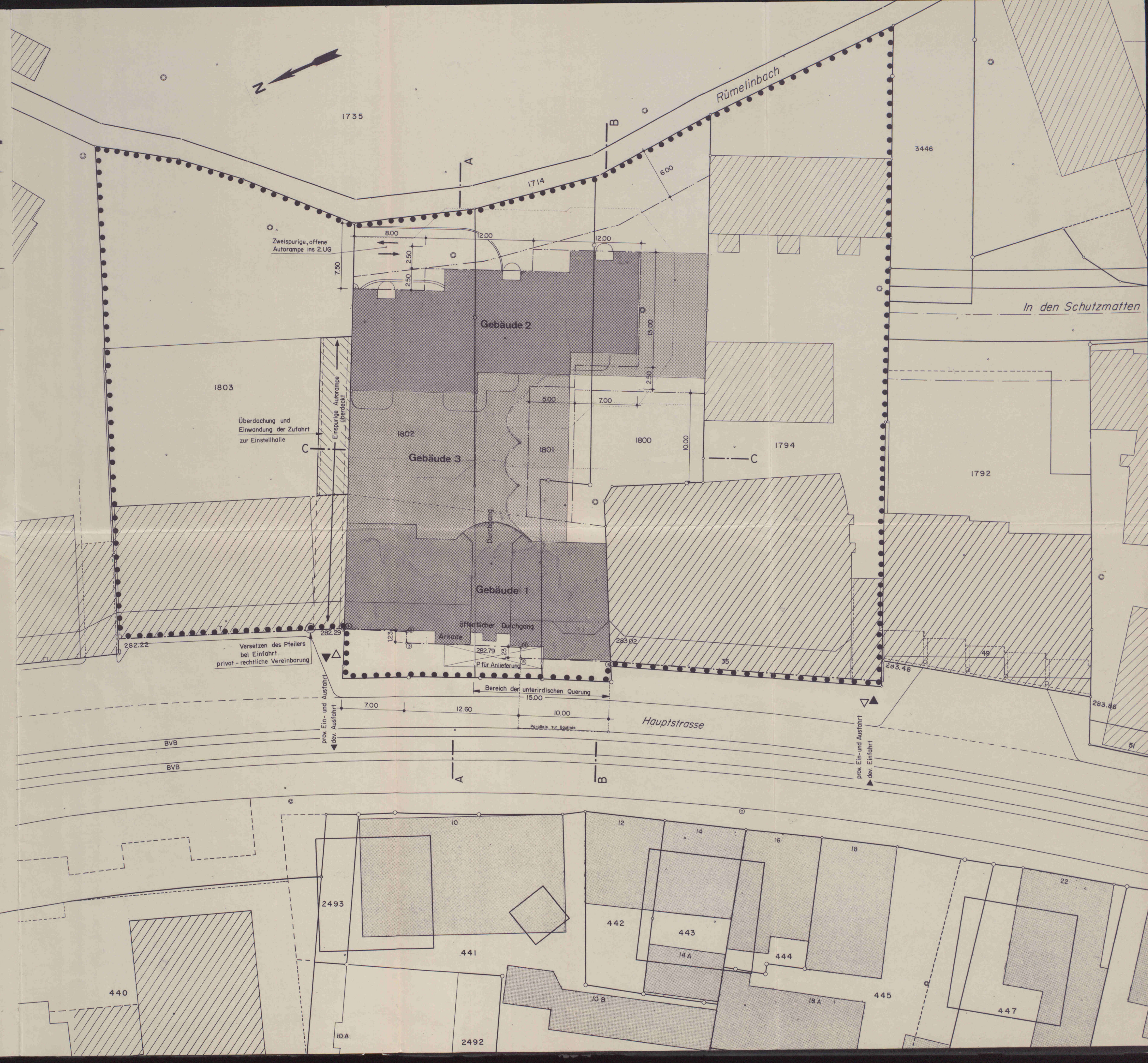
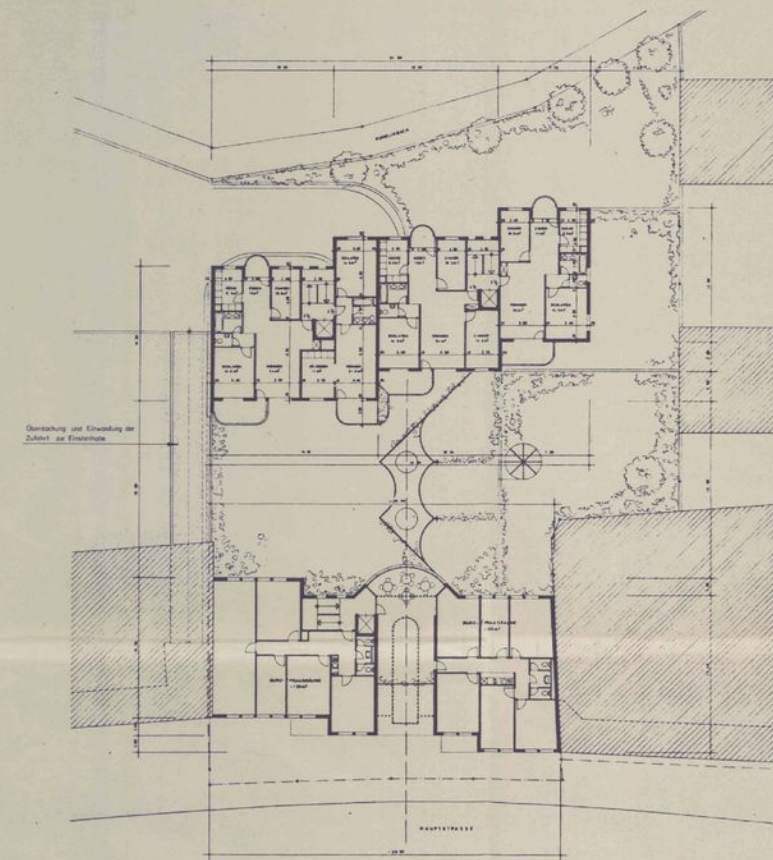
