1231 vom 13.08.2002
    - Nr. 9/2, Kronenmatten-Münsterplatz, Nr.1752 vom 14.09.1999
    - Teile von Nr. 11, Gorenmatten, RRB Nr. 790 vom 24.03.1987
d. Teilzonenvorschriften Siedlung (Teilzonenplan, Teilzonenreglement):
    - Nr. 5, Halde, RRB Nr. 195 vom 26.01.1982
    - Nr. 13, Weihermatten, RRB Nr. 1958 vom 19.08.1997 und nachfolgende Mutationen
    - Nr. 14, Kronenmatten, RRB Nr. 1223 vom 07.09.2010
    - Nr. 16, Hauptstrasse Nordwest, RRB 1305 vom 13.08.2013
e. diverse Baulinien aus verschiedenen Erlassen.

F BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: ……

Beschluss des Einwohnerrats: ……

Referendumsfrist: ……

Urnenabstimmung: ……

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

Auflagefrist: ……

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Caroline Rietschi

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

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-ECO-Standard