

Exemplar
Amt für Raumplanung

11 / TZR / 3 / 2

Mutation
RRB 1186
vom 07.04.1992



GEMEINDE BINNINGEN

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

Teilzonenreglement
Gesamtüberbauung
Im Meiriacker

A. Allgemeines

Mit dem Zonenplan aus dem Jahre 1951 wurde die Baugebietsgrenze auf dem Westplateau entlang der Rottmannsbodenstrasse gezogen. Die Bebauung hat diese Grenze erreicht und an einigen Stellen bereits überschritten. Die bauliche Entwicklung unserer Ortschaft greift auf die südlich der Rottmannsbodenstrasse gelegenen Gebiete Meiriacker, Holeeholzacker, Tschuppbaumacker und Kirschbaumacker über.

Die Einwohnergemeinde Binningen beabsichtigt, das ihr gehörende Areal im Meiriacker und Tschuppbaumacker an Bauinteressenten im Baurecht abzugeben. Das Bauen in diesen Gebieten kann nicht verhindert, es kann nur mit gesetzlicher Vorschriften gelenkt und geordnet werden. Fehlen solche Vorschriften, setzt eine unliebsame, schlechte und ungeordnete Überbauung ein.

Im Gebiet «Im Meiriacker» - worunter das durch Holeeholzweg, Tschuppbaumweg, Tiefengrabenweg und Rottmannsbodenstrasse abgegrenzte Gebiet verstanden wird - haben wir noch die Möglichkeit, vor Beginn der Bautätigkeit eine Planung durchzuführen. Mit einer solchen Quartierplanung sollen richtig angelegte Strassen, vernünftige Formen der Bauparzellen und eine gegenseitig abgewogene Stellung der Baukuben erreicht werden. Selbstverständlich ist der Anlage genügender Freiflächen und Fussgängerverbindungen alle Aufmerksamkeit zu schenken, wie in einem solch grossen Planungsgebiet auch an ein Einkaufszentrum gedacht werden muss. Alle diese Aufgaben können mit der von den Architekten Groeflin & Muralda in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung aufgestellten Planung gelöst werden.

Das Gebiet «Im Meiriacker» liegt in der zusätzlichen Bauzone, für die noch keine Zonenvorschriften bestehen. Mit der Genehmigung der vorliegenden Planung und dem Festlegen der Bau- und Strassenlinien ist für dieses Gebiet nebst dem Teilzonenplan auch ein Zonenreglement zu beschliessen. Das angrenzende Baugebiet liegt in der Zone 5, in welcher freistehende Einfamilienhäuser mit einer Bebauungsziffer von 1: 6 gestattet sind, was einer Ausnutzung von 37 % oder einem Ausnutzungsfaktor von 0.37 entspricht.

Das Gebiet «Im Meiriacker» soll ebenfalls eine lockere Wohnüberbauung, in welcher die Einfamilienhäuser vorherrschend sind, erhalten. Der geplanten Gesamtüberbauung wurde ein Ausnutzungsfaktor von 0.46 zugrunde gelegt. Um genügende Gebäudeabstände und Grünflächen zu erhalten, sind nebst den Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 8 Geschossen vorgesehen. Eine solche gemischte Überbauung mit 120 Einfamilienhäusern und 23 Mehrfamilienhäusern mit ca. 170 Wohnungen entspricht auch den heutigen Wohnbedürfnissen. Mit der Verwirklichung dieser Planung wird ein in sich geschlossenes neues Quartier mit einer Fläche von 12,4 ha entstehen, das ca. 1300 Einwohner aufnehmen wird. Es wird mit der auszubauenden Bollwerkstrasse direkt an das Hauptstrassennetz angeschlossen; die umliegenden Strassen werden mit dem zusätzlichen Verkehr nicht belastet.

B. Teilzonenreglement Im Meriacker

1) Inhalt und Verfahrensvorschriften

§ 1 Die Gemeinde Binningen erlässt, gestützt auf die Bestimmungen der Art. 21, 58 und 59 des Gesetzes betreffend das Bauwesen vom 5. Mai 1941, für das Gebiet «Im Meiriacker», worunter in diesem Reglement das durch Holeeholzweg Tschuppbaumweg, Tiefengrabenweg und Rottmannsbodenstrasse abgegrenzte Gebiet verstanden wird, einen Teilzonenplan samt Reglement.