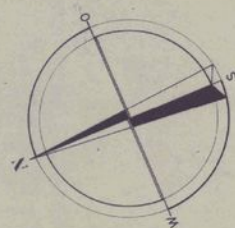
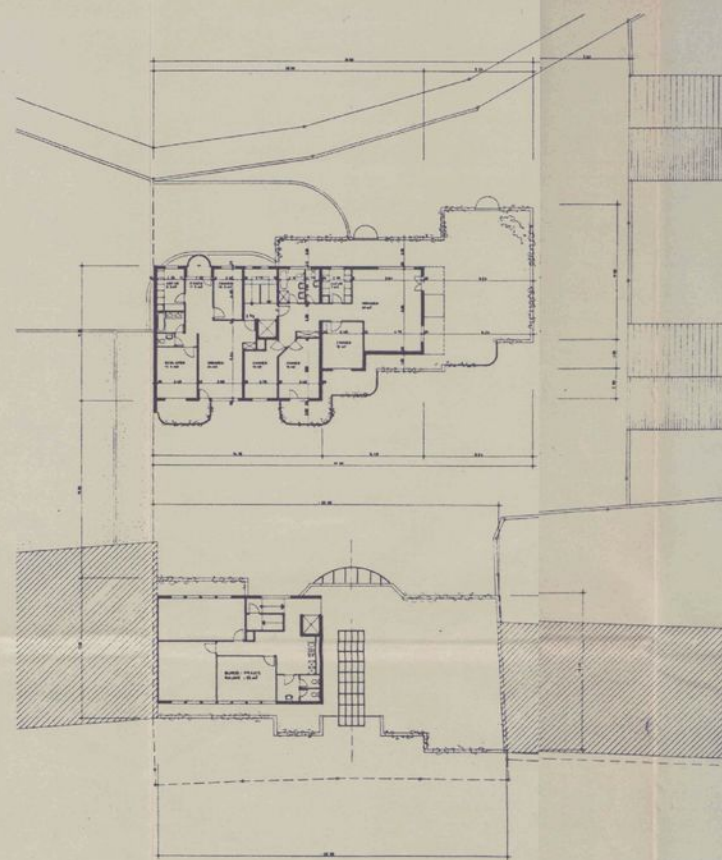




