

**Exemplar
Amt für Raumplanung**

**Mutation
RRB 2269
vom 30.11.2004**



**GEMEINDE BOTTMINGEN
NACHGEFÜHRTES REGLEMENT**

ZONENREGLEMENT SIEDLUNG

Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EGV	Einwohnergemeindeversammlung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
GwSG	Gesetz über den Gewässerschutz vom 18. April 1994 (Kanton)
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985 (Bund)
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986 (Bund)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966; Stand 1. Juli 1989
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 8. Januar 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (Bund)
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Bund)
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Bund)
kWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZR	Zonenreglement

Inhaltsverzeichnis

A	ERLASS	6
B	EINLEITUNG	6
B/1.	ZWECK	6
B/2.	BESTANDTEILE	6
B/3.	GELTUNGSBEREICH	6
C	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	7
C/1.	ERSCHLIESSUNG	7
C/2.	ZONEN IM SIEDLUNGSGEBIET	7
C/2.1.	Grundsatz	7
C/2.2.	Vorbehalte	7
C/2.3.	Abstufungen	7
C/2.4.	Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen	7
C/3.	BAUBEWILLIGUNG	8
C/3.1.	Baubewilligungspflicht	8
C/3.2.	Vorabklärungen	8
C/4.	GESTALTUNG VON BAUTEN UND ANLAGEN	8
C/4.1.	Gestaltungsgrundsätze	8
C/5.	BAULICHE NUTZUNG	8
C/5.1.	Grundsatz	8
C/5.2.	Massgebende Parzellenfläche	9
C/5.3.	Bebauungsziffer	9
C/5.4.	Bauparzellen in verschiedenen Zonen	9
C/5.5.	Nutzungsübertragung	9
C/6.	GEBÄUDEPROFIL FÜR WOHNBAUTEN (siehe Anhang 1)	9
C/6.1.	Sockelgeschosshöhe	9
C/6.2.	Abgrabungen am Sockelgeschoss	10
C/6.3.	Fassadenhöhe	10
C/6.4.	Gebäudehöhe	10
C/6.5.	Versetzte Geschosse	10
C/7.	GEBÄUDEPROFIL FÜR GEWERBE- UND INDUSTRIEBAUTEN	11
C/7.1.	Gebäudehöhe	11
C/8.	GEBÄUDEPROFIL FÜR NEBENBAUTEN	11
C/9.	GEBÄUDELÄNGE	11
C/10.	DACHGESTALTUNG	11
C/10.1.	Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte bei geneigten Dächern	11
C/10.2.	Attikageschosse auf Flachdächern in W - / WG - Zonen (siehe Anhang 2)	11
C/11.	AUTOGARAGEN, ABSTELLPLÄTZE	12
C/11.1.	Erforderlicher Parkraum	12
C/12.	LAGERPLÄTZE AUSSERHALB DER GEWERBEZONE	12
C/13.	TERRAINVERÄNDERUNGEN / UMGEBUNGSGESTALTUNG	12
C/13.1.	Aufschüttungen, Abgrabungen	12
C/13.2.	Umgebungsgestaltung, Umgebungsplan	13
C/13.3.	Gemeindenivellement	13
C/13.4.	Terrainanpassungen und Parzellierung längs des Baugebietsperimeter	13
C/14.	KINDERSPIELPLÄTZE, FREIFLÄCHEN, EINSTELLRÄUME, ENTSORGUNGS-ANLAGEN ...	13

C/15. SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN.....	14
C/15.1. Vereinfachtes Quartierplanverfahren	15
C/15.2. Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan.....	16
C/16. ENERGIE	16
D ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN	17
D/1. BAUZONEN.....	17
D/1.1. Zoneneinteilung und Zonenkriterien.....	17
D/1.2. Ergänzende Bestimmungen zu den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen	17
D/1.2.1. Grössere Sockelgeschosshöhe	17
D/1.2.2. Grössere Fassadenhöhe.....	17
D/1.2.3. Einliegerwohnungen in den Zonen W2a und W2b.....	18
D/1.2.4. Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	18
D/1.2.5. Bauten und Bauteile frei von der Bebauung	18
D/1.2.6. Dachaufstockung bei Doppel- und Reihenhäuser	19
D/1.3. Ergänzende Bestimmungen zur Gewerbezone	19
D/1.3.1. Schutzbepflanzung.....	19
D/1.3.2. Anschluss der Gebäude in der G-Zone an den Wärmeverbund Bottmingen	19
D/2. ÜBRIGE ZONEN	20
D/2.1. Zonen für öffentliche Anlagen und Werke.....	20
D/2.2. Ortsbildschutzzone Umgebung Weiher Schloss	20
D/2.3. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Kreuzacker).....	20
D/2.4. Grünzonen.....	21
D/2.5. Naturschutzzonen	21
D/2.6. Uferschutzzone	21
D/2.7. Waldareal	21
E SCHLUSSBESTIMMUNGEN	22
E/1. VOLLZUG DER VORSCHRIFTEN.....	22
E/1.1. Vollzugsbehörde.....	22
E/1.2. Beratende Kommission	22
E/2. BESITZSTANDSGARANTIE FÜR ZONENFREMDE BAUTEN UND ANLAGEN.....	22
E/3. AUSNAHMEN ALLGEMEINER ART	22
E/4. AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE	22
E/5. INKRAFTTRETEN, ANPASSUNG	22
BESCHLÜSSE.....	23
GEMEINDE.....	23
KANTON	23
Anhang 1	24
Prinzipskizze zu den Gebäudeprofilen	24
Anhang 2	25
Prinzipskizze Attikageschoss auf Flachdächern	25

Anhang 3	26
Prinzipskizze Nutzungsübertragung	26
Anhang 4	27
Prinzipskizze zur Überdeckung von unterirdischen Garagen und Kellern	27
Anhang 5	28
Naturschutzzone Käppeligraben	28
Anhang 6	29
Birsigufer ²⁹	
Anhang 7	30
Kreuzacker / Fuchshag	30
Anhang 8	31
Prüfkriterien für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan	31

<i>Kursive Schrift: Text aus dem RBG oder der RBV</i>
--

A ERLASS

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 2. Oktober 1989 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 erlässt die Einwohnergemeinde Bottmingen das nachfolgende Zonenreglement Siedlung. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die Zonenvorschriften Siedlung.

B EINLEITUNG

B/1. ZWECK

Die Zonenvorschriften Siedlung sollen eine harmonische Überbauung und eine sinnvolle Nutzung des Bodens gewährleisten. Dabei sollen insbesondere folgende Ziele verfolgt werden:

- haushälterische Nutzung des Bodens
- wohnliche Siedlungen schaffen und erhalten
- überschaubare Siedlungsentwicklung gewährleisten
- zweckmässige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten
- Durchgrünung des Siedlungsraumes und ökologischer Ausgleich
- Zweckmässige Standorte und Flächen für öffentliche Anlagen und Werke ausscheiden

B/2. BESTANDTEILE

1

Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- dem Zonenplan Siedlung 1: 2'000
- und dem Zonenreglement Siedlung mit Anhang.