§ 2 Die Teilzonenvorschriften ergänzen das Baugesetz. Sie gelten nur für das im Teilzonenplan «Im Meiriacker» ausgeschiedene Baugebiet.

2) Zonenvorschriften

§ 3 Die allgemeinen Bestimmungen (Abschnitt 11) und die allgemeinen Vorschriften für Wohnzonen (Abschnitt 111) des Zonenreglementes vom 20. März 1951 sind für das Gebiet des Teilzonenplanes verbindlich.

§ 4 Im ganzen Gebiet des Teilzonenplanes gelten die Vorschriften für die Zone 5 des Zonenreglementes vom 20. März 1951.

3) **Ausnahmen für Gesamtüberbauungen**

§ 5 Von den ordentlichen Zonenvorschriften kann abgewichen werden, wenn gemäss dem von der Gemeindeversammlung beschlossenen Richtplan für das Gebiet «Im Meiriacker» gebaut wird.

§ 6 Der Richtplan legt Lage, Grösse, Nutzfläche, Geschosszahl und Zweckbestimmung der Bauten sowie Grösse und Lage des gemeinsamen Spielplatzes verbindlich fest.

Nebst den gemäss Richtplan verbindlich festgelegten Bauten darf pro Parzelle zusätzlich eine freistehende Kleinbaute erstellt werden. Diese darf eine Bodenfläche von 10 m², jedoch nicht mehr als 3 % der Parzellenfläche aufweisen und - gemessen am tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains - eine maximale Höhe von 2.50 m nicht überschreiten. In Bezug auf Materialwahl und Farbe hat sich eine solche Kleinbaute harmonisch in die Umgebung einzufügen.

Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen von § 23, Absätze 2 und 3 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Baugesetz (VVO BauG). Für bereits bestehende, jedoch noch nicht bewilligte Kleinbauten im Sinne von § 23 VVO BauG ist nachträglich eine schriftliche Bauanzeige an den Gemeinderat zu richten. Für grössere bestehende Bauten ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

§ 7 Der Gemeinderat ist befugt, weitere Vorschriften, insbesondere über

- Lage und Anzahl der unterirdischen Autoboxen,
- Lage und Anzahl der oberirdischen Autoabstellplätze,
- Gestaltung und Farbgebung der Fassaden,
- Gestaltung der Freiflächen,
- Landabtretungen für den Strassenbau,
- Baulandumlegungen,
- Dienstbarkeiten usw.

vertraglich mit den Eigentümern zu regeln.

4) **Schluss- und Strafbestimmungen**

§ 8 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Reglementes.

§ 9 Zuwiderhandlungen gegen dieses Teilzonenreglement werden wie solche gegen das kantonale Baugesetz behandelt (§§ 119, 120 und 122 des kantonalen Baugesetzes).

§ 10 Alle im Widerspruch zu diesem Reglement stehenden Vorschriften und Erlasse der Gemeinde sind aufgehoben. An ihrer Stelle gilt einzig dieses Teilzonenreglement mit den technischen Unterlagen für die ihm unterstellten Parzellen.

§ 11 Dieses Reglement samt dem dazugehörenden Teilzonenplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Anträge des Gemeinderates

- 1) Der neue, die Parzellen Nr. 889, 888, 2589, 887, 883, 882, 897, 878, 877, 876, 875, 874, 873, 872, 871, 870, 869, 868, 867 und 866 umfassende Teilzonenplan wird genehmigt und die für das genannte Teilgebiet neu aufgestellten Zonenvorschriften werden beschlossen.
- 2) Der Richtplan für die Gesamtüberbauung «Im Meiriacker» vom 1. September 1963 wird genehmigt.

Ergänzung der Teilzonenvorschriften "Meiriacker"

Aussenisolation, Windfänge, Wintergärten

Einfamilienhaus -Siedlungen:

Nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche werden bei den Einfamilienhäusern gezählt:

- a) Aussenisolationen. Diese sind für eine Gebäudegruppe einheitlich und für zusammengebaute Häuser gleichzeitig auszuführen.
- b) unbeheizte Windfänge für Hauseingänge vor der isolierten Gebäudehülle bis zu 4 m² pro Haus. Diese Windfänge sind für jede Gebäudegruppe nach einem einheitlichen Muster auszuführen.
- c) Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutz glas verglaste Zwischenklimaräume (Wintergärten oder Veranden) von max. 15 m² wenn:
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen gemäss § 16 BPV (Baupolizeivorschriften) vollisoliert sind.
 - natürliche Belüftung und Belichtung gemäss § 18 BPV (Baupolizeivorschriften) sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.