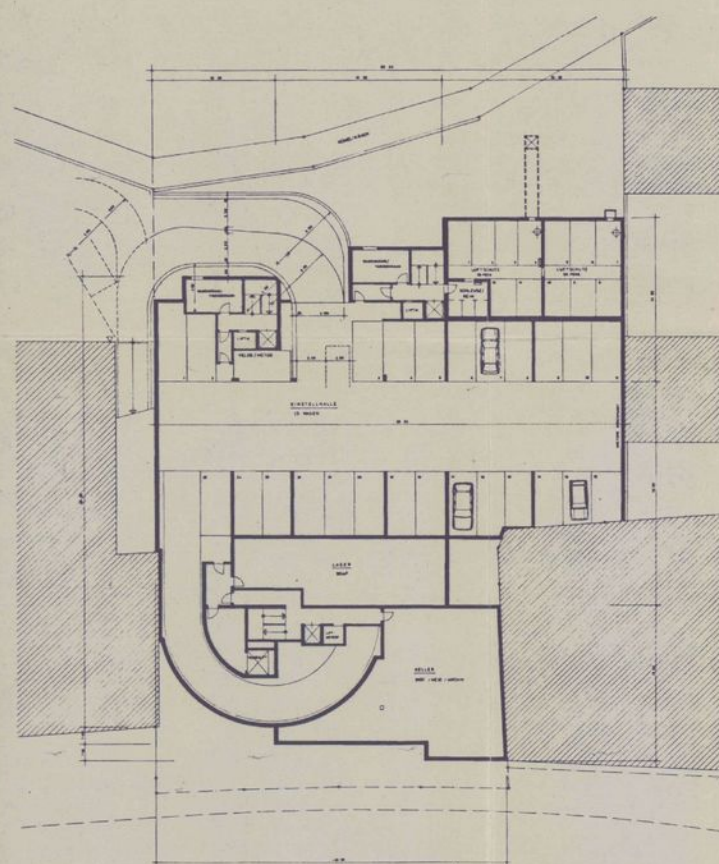
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1277 vom 14. Juli 1987
Publikation des Regierungsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 28 vom 16. Juli 1989



