

Exemplar Amt für Raumplanung

Nachgeführtes Reglement

52 / TZR / 7 / 1

Stand der Nachführung:
RRB Nr. 683 vom 08.05.2018

Gemeinde Pratteln



Teilzonenreglement Zentrum

Änderungen/Ergänzungen/Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Bemerkung	Bearbeitet	Datum
52/TZR/7/0	1793	06.08.1985	Revision	ARP / PS	26.08.2020
52/TZR/7/2	2097	24.08.1993	Quartierreglement Augstmat	ARP / PS	26.08.2020
52/TZPS/7/9 52/ZRS/3/2	1478	25.10.2016	Wohn- und Geschäftszonen WG3 «mit mässig störende Betriebe»	ARP / PS	28.08.2020
52/TZR/7/1	683	08.05.2018	Mutation Gefahrenzonen	ARP / PS	26.08.2020

Inhaltsverzeichnis

Zoneneinteilung.....	3
Bauzonen	3
Wohn- und Geschäftszonen WG3 «mit mässig störende Betriebe»	3
Nutzungsart.....	5
Gefahrenzonen	6
Allgemeine Bestimmungen	6
Gefahrenzone Überschwemmung.....	6
Beschlüsse.....	7

Zoneneinteilung

Gemäss §§ 13 – 15 BauG BL / ZR 3/63

Bauzonen

Zonenbezeichnung und Immissionschutz gemäss ZR 3/63 und ZR 4/63	zulässige Vollgeschosszahl	zul. Bebauungsziffer in % Gemäss ZR 5/63 und Ergänzungsbestimmungen	zulässige Nutzungsziffer gemäss ZR 5/63 und Ergänzungsbestimmungen (entspr. Definition O RL)	Nutzungsziffer gemäss Tabellen	zulässige Sockelgeschosshöhe in m gemäss ZR 6/63	zulässige Fasadenhöhe in m gemäss ZR 6/63	zulässige Gebäuhöhe in m gemäss ZR 6/	zulässige Gebäudelänge in m	zulässige Dachform
Die Gemeinde kann jederzeit das Quartierplanverfahren nach BauG und WO einleiten Ohne Quartierplan	5	25	1.15	Nach Tab.	1.30	15	15	Frei	Flachdach
WG C									
Mit Quartierplan	Frei	Frei	1.15 + Bonus	Nach Tab.	Frei	Frei	Frei	Frei	Frei
Ohne Quartierplan	4	25	0.95	Nach Tab.	1.30	12	12	Frei	Flachdach
WG D									
Mit Quartierplan	Frei	Frei	0.95 + Bonus	Nach Tab.	Frei	Frei	Frei	Frei	Frei
Ohne Quartierplan	3	25	0.75	Nach Tab.	1.30	9	12	Frei	Frei
WG E									
Mit Quartierplan	Frei	Frei	0.75 + Bonus	Nach Tab.	Frei	Frei	Frei	Frei	Frei

Dachaufbauten über dem obersten zulässigen Vollgeschoss sind bei Bauten, die ohne Quartierplanverfahren ausgeführt werden, nicht gestattet.

Wird die zulässige Vollgeschosszahl nicht beansprucht, sind allfällige Dachaufbauten gemäss ZR 7/63 möglich.

Wohn- und Geschäftszonen WG3 «mit mässig störende Betriebe» ¹

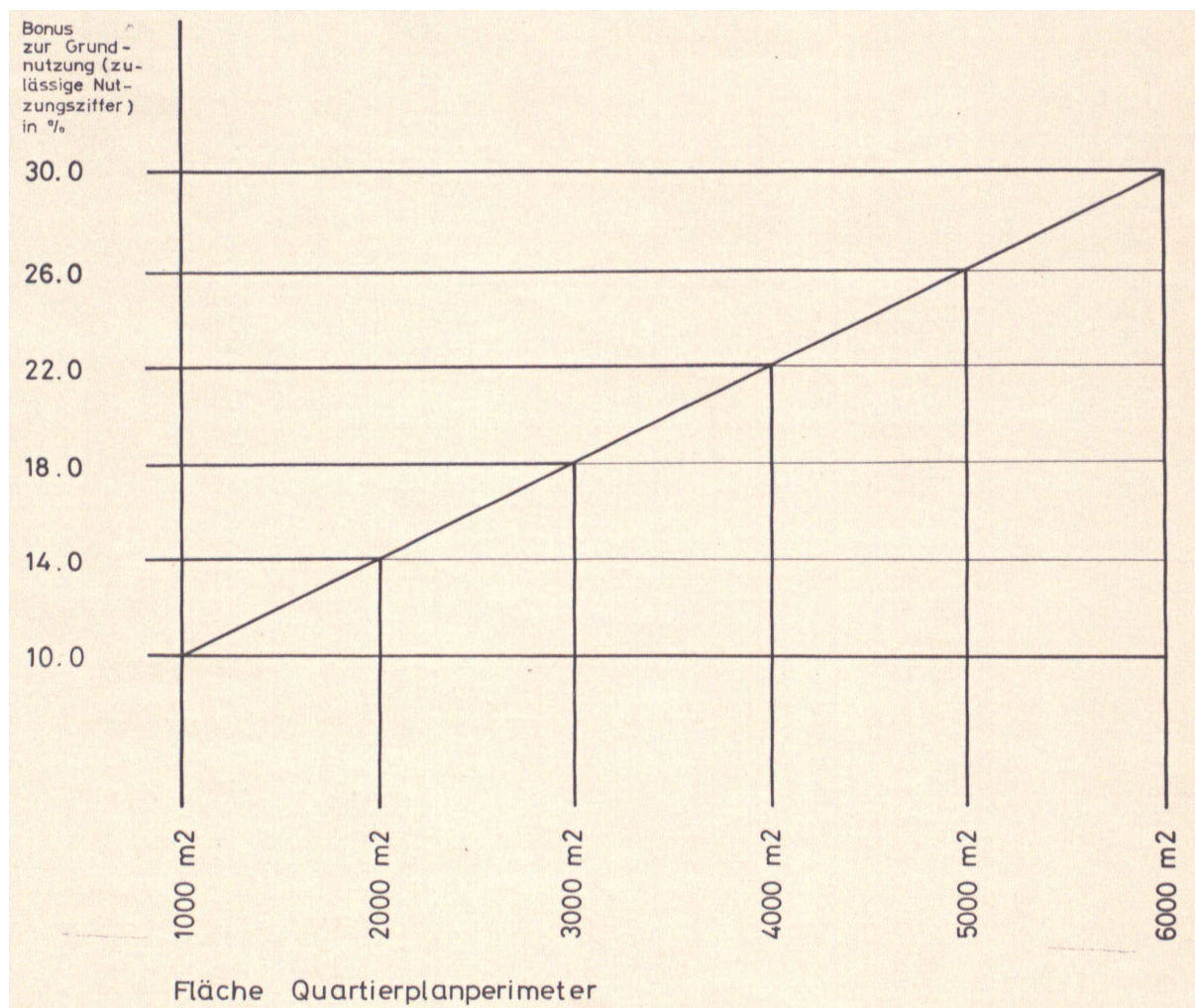
Diese Bestimmungen, wurden mit der Mutation 2014 «52/TZPS/7/9» bzw. «52/ZRS/3/2» mit RRB 1478 vom 25.10.2016 genehmigt.