Mehrfamilienhaus-Siedlungen:

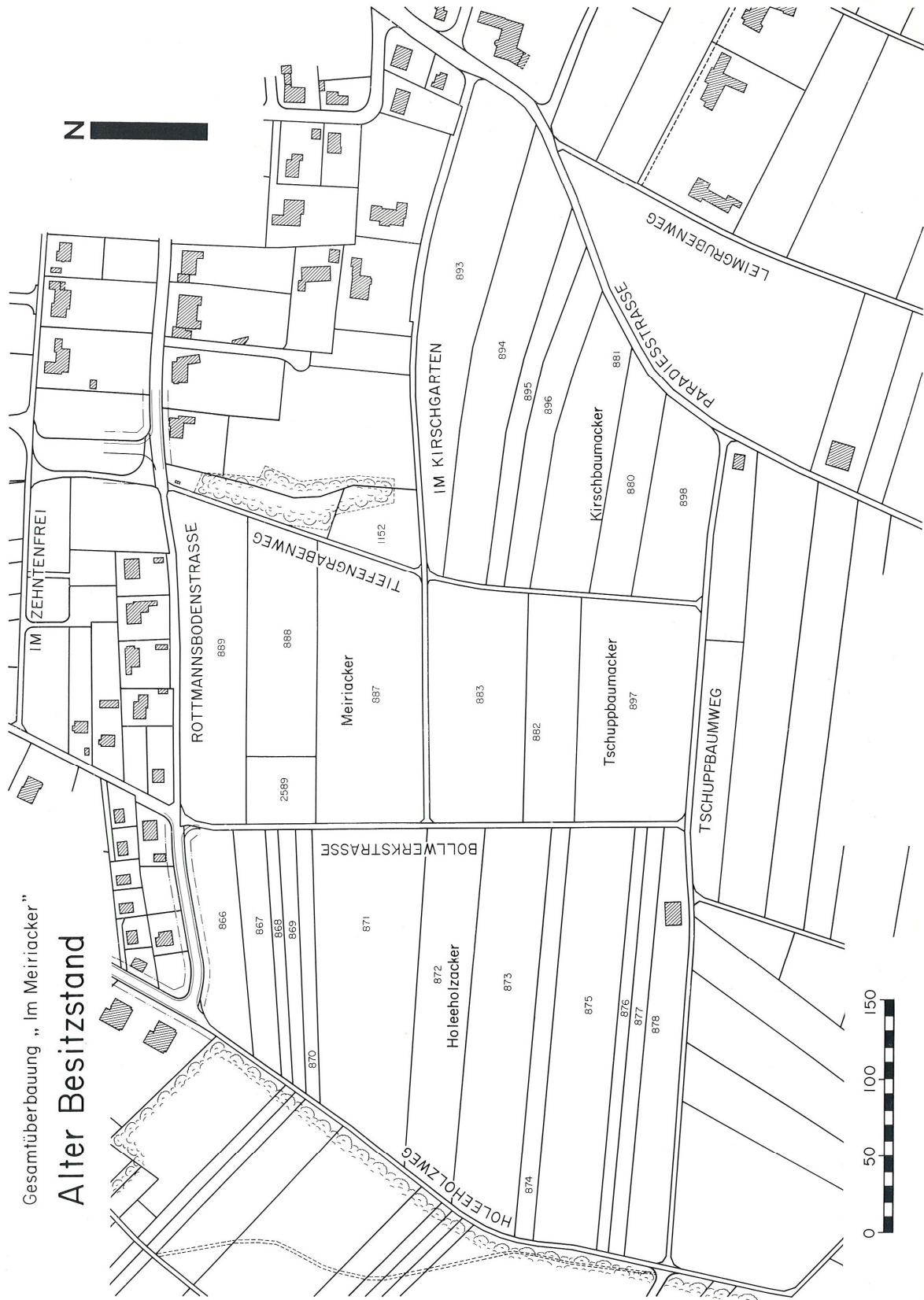
Nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche bei Mehrfamilienhäusern werden gezählt:

- a) Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden
- b) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 10 m².
- c) Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) mit max. 15 m² je Wohnung wenn:
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen gemäss § 16 BPV (Baupolizeivorschriften) voll isoliert sind
 - natürliche Belüftung und Belichtung gemäss § 18 BPV (Baupolizeivorschriften) sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.