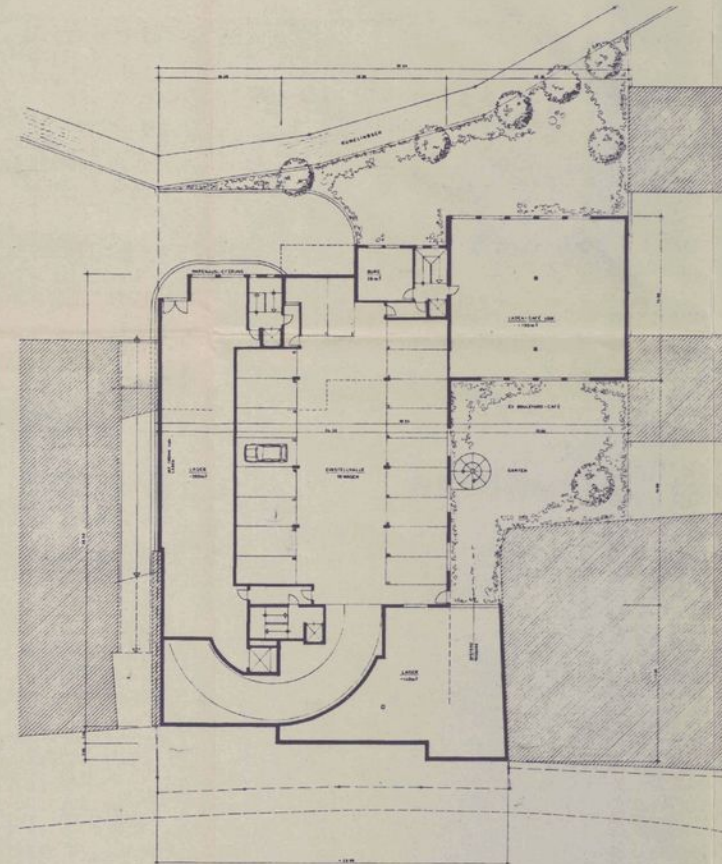
1. 2. OBERGESCHOSS



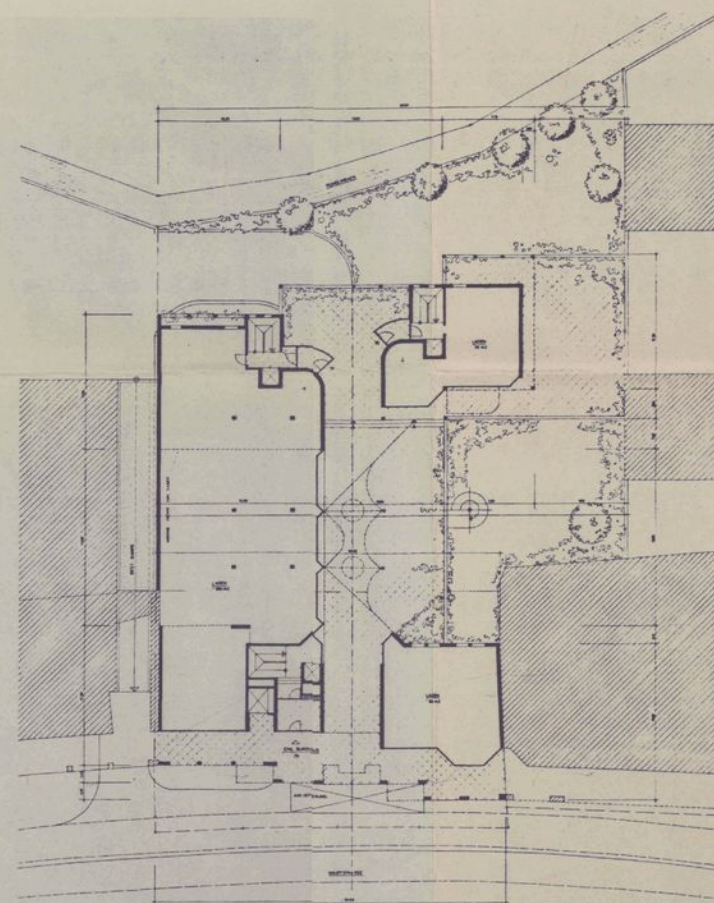
DACHGESCHOSS



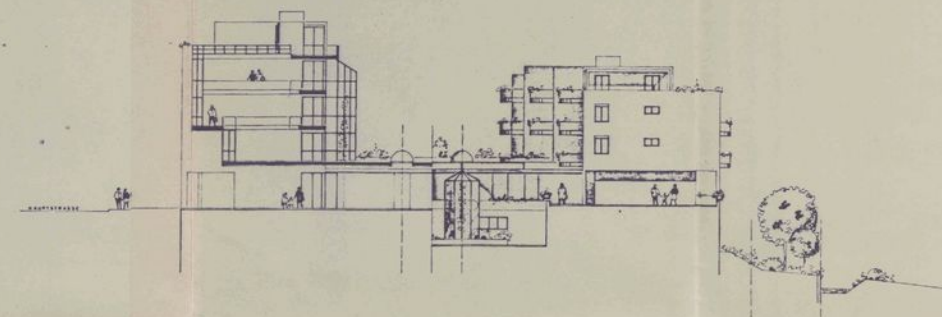
2. KELLER



1. KELLER



ERDGESCHOSS

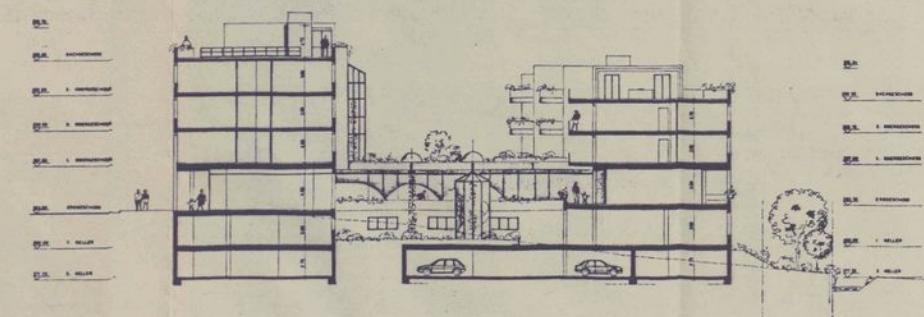


QUERSCHNITT ZWISCHENTRAKT

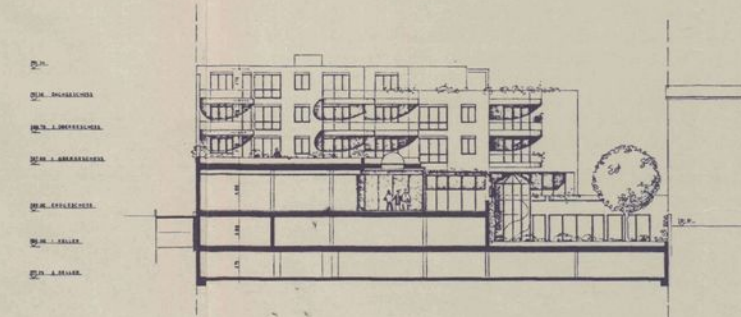
SÜD-WEST FASSADE WOHNHAUS



HOFFASSADE BÜROGEBÄUDE



QUERSCHNITT



NORD-WEST FASSADE WOHNHAUS



STRASSENFASSADE BÜROGEBÄUDE

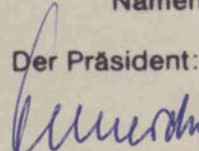
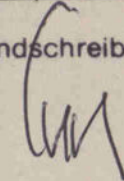


