

Exemplar
Amt für Raumplanung

11 / TZRS / 14 / 0

Mutation
RRB 1223
vom 07.09.2010



GEMEINDE BINNINGEN

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

Teilzonenreglement Kronenmatten

Inhalt

I	Allgemeine Vorschriften	1
Art. 1	Geltungsbereich und Inhalt	1
Art. 2	Nutzungszonen	1
II	Allgemeine Bauvorschriften	1
Art. 3	Fassadenlinie	1
Art. 4	Anrechenbare Geschossfläche	1
Art. 5	Fassadenhöhe, Gebäudehöhe	2
III	Art und Mass der Nutzung, Bauvorschriften	3
Art. 6	Nutzungstabelle	3
Art. 7	Erdgeschossnutzungen Hauptstrasse	3
Art. 8	Architektonische Gestaltung	4
Art. 9	Gestaltung der Flachdächer	4
IV	Parkierung	4
Art. 10	Parkplätze	4
V	Lärmschutz	4
Art. 11	Empfindlichkeitsstufe	4
VI	Schlussbestimmungen	5
Art. 12	Ausnahmen	5
Art. 13	Besitzstandsgarantie	5
Art. 14	Aufhebung bestehender Erlasse	5
Art. 15	Inkrafttreten	5
	Beschlüsse	6

Gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Januar 1998 (nachfolgend RBG genannt) erlässt die Einwohnergemeinde Binningen die Teilzonenvorschriften Kronenmatten, bestehend aus dem Teilzonenplan Kronenmatten 1:500 und dem nachfolgenden Teilzonenreglement Kronenmatten:

I Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Geltungsbereich und Inhalt

¹ Das Teilzonenreglement Kronenmatten gilt für den im Teilzonenplan Kronenmatten gekennzeichneten Perimeter.

² Die Vorschriften regeln insbesondere:

- Allgemeine Bauvorschriften
- Art und Mass der Nutzung, Bauvorschriften
- Parkierung
- Lärmschutz
- Schlussbestimmungen.

Art. 2 Nutzungszonen

Das vom Perimeter des Teilzonenplans Kronenmatten umfasste Gebiet wird gemäss der Plandarstellung den Wohn- und Geschäftszonen a bis g im Sinne von § 21 Absatz 2 RBG zugewiesen.

II Allgemeine Bauvorschriften

Art. 3 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und gewachsenem resp. tiefer gelegtem (abgegrabenem) Terrain. Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem gewachsenem resp. tiefer gelegten Terrain: vorspringende und rückspringende Gebäudeteile, die max. 30 % der zugehörigen Fassadenlänge umfassen und deren Rück- oder Vorsprung nicht mehr als 1 m beträgt, werden nicht berücksichtigt.

Art. 4 Anrechenbare Geschossfläche

¹ Zu den Geschossflächen werden gerechnet: Hauptnutzflächen, Nebenutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen und Funktionsflächen (Definitionen SIA 504 421) in Voll-, Dach- und Attikageschossen der Haupt-, Neben- und Kleinbauten.

² Nicht angerechnet werden:

- a. Flächen deren lichte Höhe unter 1.5 m liegt
- b. Geschossflächen von Geschossen, welche ganz unter der Fassadenlinie liegen.

³ Ragt ein Geschoss über die Fassadenlinie hinaus, werden die Geschossflächen entsprechend dem über die Fassadenlinie hinausragenden Geschossanteil angerechnet. Der Geschossanteil ist das Verhältnis zwischen der über der Fassadenlinie liegenden Aussenfläche zur gesamten Aussenfläche des entsprechenden Geschosses.

⁴ Die Geschossflächen können für Bauten, welche mindestens den zertifizierten Minergie P-Standard oder vergleichbare Standards erreichen, um 10 % erhöht werden. Die Einhaltung der Energiestandards ist mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. *siehe Erwägungen RRB*

Art. 5
**Fassadenhöhe, Ge-
bäudehöhe**

¹ Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. tiefer gelegten Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Rohmass).

² Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. tiefer gelegten Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (Rohmass). Bei Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.

³ Soweit technisch nötig dürfen zum Gebäude gehörende technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten und Haustechnikanlagen das Gebäudeprofil durchbrechen.

⁴ Bei versetzten Geschossen und bei zusammengebauten Gebäuden sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau resp. für jedes Gebäude einzuhalten.

⁵ Bei Flachdachbauten darf die massive Brüstung die zulässige Fassadenhöhe um höchstens 1.0 m überschreiten.