Die Freifläche ist unterteilbar. Für jedes Gebäude sind diese Zwischenklimaräume nach einheitlichen Mustern auszuführen.

Die Anwendung dieser Regelung setzt voraus, dass folgende Gestaltungsgrundsätze berücksichtigt werden:

- Die baulichen Massnahmen dürfen das Gesamtbild der entsprechenden Arealüberbauung nicht beeinträchtigen.
- Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.
- Material- und Farbgebung bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.



C. Bau- und Strassenlinien der Bollwerkstrasse, der Strassen Im Kirschgarten, Im Meiriacker, Im Tschuppbaumacker, des Holeeholzweges, des Apfelbaumweges, des Birnbaumweges, des Blütenweges, des Teuffernlochweges und des Tiefengrabenweges

Mit der Planung «Im Meiriacker» müssen auch die Bau- und Strassenlinien der Erschliessungsstrassen festgelegt werden. Die Bollwerkstrasse wird als Hauptverbindungsstrasse vom Allschwilerweg bis zum Tschuppbaumweg eine Fahrbahnbreite von 7 m und Trottoirbreiten von je 2 m aufweisen. Ein Vorgartenareal von je 4 m ergibt einen totalen Baulinienabstand von 19 m. Die Strassen Im Kirschgarten, Im Meiriacker und Im Tschuppbaumacker werden Fahrbahnbreiten von 6 m und ein einseitiges Trottoir von 2 m erhalten. Mit beidseitigem 4 m breitem Vorgartenareal ergibt sich für diese Strassen ein Baulinienabstand von 16 m.

Die Rottmannsbodenstrasse zwischen Bollwerkstrasse und Tiefengrabenweg hat gemäss den früheren Bau- und Strassenlinienplänen eine Fahrbahnbreite von 5 m. Das nördliche Trottoir wird mit einer Breite von 1.50 m, dasjenige auf der Südseite, in Anbetracht der Schulhausbauten, mit einer Breite von 2 m festgelegt.

Die Wohnstrassen Blütenweg, Apfelbaumweg, Birnbaumweg, Holeeholzweg und das Teilstück der Strasse Im Tschuppbaumacker zwischen dem Holeeholzweg und der Bollwerkstrasse, werden auf eine Breite von 6 m ohne Trottoir angelegt. Nebst diesen befahrbaren Strassen sind verschiedene Fussgängerverbindungen von 3 m Breite vorgesehen.

Die Bau- und Strassenlinien der neu anzulegenden Strassen wurden im Zusammenhang mit dem gesamten Strassennetzplan unserer Gemeinde studiert und entsprechen dieser Gesamtdisposition.

Antrag des Gemeinderates

Die Gemeindeversammlung beschliesst die im Bau- und Strassenlinienplan 1:500 vom 1. September 1963 eingezeichneten Bau- und Strassenlinien folgender Strassen:

- d) Bollwerkstrasse zwischen Allschwilerweg und Im Tschuppbaumacker,
- e) Rottmannsbodenstrasse zwischen Bollwerkstrasse und Tiefengrabenweg,
- f) Im Kirschgarten zwischen Bollwerkstrasse und Paradiesstrasse,
- g) Im Tschuppbaumacker zwischen Holeeholzweg und Leimgrubenweg ,
- h) Im Meiriacker zwischen Bollwerkstrasse und Leimgrubenweg,
- i) Blütenweg, Apfelbaumweg, Birnbaumweg,
- j) Holeeholzweg zwischen Rottmannsbodenstrasse und Tschuppbaumweg,
- k) Fussgängerverbindungswege Teuffernlochweg , Tiefengrabenweg, Fussgängerpromenade entlang des Tschuppbaumackers und Fusswege im Bereiche des Apfelbaumweges, des Birnbaumweges und des Blütenweges.

D. Neuanlage verschiedener Strassen im Gebiet «Im Meiriacker»

Als 1. Etappe der Verwirklichung der Gesamtüberbauung «Im Meiriacker» ist das im Teilzonenplan mit A bezeichnete Gebiet vorgesehen. Um die Strassen in diesem Teilgebiet bauen zu können, muss die Gemeindeversammlung deren Ausführung nach den vorliegenden Projektplänen beschliessen und den Kredit für den Strassenbau und das Verlegen der Werkleitungen bewilligen.