SÜD-OST FASSADE WOHNHAUS

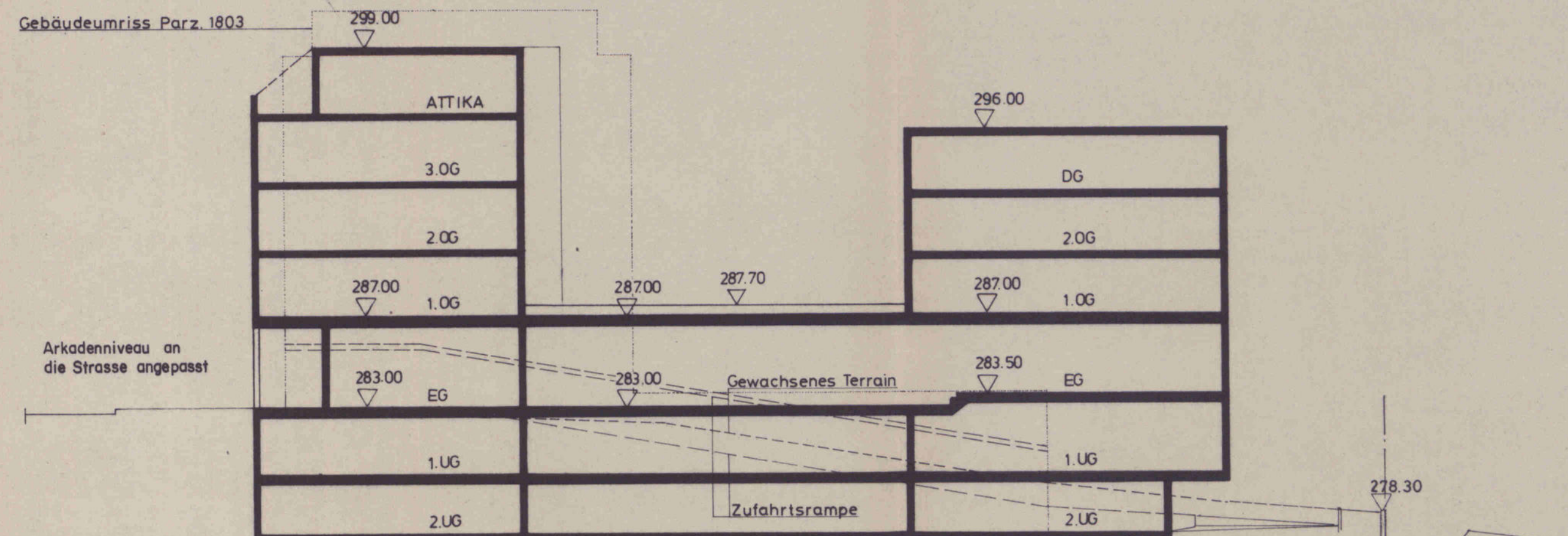
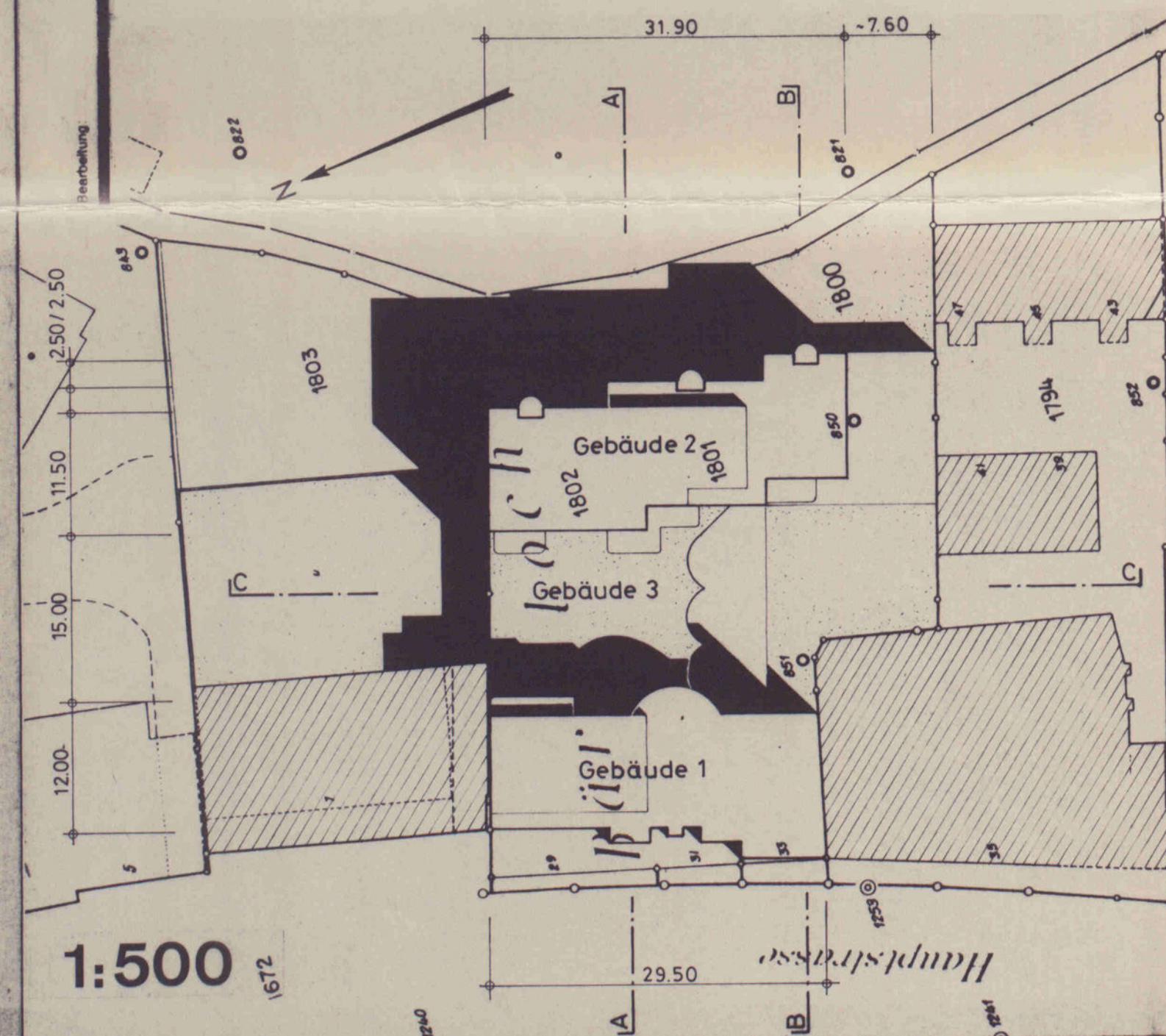
Quartierplan 1b/1 Ortskern