2

Nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile der Zonenvorschriften sind ergänzende Richtlinien und das Naturschutzinventar vom März 1987.

B/3. GELTUNGSBEREICH

Die Zonenvorschriften Siedlung finden innerhalb des Siedlungsgebietes Anwendung. Massgebend für die Abgrenzung ist der Baugebietsperimeter.

C ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

C/1. ERSCHLIESSUNG

1

Das Baugebiet entspricht den Bauzonen gemäss Art. 15 RPG und ist zeitgerecht zu erschliessen. Zu beachten sind die eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebungen insbesondere Art. 31 RPV, § 33 RBG und § 20 RBV.

C/2. ZONEN IM SIEDLUNGSGEBIET

C/2.1. Grundsatz

Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten. Auch solche Betriebe, die in der Gewerbezone liegen, haben auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.

C/2.2. Vorbehalte

Für alle Störungen bleiben die gesetzlichen Bestimmungen vorbehalten. Zu beachten sind insbesondere Art. 684 ZGB, § 87 RBG sowie die LSV und die LRV.

Zudem sind im Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, gestützt auf die LSV, für das gesamte Gemeindegebiet die zulässigen Belastungsgrenzwerte mittels Lärm-Empfindlichkeitsstufen festgelegt.

C/2.3. Abstufungen

Wohnzonen W

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

Wohn-/Geschäftszonen WG

1

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

2

In den im Zonenplan Siedlung markierten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszonen sind auch mässig störende Betriebe zugelassen. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie ähnliche Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Gewerbebezonen G

Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Gewerbebetriebe und weitere mässig störende Betriebe.

C/2.4. Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

Das geordnete Aufstellen von öffentlichen Sammelstellen für Altstoffe und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist im ganzen Siedlungsgebiet gestattet.

C/3. BAUBEWILLIGUNG

C/3.1. Baubewilligungspflicht

Baubewilligungspflichtig sind in Ergänzung zu § 120 RBG:

- Privatstrassen (siehe Strassenreglement § 21)
- Einfriedungen entlang öffentlichen Verkehrswegen (siehe Strassenreglement § 26)
- Lagerplätze (siehe C/12.)
- Alle Sende- und Empfangsantennen
- Das Aufstellen von Wohnwagen
- Sammelstellen für Altstoffe, Quartierkompostieranlagen

C/3.2. Vorabklärungen

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. den Bauinteressierten empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltungen der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde vorzubesprechen.

C/4. GESTALTUNG VON BAUTEN UND ANLAGEN

C/4.1. Gestaltungsgrundsätze

1

Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung.

2

Zur Beurteilung von Projekten können weitere Unterlagen sowie Modelle verlangt werden.

3

Grundsätzlich ist auf ein behindertengerechtes Bauen zu achten. Dies gilt vor allem bei öffentlichen Bauten und Anlagen und bei Mehrfamilienhäusern (siehe Norm SN 521 500 mit Leitfaden „Behindertengerechtes Bauen“ des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten).

4

Zur Steigerung der Wohnqualität sind in einem verhältnismässigen Ausmass zur Wohnfläche Freiräume wie Balkone, Terrassen, Sitzplätze u.a.m. zu erstellen.

5

Bei der Umgebungsgestaltung sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Empfehlenswert ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit einheimischen Arten.

C/5. BAULICHE NUTZUNG

C/5.1. Grundsatz

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungsziffer festgelegt.

C/5.2. Massgebende Parzellenfläche

1

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche innerhalb des Baugebietsperimeters massgebend. Vorbehalten bleibt die Nutzungsübertragung C/5.5.

2

Parzellenteile, die von einer angrenzenden Grünzone/Schutzzone belegt sind, können - unter Vorbehalt von C/4 1. - in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

C/5.3. Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung, ausgenommen Attikageschoss (C/10.2)
- aussen liegende Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen (offenes Gestell)
- weitere nutzungsfreie Bauteile gemäss 0/1.2.5.

C/5.4. Bauparzellen in verschiedenen Zonen

Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten (§ 50 RBV).

C/5.5. Nutzungsübertragung

1

Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzone nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein benachbartes Grundstück zu übertragen (Anhang 3). Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor der Erteilung der Baubewilligung der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.

2

Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, die vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Die Nutzungsübertragung wird nur in Verbindung mit einem Baugesuch gewährt. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

3

Die Nutzungsübertragung wird durch die Gemeinde in einem Kataster nachgeführt.

4

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

C/6. GEBÄUDEPROFIL FÜR WOHNBAUTEN

(siehe Anhang 1)

C/6.1. Sockelgeschosshöhe

1

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in den zonenspezifischen Bauvorschriften (0.1.1.) angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

2

Bei Auffüllung grösserer Geländewannen aus kanalisationstechnischen Gründen usw. können Ausnahmen von der zulässigen Sockelgeschosshöhe gewährt werden.

3

Grössere Sockelgeschosshöhe siehe D/1.2.1.

C/6.2. Abgrabungen am Sockelgeschoss

1

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfanges zulässig, d.h. das Sockelgeschoss darf nur bis zu einem Drittel des Gebäudeumfanges in Erscheinung treten.

2

Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in den zonenspezifischen Bauvorschriften (D.1.1.) angegebenen Mass in Erscheinung treten.

3

Abgrabungen für Garagezufahrten und Hauseingänge auf die volle Sockelgeschosshöhe werden nur gestattet, wenn keine andere befriedigende Lösung möglich ist und unter der Voraussetzung, dass C/4.1. erfüllt wird.

C/6.3. Fassadenhöhe

1

Bei allen Bauten, ausgenommen bei Bauten mit Flachdächern und Attikageschossen wird die Fassadenhöhe ab Oberkante Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut) gemessen.

2

Bei Flachdächern und Attikageschossen wird die Fassadenhöhe ab Oberkante Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum höchsten Punkt der fertigen Fassade gemessen.

3

Grössere Fassadenhöhe siehe D/1.2.2.

C/6.4. Gebäudehöhe

1

Bei allen Bauten, ausgenommen bei Bauten mit Flachdächern und Attikageschossen wird die Gebäudehöhe ab Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (OK rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut) gemessen.

2

Bei Flachdächern und Attikageschossen wird die Gebäudehöhe ab Oberkante Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum höchsten Punkt der fertigen Dachkonstruktion gemessen.

C/6.5. Versetzte Geschosse

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

C/7. GEBÄUDEPROFIL FÜR GEWERBE- UND INDUSTRIEBAUTEN**C/7.1. Gebäudehöhe**

1

Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der fertigen Dachkonstruktion wird gemäss C/6.4, jedoch an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

2

Bei Aufschüttung grösserer Geländewannen aus kanalisationstechnischen Gründen usw. können Ausnahmen gewährt werden.

3

Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

C/8. GEBÄUDEPROFIL FÜR NEBENBAUTEN

1

Die Fassadenhöhe angebauter oder freistehender Nebenbauten wie Garagen, überdeckte Sitzplätze, Kleinbauten und dergleichen darf maximal 3.5 m, die Gebäudehöhe, maximal 5.5 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Flachdach- und Pultdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

C/9. GEBÄUDELÄNGE

1

Als Gebäudelänge gilt die Seitenlänge des kleinstmöglichen umschriebenen Rechteckes eines zur baulichen Nutzung zählenden Baukörpers.