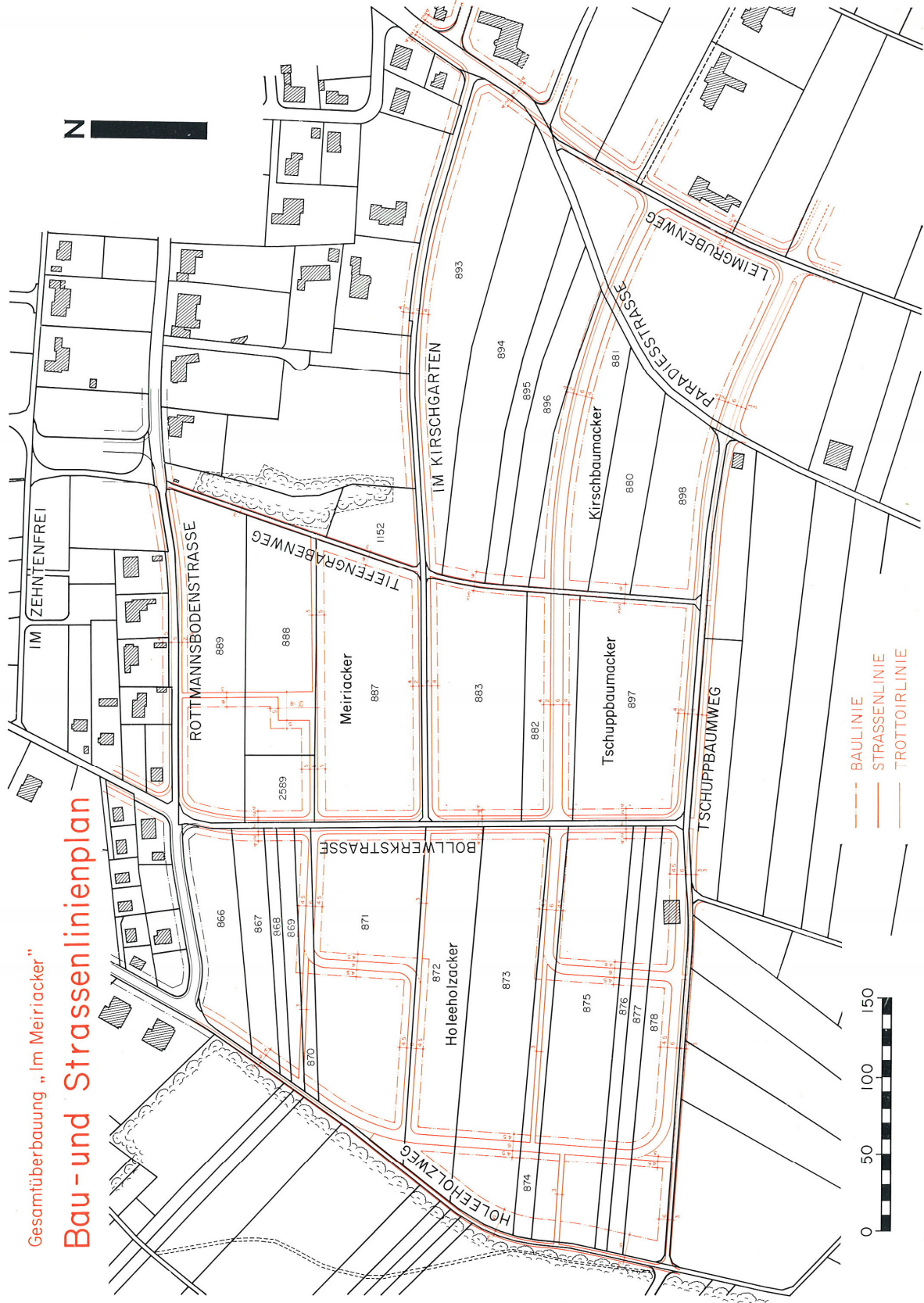
Es betrifft dies den Ausbau resp. die Neuanlage folgender Strassen:

- 1) Die Bollwerkstrasse vom Allschwilerweg bis zur Strasse Im Tschuppbaumacker.
- 2) Die Rottmannsbodenstrasse zwischen Bollwerkstrasse und Tiefengrabenweg .
- 3) Der Blütenweg .