III Art und Mass der Nutzung, Bauvorschriften

Art. 6

Nutzungstabelle

siehe Erwägungen RRB

¹ Für die vom Perimeter des Teilzonenplans umfassten Zonen gelten folgende Vorschriften:

Zonenbezeichnung	zulässige Nutzungen gem. RBG [*]	max. Fassaden- und Gebäudehöhe	max. Höhe des höchsten Punktes der Dachkonstruktion	anrechenbare Geschossflächen	Dachform
Wohn- und Geschäftszone a	§ 21, Abs. 2	13.5 m	303.00 m.ü.M.	610 m ²	–
Wohn- und Geschäftszone b	§ 21, Abs. 2	13.5 m	301.50 m.ü.M.	455 m ²	–
Wohn- und Geschäftszone c	§ 21, Abs. 2	13.5 m	300.00 m.ü.M.	455 m ²	–
Wohn- und Geschäftszone d	§ 21, Abs. 2	13.5 m	298.50 m.ü.M.	610 m ²	–
Wohn- und Geschäftszone e	§ 21, Abs. 2	17.5 m		8'600 m ²	Flachdach
Wohn- und Geschäftszone f	§ 21, Abs. 2	13.5 m		1'150 m ²	Flachdach
Wohn- und Geschäftszone g	§ 21, Abs. 2	16.5 m		5'520 m ^{2†}	–

² Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen verteilen sich entsprechend dem prozentualen Anteil der Parzellenfläche an der Gesamtzonenfläche auf die jeweiligen Parzellen.

³ In der Wohn- und Geschäftszone f ist der Zusammenbau mit dem angrenzenden, bestehenden Gebäude in der Wohn- und Geschäftszone e möglich, aber nicht zwingend.

Art. 7

Erdgeschossnutzungen Hauptstrasse

Im Erdgeschoss der Bauten an der Hauptstrasse dürfen keine neuen, zur Hauptstrasse hin orientierten Wohnnutzungen realisiert werden.

^{*} Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft (zur Information)

[†] entspricht einer Geschossflächenziffer von 120 % (zur Information)

Art. 8
Architektonische Gestaltung

Materialien, Farben und Gestaltung der Fassaden von Neu-, Um- oder Anbauten sowie die Umgebungsgestaltung sind so zu wählen oder auszuführen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht, insb. im Zusammenspiel von Neubauten und bestehenden Baukörpern sowie im Übergang zu den angrenzenden Quartieren.

Art. 9
Gestaltung der Flachdächer

Dächer mit einer Neigung von maximal 5 % werden als Flachdach bezeichnet. Flachdächer auf Hauptbauten sind vollständig zu begrünen. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind begehbare Flächen, Terrassen, Vordächer sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung und für die Gebäudebelichtung.

IV Parkierung

Art. 10
Parkplätze

Innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen a bis f sind sämtliche Parkplätze in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen. Für Besucher-Parkplätze kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen, wenn sie sich in das Gesamtkonzept einordnen und durch sie keine übermässigen Immissionen auf die Nachbargrundstücke verursacht werden. *siehe Erwägungen RRB*

V Lärmschutz

Art. 11
Empfindlichkeitsstufe

Wo der Teilzonenplan Kronenmatten nicht die Empfindlichkeitsstufe III vorsieht, gilt für den Perimeter der Teilzonenvorschriften die Empfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung.

siehe Erwägungen RRB

VI Schlussbestimmungen

Art. 12**Ausnahmen**

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen und in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls Ausnahmen von den Teilzonenvorschriften Kronenmatten zu beantragen.

Art. 13**Besitzstandsgarantie**

Für bestehende, diesen Vorschriften widersprechenden Bauten und Anlagen gelten §§ 109 und 110 RBG.

Art. 14**Aufhebung bestehender Erlasse**

Alle im Widerspruch zu den Teilzonenvorschriften Kronenmatten stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Perimeters als aufgehoben, insb. ist dies die rechtsgültige Quartierplanung „Teilquartierplan Nr. 9/1, Kronenmatten Nord“ (genehmigt mit RRB Nr. 1847 vom 2. Juni 1992; Mutation genehmigt mit RRB Nr. 375 vom 18. März 2003).

Art. 15**Inkrafttreten**

Die Teilzonenvorschriften Kronenmatten treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 2. Juni 2009

Beschluss des Einwohnerrates: 24. August 2009

Referendumsfrist: 25. September 2009

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 36 vom 3. September 2009

Planaufgabe: 3. September bis 5. Oktober 2009

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom

1223 - 7. Sep. 2010

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 36 vom 9.9.10