Plan Nr. QP 1b/1/11

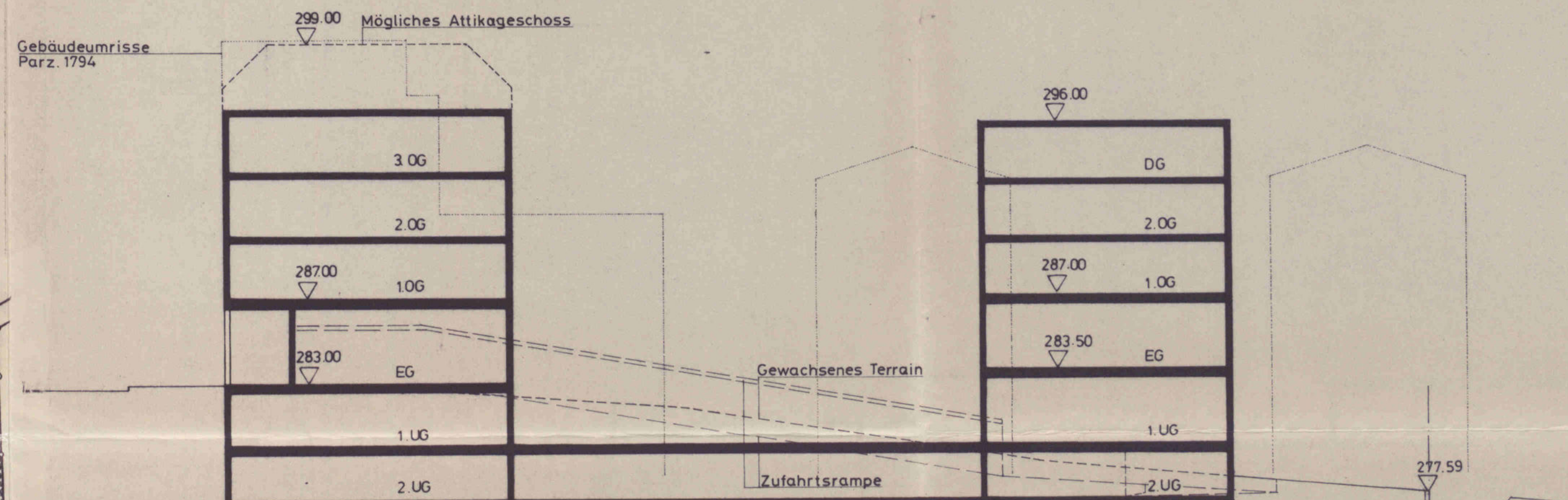
Schnitte 1:200

Exemplar	Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung		11/ QP/ 6/0 11/ ZP / 1/16
	Beschluss des Gemeinderates: 15. April 1986 Beschl. der Gde.-Kommission: Beschl. der Gde.-Versammlung: Beschl. des Einwohnerrates: 25. August 1986 Referendumsfrist: 6. Oktober 1986 Urnenabstimmung: 7./8. Dezember 1986 Publik. d. Planaufll. im Amtsblatt Nr. 42 vom 23.10.86 Planaufgabe: 27. Oktober - 28. November 1986		Namens des Gemeinderates Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:  
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1877 vom 14. Juli 1987 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 28 vom 16. Juli 1987		Der Landschreiber: 	