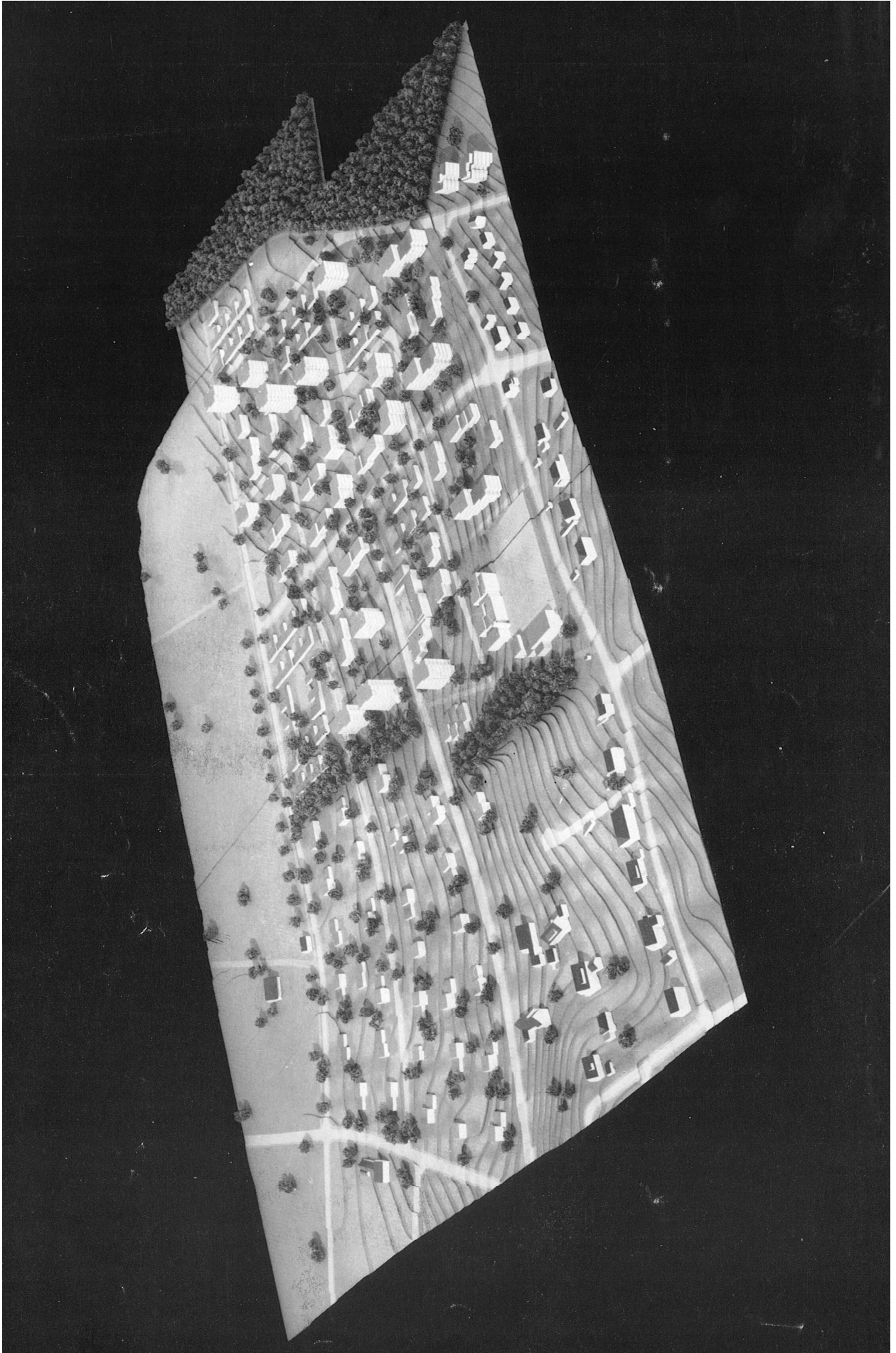
- 4) Die Strasse Im Kirschgarten von der Bollwerkstrasse bis zur Paradiesstrasse.
- 5) Die Strasse Im Meiriacker zwischen Bollwerkstrasse und Tiefengrabenweg.
- 6) Die Strasse Im Tschuppbaumacker zwischen Bollwerkstrasse und der bestehenden Paradiesstrasse.
- 7) Die Fussgängerverbindungen zwischen der Rottmannsbodenstrasse und der Strasse Im Tschuppbaumacker und zwischen der Rottmannsbodenstrasse und dem Blütenweg.