Die genauen Bestimmungen, sind dem nachgeführten Zonenreglement Siedlung (ZRS 3) zu entnehmen.

¹ Mutation 2014 «52/TZPS/7/9» bzw. «52/ZRS/3/2» mit RRB 1478 vom 25.10.2016

Bonus

Grafische Darstellung zur Bestimmung des maximal zulässigen Bonus für Quartierplanungen.



Gesamtnutzung = zulässige Nutzungsziffer
+ Bonus in % der zulässigen Nutzungsziffer

Nutzungsart

Von der projektierten Gesamtnutzung darf der Anteil an der Bruttoverkaufsfläche die Werte gemäss nachfolgender Tabelle nicht unter- bzw. überschreiten. Die Bruttoverkaufsfläche errechnet sich dabei wie folgt:

- Alle ober- und unterirdischen Bruttogeschossflächen von Geschäften und Läden, welche dem Kunden zugänglich sind (inklusive Bedienungs- und Auslageflächen).
- Lagerräume und Autoeinstellplätze werden nicht angerechnet.

Gebiet	Erforderliches Minimum in %	Zulässiges Maximum in %
WG C	20	40
WG D	10	30
WG E	0	25

Die restliche Fläche, welche in der Regel dem Wohnen dient, darf auch für Büros, Praxen und ähnliche Dienstleistungsbetriebe verwendet werden. Dabei dürfen die folgenden Anteile prozentual zur Wohnfläche nicht überschritten werden.

Gebiet	Zulässiges Maximum für Büros, Praxen und ähnliche Dienstleistungsbetriebe in % der Wohnfläche
WG C	40
WG D	25
WG E	15

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben gelten die Kriterien der WG-Zonen gemäss §§ 13, 14, 16 BauG und § 3 vv0, sowie ZR 4/63

Ausnahmen:

- Bei zonenmässiger Bauweise sind unwesentliche Veränderungen der Nutzungsart sowie des Nutzungsmasses wie z.B. Dachraumausbauten, angebaute oder freistehende Kleinbauten etc. gestattet, wenn diese das Planungsziel des Teilzonenplanes nicht erschweren.
- Bauliche Massnahmen grösseren Umfanges sowie Umlagerungen von Nutzungsart und Nutzungsmass sind nur über einen rechtsgültigen Quartierplan möglich, ausgenommen, wenn die Voraussetzungen gemäss § 31 BauG nicht erfüllt werden können. In diesem Fall kann der Gemeinderat Ausnahmen erstatten, insofern die Planungsziele des Teilzonenplanes analog des Quartierplanes eingehalten werden.

Gefahrenzonen ²

Allgemeine Bestimmungen

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.

Gefahrenzone Überschwemmung

¹ Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, 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. *siehe Erwägungen RRB*

² Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert. *siehe Erwägungen RRB*

³ Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.

⁴ Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

² Mutation 52/TZR/7/1 mit RRB 683 vom 08.05.2018

Beschlüsse

Beschluss des Gemeinderates:	<u>13. 7. 1982</u>	Namens des Gemeinderates:	.
Beschluss des Einwohnerrates:	<u>26. 11. 1984</u>	Der Präsident:	<u>[Signature]</u>
Frist des fak. Referendums:	<u>4. 1. 1985</u>	Der Verwalter:	<u>[Signature]</u>
Abstimmung:	<u>—</u>		
Planaufgabe:	<u>7.1. — 5.2.1985</u>	Vom Regierungsrat des Kantons BL genehmigt mit	
		Beschluss Nr. <u>1793</u> vom <u>6. Aug. 1985</u>	
		Der Landschreiber:	<u>[Signature]</u>
		Publiziert im Amtsblatt Nr. <u>33</u> vom <u>15.8.85</u>	