2

Für Bauten und Bauteile, welche frei von der Bebauungsziffer sind (D/1.2.5.), gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.

C/10. DACHGESTALTUNG

1

Für die Ausbildung der Dachgestaltung wird auf die Gestaltungsgrundsätze C/4.1. verwiesen. Die Dachgestaltung beinhaltet auch die Materialwahl und Farbgebung.

2

Bei Steildächer dürfen Wiederkehre, Kreuzgiebeldächer und Dachaufbauten etc. nicht breiter sein, als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge.

C/10.1. Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte bei geneigten Dächern

Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte werden nur bei ästhetisch guten Lösungen bewilligt. Sie müssen in Art, Grösse und Anordnung in die Dachhaut integriert werden und mit den Fassaden harmonisieren. Unter den Aufbauten und Einschnitten ist die Dachhaut in hinreichender Breite durchzuziehen. Bei architektonisch überzeugenden Lösungen kann von der letztgenannten Massnahme abgewichen werden.

C/10.2. Attikageschosse auf Flachdächern in W - / WG - Zonen (siehe Anhang 2)

1

Die absolute Höhe des Attikageschosses ist durch die maximale Gebäudehöhe limitiert.

2

Die Fläche des Attikageschosses darf inklusive Erschliessungsflächen und inklusive technischer Anlagen maximal 60% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses (exkl. nicht zur BZ zählende Bauteile) betragen.

3

Der Attikaaufbau darf sich über Wintergärten im nächst unteren Geschoss erstrecken.

4

In Hangsituationen darf der Attikaaufbau, gemäss Anhang 2 (Skizze 1), hangseits mit dem darunterliegenden Geschoss fassadenbündig sein.

5

In folgenden Fällen besteht die Möglichkeit, den Attikaaufbau fassadenbündig an die gegenüberliegenden Schmalseiten zu ziehen:

- bei Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser
- bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

6

Die Rücksprünge im Attikageschoss werden gemäss Anhang 2 (Skizze 2) festgelegt.

7

Dachvorsprünge bis zu 0.70 m und einer maximalen Stärke von 15 cm sind im Attikageschoss zulässig und sind nutzungsfrei.

C/11. AUTOGARAGEN, ABSTELLPLÄTZE

C/11.1. Erforderlicher Parkraum

Für die Ermittlung des Parkplatzbedarfes sind die entsprechenden kantonalen Richtlinien massgebend. Bei Einfamilien-, Doppeleinfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser sind mind. 2 Parkierungsmöglichkeiten pro Hauseinheit nachzuweisen.

C/12. LAGERPLÄTZE AUSSERHALB DER GEWERBEZONE

Lagerplätze ausserhalb der Gewerbezone (mit Definition des Lagergutes) bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Werden bauliche Massnahmen getroffen, so ist eine ordentliche Baubewilligung einzuholen.

Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen.

C/13. TERRAINVERÄNDERUNGEN / UMGEBUNGSGESTALTUNG

Alle durch bauliche Massnahmen bedingte Veränderungen müssen sich optimal dem gewachsenen Terrain angleichen.

C/13.1. Aufschüttungen, Abgrabungen

1

Terrainaufschüttungen dürfen die maximale Höhe von 1.5 m (lotrecht gemessen) nicht übersteigen (ausgenommen Strassenbau, Lärmschutzwälle).

2

Abgrabungen am Erdgeschoss sind nur beschränkt zulässig, vorbehalten bleibt C/4.1.

3

Abgrabungen am Sockelgeschoss gemäss C/6.2.

4

In Geländewannen, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie bei architektonisch begründeten Lösungen können Ausnahmen gestattet werden.

C/13.2. Umgebungsgestaltung, Umgebungsplan

1

Mit den Baubewilligungsakten ist ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1: 100 einzureichen. Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung. Bei Neubauprojekten ist das gewachsene Terrain durch ein neutrales Ingenieur- oder Vermessungsbüro vermessungstechnisch aufzunehmen und zu kartieren.

2

Der Umgebungsplan beinhaltet das gewachsene und das neu gestaltete Terrain inkl. die bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke im Grenzbereich. Er zeigt insbesondere alle Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern, Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten, Spielplätze bei Mehrfamilienhäusern u.a.m. auf.

3

Die Fertigstellung der Rohplanie der Umgebungsgestaltung muss frühzeitig der Gemeinde zur Abnahme gemeldet werden. Die Gemeinde kann ein Abnahmeprotokoll erstellen lassen.

4

Notwendige Abklärungen und damit verbundener Aufwand, die aus festgestellten Unstimmigkeiten entstehen, werden der Bauherrschaft verrechnet.

C/13.3. Gemeindenivellement

In den Baugesuchsplänen (inkl. Umgebungsplan) sind die wichtigsten Höhenkoten in Metern über Meer (m.ü.M.) einzutragen. Die Höhen der Bezugspunkte (Nivellementfixpunkte) werden von der Gemeinde abgegeben.

C/13.4. Terrainanpassungen und Parzellierung längs des Baugebietsperimeter

1

Das fertig gestaltete Terrain muss entlang dem Baugebietsperimeter eine harmonische Anpassung an die Landwirtschaftszone oder das Forstareal gewährleisten.

2

Im Rahmen der Umlegung bzw. Erschliessung von Bauland ist anzustreben, dass keine Bauparzellen über den Baugebietsperimeter hinausragen. Auf ausserhalb des Baugebietsperimeters liegenden Parzellenteilen dürfen keine Terrainveränderungen, private Garageneinrichtungen, Schwimmbassins und nicht bewilligungspflichtige Anlagen und Einrichtungen erstellt werden.

C/14. KINDERSPIELPLÄTZE, FREIFLÄCHEN, EINSTELLRÄUME, ENTSORGUNGSANLAGEN

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen und Sondernutzungsplanungen gemäss C/15. sind:

- zweckmässig ausgestattete Frei- und Spielflächen,
- genügend Einstellraum für Velos, Mofas, Kinderwagen, Spielgeräte u.a.m.,
- zweckmässige Kompostierstellen,
- zweckmässige Standorte für Abfallsammelstellen

einzurichten und dauernd zu unterhalten.

C/15. SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN

1

Die Erstellung von Quartierplänen im ordentlichen und vereinfachten Verfahren ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich (§§ 37 bis 47 RBG). Der Gemeinderat kann die Erstellung von Quartierplänen verlangen, sofern ein öffentliches Interesse begründet werden kann. Die Quartierplanfläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind möglich.