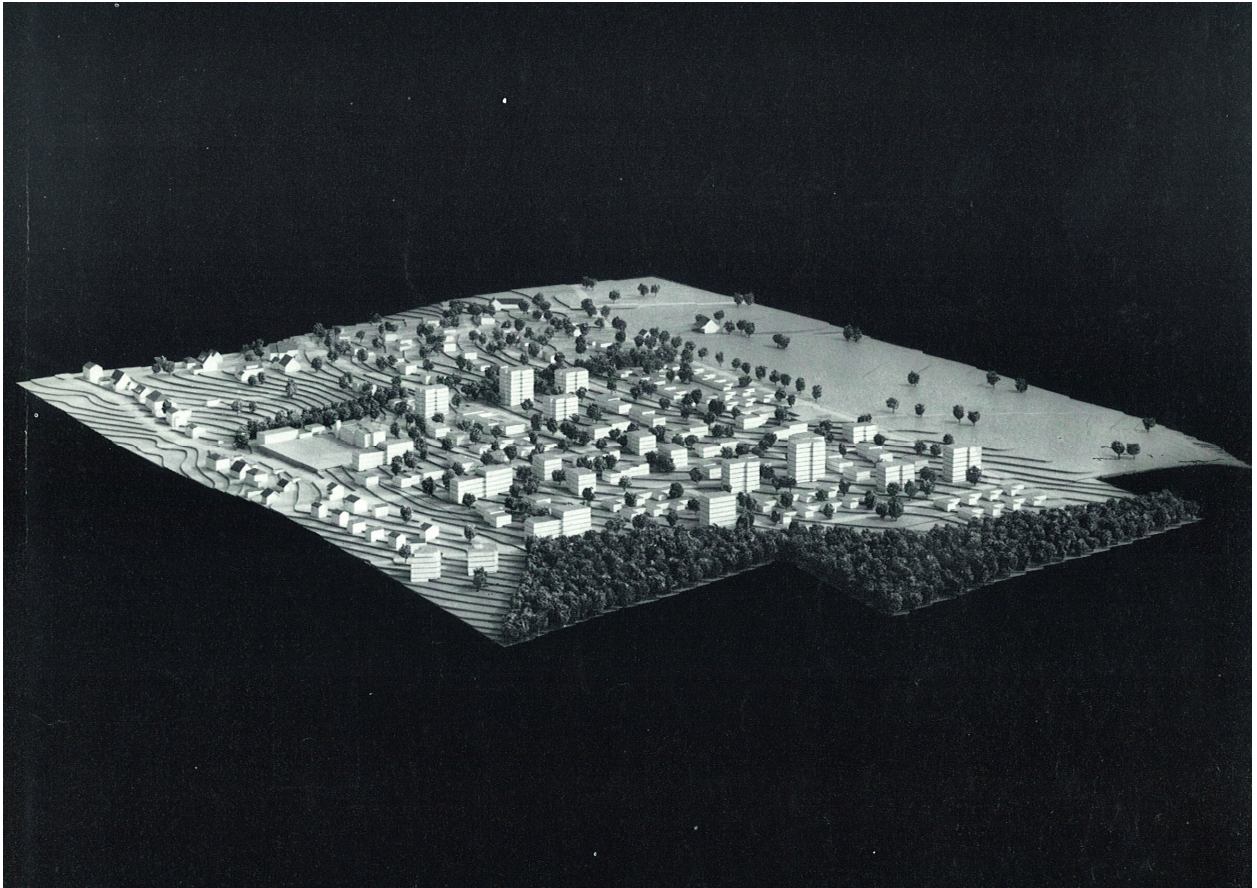
Gesamtüberbauung „Im Meiriacker“

Bau- und Strassenlinienplan









1. GV-BESCHLUSS: 25. November 1963	
PLANAUFLEGE: 3.1.-3.2.1964	
2. GV-BESCHLUSS: 18. Oktober 1965	
PLANAUFLEGE: 3.12.1965-3.1.1966	
INVENTAR NR.: 11/T2R/3/0	
RR-BESCHLUSS: Nr. 1832/21.6.66	
AMTSBLATT: 26/30. 6.1966	
GRUNDBUCH:	
Namens des Gemeinderates:	
Der Präsident:	Der Verwalter:
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
Vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt	
Der Präsident:	Der Landschreiber:
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
Liestal, den 21. Juni 1966 19...	
Eingetragen im Grundbuch	
Binningen	den 15. NOV. 1966 19...
	Grundbuchamt