2

Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

3

Bei der Erarbeitung sind folgende Kriterien besonders zu beachten:

- die Wohnqualität
- die haushälterische Nutzung des Bodens
- die nachbarliche Beeinträchtigung
- das Ortsbild
- das Landschaftsbild
- die Verkehrs- und Fusswegerschliessung
- die Lärmimmissionen
- der gesamte Energiehaushalt
- die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze)
- die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich

4

Grundsätzlich ist auf einen rationellen Gesamtenergiehaushalt zu achten. Insbesondere ist ein tiefer Heizenergiebedarf anzustreben, der Anschluss an einen Wärmeverbund und die Nutzung von Abwärme und erneuerbaren Energien zu prüfen. Der Gemeinderat kann Kriterien festlegen.

5

Die Quartierpläne sind in der Regel durch die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des RBG.

C/15.1. Vereinfachtes Quartierplanverfahren

1

Für den Erlass von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen von §§ 42 und 43 RBG.

2

Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen. Es gelten für die einzelnen Gebiete mit Quartierplanung im vereinfachten Verfahren folgende Rahmenbedingungen:

Quartierplanungen Wuhrmattstrasse West

Grundsatz:	In der überlagernden Zone mit vereinfachtem Quartierplanverfahren ist nur mit der Festlegung eines Quartierplanes nicht gewerbliche Nutzung zulässig. Ohne die Erarbeitung eines Quartierplanes gelten nach wie vor die Bestimmungen der Gewerbezone.
Nutzungsart:	Innerhalb der Zone mit Quartierplanpflicht sind mit der Quartierplanung die Nutzungsarten der WG3 zulässig. Der Quartierplanperimeter wird vom Gemeinderat erlassen.
Nutzungsmass:	Als Leitlinie dienen für Neubauten die Zonenvorschriften der WG3. Gegenüber dicht bebauten Parzellen (nach G-Zone überbaut) ist ein angemessener Gebäudeabstand einzuhalten.
Gestaltung / Freiräume:	Bei der Gestaltung und Anordnung der Freiräume ist die bestehende umliegende Bebauung und Nutzung zu berücksichtigen.
Erschliessung:	Die Erschliessung erfolgt über die Wuhrmattstrasse.
Fussgänger Verbindung:	Von der Neumattstrasse zur Wuhrmattstrasse oder zum Fussweg entlang dem Birsig ist im Bereich der Gemeindegrenze eine Fussgänger Verbindung zu erstellen (gemäss Strassennetzplan vom 19.03.1997)

3

Für die weitere Beurteilung ist C/15.1. anzuwenden.

C/15.2. Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

1

In den Zonen W2a und W2b kann der Gemeinderat Ausnahmen von der baulichen Nutzung gestatten, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 1500 m² nach einem einheitlichem Plan überbaut werden. Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest. Es ist auf einen rationellen Energiehaushalt gemäss C/15.1. zu achten. Der Gestaltungsplan ist vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Prüfkriterien für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan siehe Anhang 8.

2

Folgende Abweichungen von den Zonenvorschriften sind möglich:

- Zone W2a Bebauungsziffer max. 23 %
- Zone W2b Babauungsziffer max. 26 %
- Der Attikaaufbau kann fassadenbündig an die gegenüberliegenden Schmalseiten gezogen werden.
- Abweichungen von der maximalen Sockelgeschosshöhe sowie grössere Abgrabungen am Sockelgeschoss.
- Abweichungen von der maximalen Terrainaufschüttung.

3

Ausnahmen dürfen nur für siedlungsgestalterisch und wohnhygienisch gute Projekte gewährt werden.

4

Ausnahmeüberbauungen können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen vorgelegt werden.

C/16. ENERGIE

1

Grundsätzlich ist auf einen rationellen Gesamtenergiehaushalt zu achten. Insbesondere ist ein tiefer Heizenergiebedarf anzustreben, der Anschluss an einen Wärmeverbund und die Nutzung von Abwärme und erneuerbaren Energien zu prüfen.

2

Bauten und Anlagen zur Energienutzung und Energiegewinnung wie Energiedächer, Sonnenkollektoren, freistehende Wärmepumpen u.a.m. sind zulässig, sofern sie sich optimal in die Umgebung oder in die Dachlandschaft bez. den Baukörper integrieren und sich auf das Orts- und Strassenbild nicht störend auswirken.

D ZONENSPEZIFISCHE BESTIMMUNGEN

D/1. BAUZONEN

D/1.1. Zoneneinteilung und Zonenkriterien

Hinweis

Die nachstehend aufgelisteten zonenspezifischen Bestimmungen sind Maximalwerte und werden nur bei architektonisch und städtebaulich einwandfreien Überbauungslösungen gewährt. Bei der Erarbeitung von Bauprojekten ist Abschnitt C., Allgemeine Bauvorschriften, und insbesondere C/4.1., Gestaltungsgrundsätze, zu beachten.

	Zone W2a	Zone W2b	Zone WG2	Zone WG2a	Zone W3	Zone WG3	Zone WG3a	Zone G
Maximale Vollgeschosszahl	2	2	2	2	3	3	3	frei
Maximale Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei	gemäss § 23 RBG
Maximale Bebauungsziffer	20 %	23 %	25 %	25 %	22 %	22 %	22 %	frei
Maximale Sockelgeschosshöhe	1.5 m	1.5 m	1.5 m	1.5 m	1.5 m	1.5 m	3.5 m	frei
Maximale Fassadenhöhe	6.5 m	6.5 m	6.5 m	6.5 m	9.0 m	9.0 m	9.0 m	frei
Maximale Gebäudehöhe	9.5 m	9.5 m	9.5 m	9.5 m	12.5 m	12.5 m	9.0 m	11.0 m
Maximale Gebäudelänge	30.0 m	35.0 m	35.0 m	35.0 m	35.0 m	35.0 m	35.0 m	frei
Zulässige Dachform	frei	frei	frei	frei, ausgenommen: Flach-, Tonnen- und Pultdächer	frei	frei	frei	frei
Dachaufbauten Dacheinschnitte	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig innerhalb Gebäudeprofil

D/1.2. Ergänzende Bestimmungen zu den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

D/1.2.1. Grössere Sockelgeschosshöhe

In allen Wohn- und Wohn/Geschäftszonen darf die Sockelgeschosshöhe bis auf 3.0 m erhöht werden. In diesen Fällen wird jedoch die Fassadenhöhe ab Oberkante Sockelgeschossboden (OK roh Boden Untergeschoss) gemessen.

D/1.2.2. Grössere Fassadenhöhe

In allen Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen darf die Fassadenhöhe unter der Voraussetzung - dass die Sockelgeschosshöhe das Mass von 1.0 m nicht überschreitet - um 0.5 m erhöht werden.

D/1.2.3. Einliegerwohnungen in den Zonen W2a und W2b

1

Für die Realisierung einer Einliegerwohnung (Kleinwohnung) bei Einfamilienhäusern kann von der baulichen Nutzung abgewichen werden.

2

Folgende Abweichungen von den Zonenvorschriften sind zulässig:

- Zone W2a: zusätzlich bebaubare Grundstücksfläche max. 15 m² und max. Bebauungsziffer 23 % (als obere Begrenzung gilt der zuerst erreichte Wert)
- Zone W2b: zusätzlich bebaubare Grundstücksfläche max. 15 m² und max. Bebauungsziffer 26 % (als obere Begrenzung gilt der zuerst erreichte Wert)

3

Eine Einliegerwohnung (Kleinwohnung) liegt dann vor, wenn sie als selbständige Kleinwohnung klar erkennbar ist, maximal 80 m² Bruttonutzfläche aufweist, einen unabhängigen direkten Aussenzugang (mindestens via Treppenhaus) und massive Wohnungstrennwände hat. Weiter ist die Wohnung hindernisfrei (behindertengerecht) anzulegen.

4

Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit der Mehrnutzung für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan (C/15.2.) ist nicht gestattet.

D/1.2.4. Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern

1

Für die Realisierung von kleineren Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 5 Wohneinheiten kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften gewähren.

2

Folgende Abweichungen von den Zonenvorschriften sind zulässig:

- Zone W3 Bebauungsziffer bis max. 25 %
- Zone WG3 Bebauungsziffer bis max. 25 %

3

Die in Absatz 2 festgelegte bauliche Nutzung kann nur realisiert werden, wenn die Wohnungen hindernisfrei angelegt und ausgebaut werden.

D/1.2.5. Bauten und Bauteile frei von der Bebauung

Folgende Bauten und Anlagen werden nicht zur überbauten Fläche gezählt, sofern sie nicht dem dauernden Aufenthalt dienen (in Ergänzung zu C/5.3.):

- a) Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden sofern sie vor der isolierten Gebäudehülle liegen:
 - bis zu maximal 4m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes
 - bis zu maximal 10m² bei Mehrfamilienhäusern.
- b) Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden.
- c) Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) bei bestehenden und neuen Gebäuden mit maximal 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen voll isoliert sind,
 - natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch für dahinterliegende Innenräume sichergestellt sind.

- d) Nebenbauten wie Garagen, Unterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze, Kleinbauten und dergleichen
 - bei Ein- und Zweifamilienhäusern
bis maximal 7 % der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 35 m² Grundfläche,
 - bei Mehrfamilienhäusern
pro 220 m² Wohnnutzfläche - Restflächen zählen voll - 20m²
- e) In den Hang gebauten Garagen und Unterständen, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil zur Erweiterung der Freifläche dienen.
- f) Unterirdische Bauteile
 - aussen liegende unterirdische Garagen und Einstellhallen deren Decken als natürliche Bestandteile der Gartennutzung dienen. Die maximal mögliche Auffüllhöhe darf nicht überschritten werden (Überdeckung siehe Anhang 4).
 - aussen liegende unterirdische Keller deren Bauteile vollständig (allseitig) überdeckt werden und als natürliche Bestandteile der Gartennutzung dienen. Die maximal mögliche Auffüllhöhe darf nicht überschritten werden (Überdeckung siehe Anhang 4).
 - Unterkellerungen von nutzungsfreien Wintergärten
- g) Begehbare Dachflächen von Wintergärten, Nebenbauten und Windfängen
- h) Werden die nicht zur Nutzung zählenden Garagen in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die durch die Vollgeschosszahl dividierte Garagenfläche.

D/1.2.6. Dachaufstockung bei Doppel- und Reihenhäuser

1

Werden bei bestehenden, zusammengebauten Liegenschaften (geschlossene Bauweise, Doppel- und Reihenhäuser) bauliche Veränderungen innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils vorgenommen, gilt das Grenzbaurecht für das max. Gebäudeprofil automatisch als erteilt. Dies gilt nur unter der Voraussetzung, dass die anrechenbare Gebäudegrundfläche nicht erweitert wird.

2

Dachaufstockungen sollen über die ganze Gebäudegruppe geplant werden. Dem Gemeinderat ist vorgängig dem Baugesuch ein einheitliches Gestaltungskonzept vorzulegen. Das Konzept wird durch die Eigentümer in Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickelt und durch den Gemeinderat genehmigt. Es gilt als Grundlage für das Baubewilligungsverfahren.

Die Genehmigung wird erteilt, wenn die Zustimmung der Mehrheit der betroffenen Eigentümerschaften schriftlich vorliegt.

D/1.3. Ergänzende Bestimmungen zur Gewerbezone

D/1.3.1. Schutzbepflanzung

1

Die im Zonenplan dargestellte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Neu-, An- und Umbauten zu erstellen. Die Schutzbepflanzung besteht in der Regel aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Hecken.

2

Die Schutzbepflanzung ist im Umgebungsplan gemäss C/13.2., einzutragen und wird somit Bestandteil der Baubewilligungsakten.

D/1.3.2. Anschluss der Gebäude in der G-Zone an den Wärmeverbund Bottmingen

Bei Neubauten oder bei Ersatz von Heizsystemen ist der Anschluss an die WVB - Wärmeverbund Bottmingen AG - vorzusehen. Der Gemeinderat erteilt die notwendigen Weisungen.

D/2. ÜBRIGE ZONEN

D/2.1. Zonen für öffentliche Anlagen und Werke

1

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

2

Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen Interessen zu berücksichtigen.

3

Aus dem Zonenplan Teil Siedlung ergibt sich, für welche öffentlichen Aufgaben eine bestimmte Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorgesehen ist.

4

Bei der Umgestaltung von OeA+W-Flächen sind für die entstehenden Freiflächen die Prinzipien einer naturnahen Umgebungsgestaltung anzuwenden.

5

Die OeA+W-Zone mit der Zweckbestimmung Siedlungstrenngürtel schirmt die Bottminger Gewerbezone vom Binninger Siedlungsgebiet ab. Sie ist durchgehend mit einheimischen Bäumen und Büschen zu bepflanzen. Die Anlage eines öffentlichen Fussweges ist möglich. Die übrige Nutzung richtet sich grundsätzlich nach der Grünzone (D/2.4.)

D/2.2. Ortsbildschutzzone Umgebung Weiher Schloss

1

Ortsbildschutzzonen bezwecken den Schutz von historisch gewachsenen oder einheitlich geplanten Siedlungen oder Quartieren.

2

Die Ortsbildschutzzone „Umgebung Weiher Schloss“ bezweckt den Schutz der Liegenschaft Schlossgasse 16/16a als historischer Bestandteil der Weiher Schlossanlage.

3

Der Gebäudekomplex darf nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen - insbesondere an der Gebäudehülle - sind nur unter Wahrung der gesamthaft schutzwürdigen Bausubstanz zulässig. Ist infolge höherer Gewalt baulicher Ersatz notwendig, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

4

Gemeinde und Kanton können Beiträge an die Mehraufwendungen von fachgerecht ausgeführten Aussenrenovationen leisten.

5

Der Garten ist zu erhalten.

D/2.3. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Kreuzacker)

1

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen umfassen Gebiete, in denen insbesondere private Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit errichtet werden dürfen (vorbehalten bleibt Abs. 2).

2

In dieser Zone sind zugelassen:

- Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit sportlichen Aktivitäten
- Wohnbauten gemäss den Zonenvorschriften der W2a

3

Bei baulichen Vorhaben ist ein einheitlicher Plan (nach C/15.2.) vorzulegen. Die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform der Bauvorhaben sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest.

Der einheitliche Plan ist vom Gemeinderat zu beschliessen und als verbindlich zu erklären.

D/2.4. Grünzonen

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.

D/2.5. Naturschutzzonen

1

Die nachfolgend aufgelisteten Naturschutzzonen werden in ihrem Bestand aus ökologischen, ästhetischen und sozial-kulturellen Gründen unter Schutz gestellt. Die Abgrenzungen sind im Zonenplan Siedlung festgelegt.

2

Im Anhang sind die spezifischen Bestimmungen und Massnahmen beschrieben.

Naturschutzzone Käppeligraben: Anhang 5

Naturschutzzone Birsigufer: Anhang 6

Naturschutzzone Kreuzacker / Fuchshag: Anhang 7

D/2.6. Uferschutzzone

1

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

2

Es sind alle Bauten und Anlagen, standortfremde Bepflanzungen sowie andere Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, untersagt. Fehlende oder ungenügende Ufergehölze sind im Sinne des Schutzzieles zu ergänzen. Zukünftige Bachverbauungen sind mit ingenieurb biologischen Massnahmen auszuführen.

3

Der Gemeinderat erlässt in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen einen Pflegeplan.

D/2.7. Waldareal

Für das Waldareal und dessen Abgrenzung gegenüber den anderen Zonen gelten die Vorschriften der eidgenössischen (WaG, WaV) und kantonalen Waldgesetzgebung (kWaG, kWaV).

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

E/1. VOLLZUG DER VORSCHRIFTEN

E/1.1. Vollzugsbehörde

1

Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er kann zur Sicherstellung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

2

Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren, unter Voraussetzung von § 7 RBV Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen.

3

Die Beurteilung der Einpassung und Gestaltung von Bauvorhaben gemäss C/4.1. liegt im Kompetenzbereich des Gemeinderates.

4

Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen.

E/1.2. Beratende Kommission

Zur Beurteilung von Bauvorhaben und raumplanerischen Grundlagen setzt die Wahlbehörde eine beratende Kommission (Bauausschuss) ein, die mehrheitlich aus Baufachleuten (Architekten) zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich in der Regel bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen des Bauausschusses.

E/2. BESITZSTANDSGARANTIE FÜR ZONENFREMDE BAUTEN UND ANLAGEN

Es gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998 sowie des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 20.3.1998.

E/3. AUSNAHMEN ALLGEMEINER ART

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

Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL.

3

Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

E/4. AUFHEBUNG FRÜHERER BESCHLÜSSE

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse, insbesondere das bis anhin geltende Zonenreglement, wird mit Inkrafttreten dieses Erlasses aufgehoben.

E/5. INKRAFTTRETEN, ANPASSUNG

Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: 25.2.1992

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 9.4.1992

Referendumsfrist: 10.4.1992 bis 9.5.1992

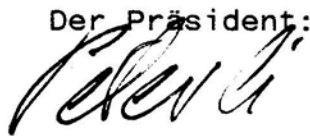
Urnenabstimmung: ----

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 19 vom 7.5.1992

Planauflage vom 11.5.1992 bis 12.6.1992

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Gemeindeverwalter:

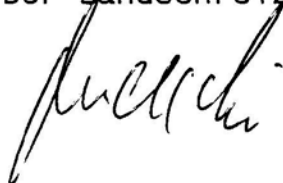


KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1723 vom -6. JULI 1993

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 27 vom 8. Juli 1993

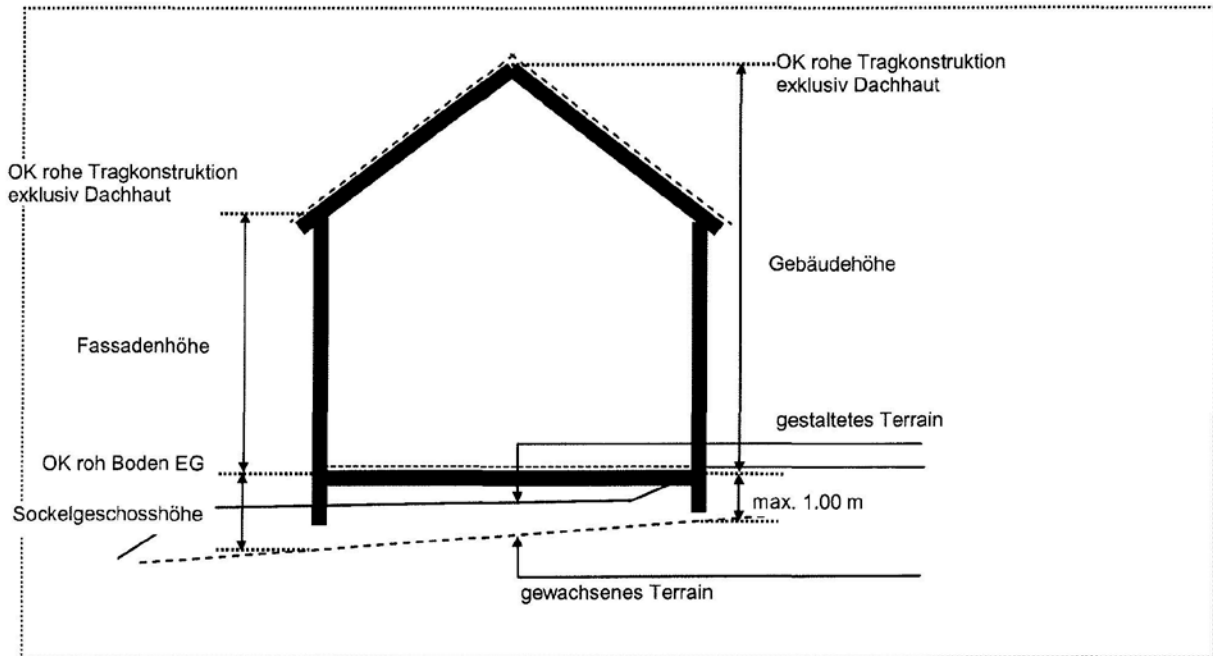
Der Landschreiber:



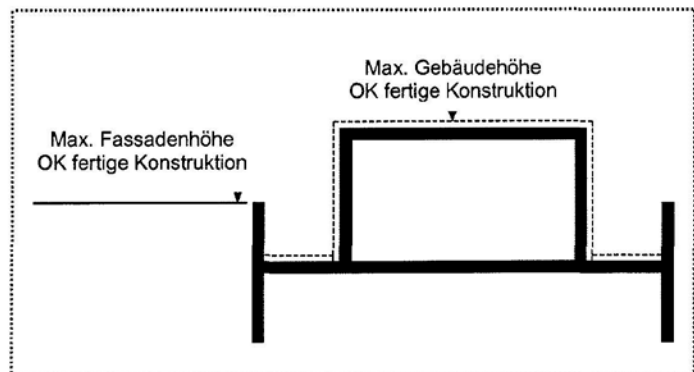
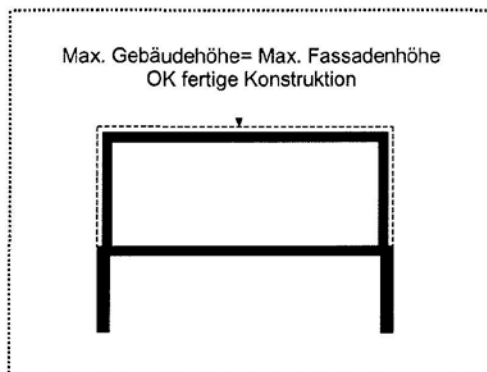
Anhang 1

Prinzipskizze zu den Gebäudeprofilen

Steildach



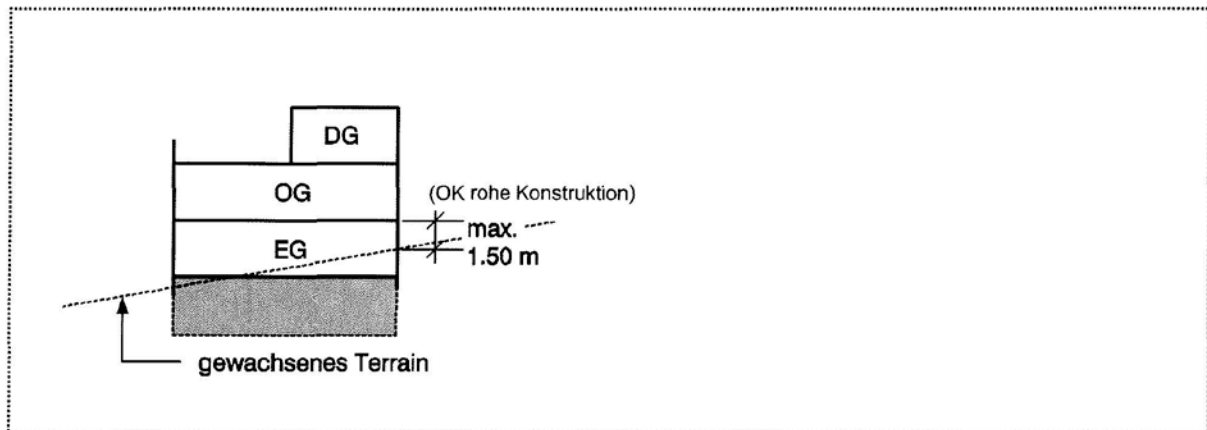
Flachdach und Attikageschoss



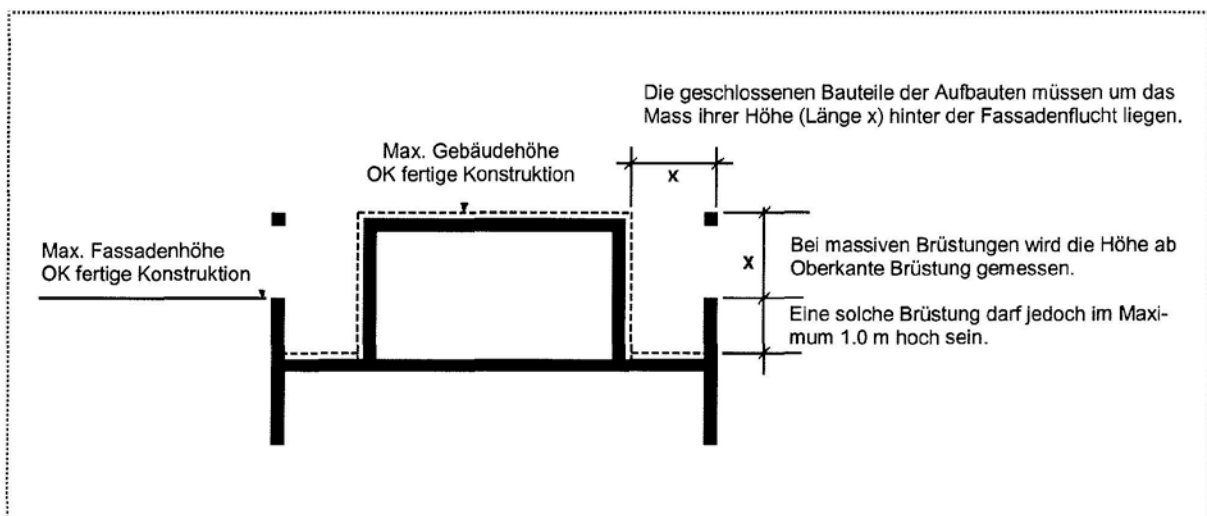
Anhang 2

Prinzipskizze Attikageschoss auf Flächdächern

Hangseitiges Attikageschoss

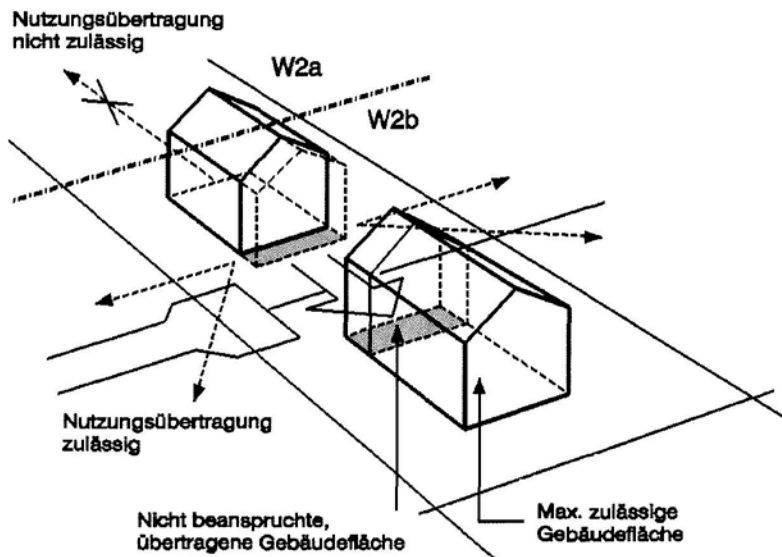


Rücksprünge

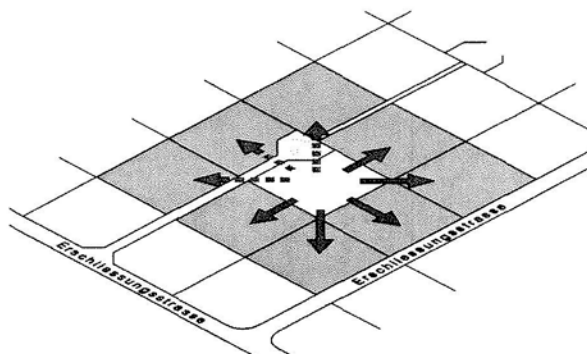


Anhang 3

Prinzipskizze Nutzungsübertragung



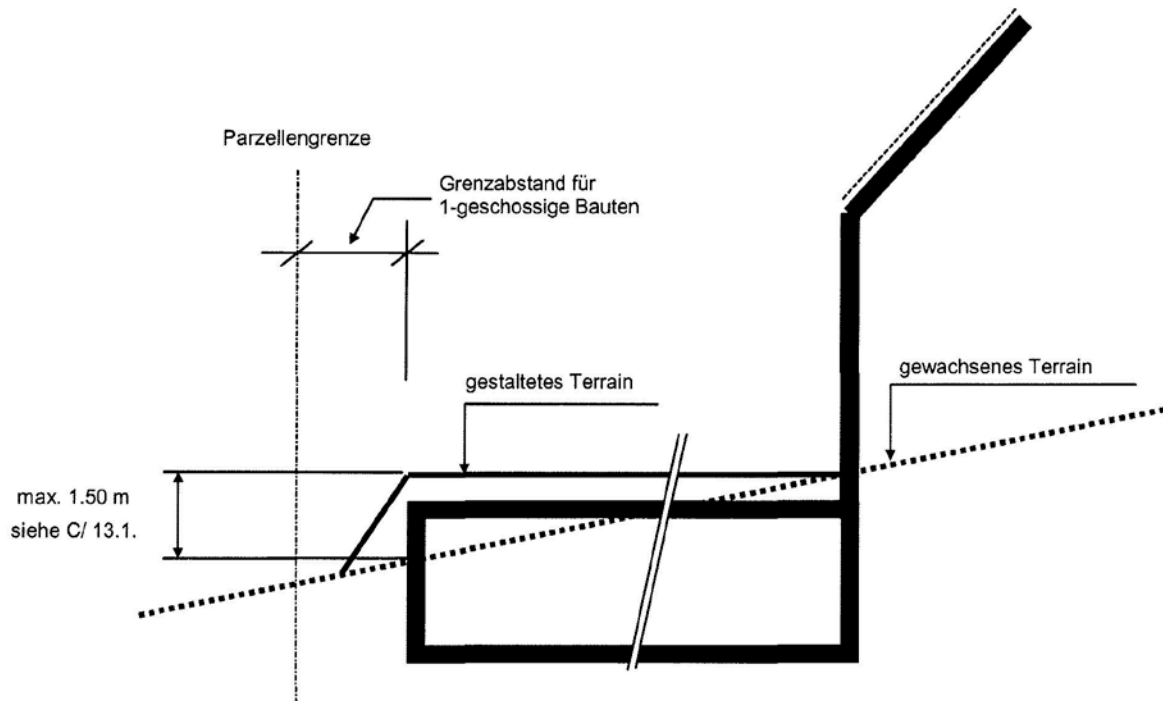
Zulässige Nutzungsübertragung auf benachbarte Grundstücke



- ordentliche Nutzungsübertragung
-→ Nutzungsübertragung in Beachtung des räumlichen Zusammenhanges

Anhang 4

Prinzipskizze zur Überdeckung von unterirdischen Garagen und Kellern



Anhang 5

Naturschutzzone Käppeligraben

Beschreibung

Bewaldeter Erosionsgraben mit meist trockenem Bachlauf und 5 stehenden, künstlich angelegten und teilweise ausbetonierten Gewässern.

Schutzziele

Renaturierung von Weiher und Bachlauf als Amphibien-Laichgewässer.

Förderung eines extensiv genutzten, reich strukturierten Waldbestandes.

Förderung der Eichen und langfristiges Überführen des Bestandes in einen Eichen-Hagenbuchenwald.

Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen

Periodisches Zurückschneiden der Ufervegetation.

Keine Nadelhölzer und andere standortfremden Baumarten aufkommen lassen.

Selektives Ausholzen des Waldbestandes zur Förderung der Lichtholzarten.

Besonderes

Der östliche Teil des Gebietes wurde mit RRB Nr. 2349 vom 3.8.1965 in die Liste der geschützten Naturdenkmäler aufgenommen.

Zuständigkeit: Gemeinde

Anhang 6

Birsigufer

Beschreibung

Unbewaldete Fläche zwischen Birsig-Uferweg und BLT -Tramlinie. Das Gebiet ist teilweise mit Familiengärten belegt

Schutzziele

Schaffung von naturnahen Standorten wie Feuchtgebiete, Ruderalflächen und Gebüsche.

Schutzmassnahmen

Keine Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden.

Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen

Die unbewaldeten Flächen sind periodisch zu mähen.

Zuständigkeit: Gemeinde

Anhang 7

Kreuzacker / Fuchshag

Beschreibung

Künstlich angelegte Weiher auf Aufschüttung oberhalb des bewaldeten Erosionsgrabens.

Waldgebiet mit grossem Anteil an nicht standortgemässen Arten.

Schutzziele

Erhalten der stehenden Gewässer in einem artenreichen, nicht eutrophierten und mässig besonnten Zustand als Amphibien-Laichgewässer

Förderung eines naturnahen Gehölzes mit standortgemässen Baumarten, gebüschreichem Unterwuchs und naturnah aufgebauten Gehölzrändern. Förderung der Lichtholzarten, insbesondere der Eiche.

Pflege- und Gestaltungsmassnahmen

Periodisches Zurückschneiden der Ufervegetation. Einzeldurchforstung der Waldfläche unter Förderung standortgemässer Arten. Selektives Ausholzen der Gehölzränder.

Keine Fische aussetzen.

Mit der angrenzenden ÖA+W-Zone ist eine Vernetzung und Erweiterung des Naturschutzgebietes anzustreben.

Besonderes

Das Gebiet wurde mit RRB Nr. 2311 vom 14.11.1972 in das Inventar der geschützten Naturdenkmäler aufgenommen.

Zuständigkeit: Gemeinde

Anhang 8

Prüfkriterien für Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

1.. ARCHITEKTONISCHE QUALITÄTEN

- Städtebauliche Einheit, eigenständige, moderne, architektonische Ausformulierung.
- Architektonischer Auftritt in der näheren Umgebung (Orts- und Landschaftsbild).
- Einpassen ins bestehende Gelände (Möglichkeit der Erhöhung der Sockelgeschosshöhe, der Terrainaufschüttungen und -abgrabungen).
- Umgang mit dem verdichteten Bauen (erhöhte Bebauungsziffer).
- Umgebungsgestaltung (Spielflächen, naturnah gestaltete Umgebungsflächen).

2.. WOHN- UND LEBENSQUALITÄT

- Qualität der Grundrisse der Wohneinheiten (Variabilität, Benutzbarkeit, Belichtung, etc.)
- Stellung der Wohneinheiten zueinander (individuelles ungestörtes Wohnen, nachbarliche Beeinträchtigung)
- Verbindung von Innen- und Aussenraumqualitäten

3.. ERSCHLIESSUNG

- Sinnvolles Erschliessungssystem für Verkehrs- und Fusswege (zusammengefasste, kurze Erschliessungswege, Zufahrt zu den einzelnen Wohneinheiten möglich)
- Gemeinschaftliche, einheitliche Parkierung (evt. unterirdische Parkierung zu Gunsten der Wohn- und Umgebungsqualität)

4.. ENTSORGUNG

- Gemeinsamer Entsorgungsplatz
- Gemeinsame Kompostierung

5.. ENERGIENUTZUNG

- Sinnvoller Energiehaushalt
- Sinnvoller Einsatz von Passivenergie