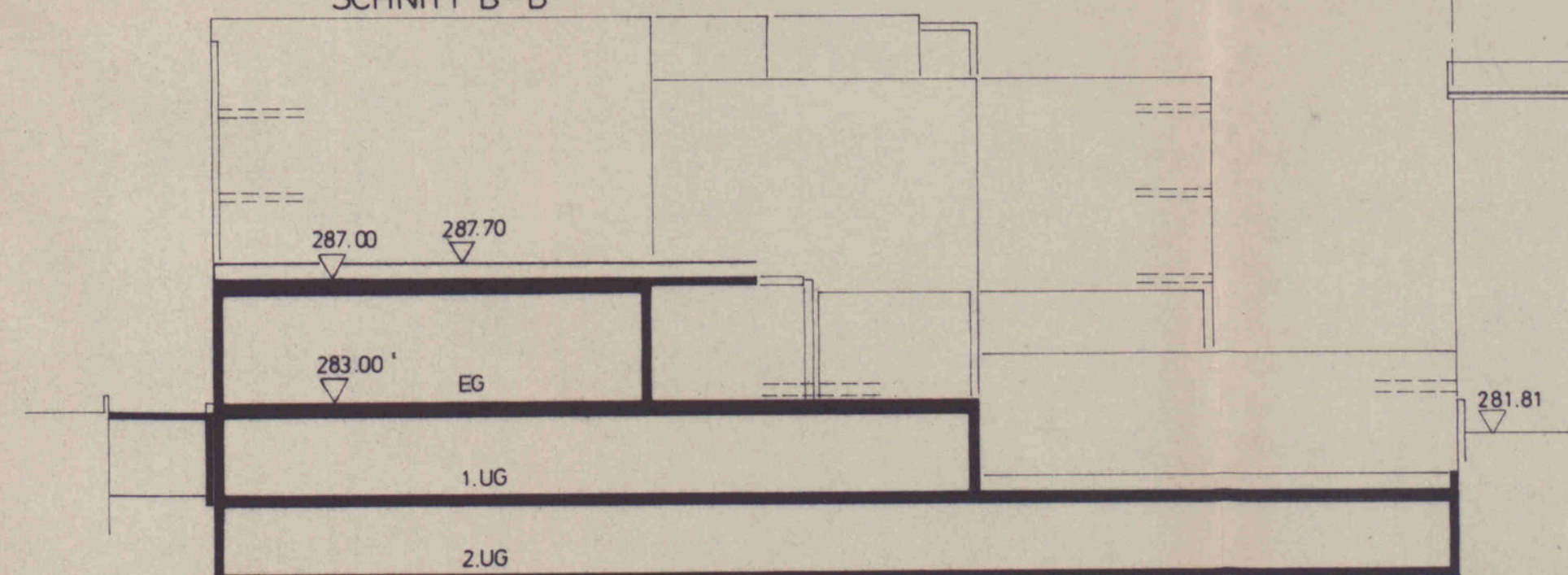
Legende



SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C

Ergänzung zum Quartierplan 1b/1 Ortskern Teilquartierplan 1b/2

 Plan Nr. TQP 1b/2/10
 Situation

m 0 5 10 15

 Exemplar
 Amt für Orts- und Regionalplanung

11/ QP/ 6/1

 Beschluss des Gemeinderates: 9. Mai 1989
 Beschl. der Gde.-Kommission:
 Beschl. der Gde.-Versammlung:
 Beschl. des Einwohnerrates: 22. Mai 1989
 Referendumsfrist: 22. Mai - 3. Juli 1989
 Urnenabstimmung:
 Publik. d. Planaufst. im Amtsblatt Nr. 22 vom 1. Juni 89
 Planaufgabe: 5. Juni 1989 - 5. Juli 1989

 Namens des Gemeinderates
 Der Präsident: *N. F. B.*
 Der Gemeindevize: *J. J. L.*

 Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
 genehmigt
 mit Beschluss Nr. 531 vom -6. Feb. 1990
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. 6 vom 8. Februar 1990

Der Landschaftsreiter:

Legende

- Quartierplanperimeter
- ○ ○ ○ ○ Teilquartierplanperimeter
- Baulinie entlang der Hauptstrasse
- Gestaltungslinie 1 für Bauteile der Obergeschosse (Eingangsg.-3.0G)
- Gewässerbaulinie
- Neubauten Obergeschosse
- Neubauten Untergeschosse
- ▨ Bestehendes
- ▲ ▼ Einfahrt / Ausfahrt an der Hauptstrasse

Eckpunktkoordinaten entlang der Hauptstrasse

	Y	X
①	610 294.877	265 827.893
②	610 292.286	265 821.390
③	610 291.142	265 821.846
④	610 286.477	265 810.141
⑤	610 285.334	265 810.597
⑥	610 281.631	265 801.308
⑦	610 311.658	265 775.050
⑧	610 306.550	265 761.587
⑨	610 328.241	265 753.357
⑩	610 330.396	265 769.224
⑪	610 320.133	265 773.118
⑫	610 319.699	265 771.999



Ergänzung zum Quartierplan 1b/1 Ortskern Teilquartierplan 1b/2

Plan Nr. TOP 1b/2/12
Vorprojekt 1:200

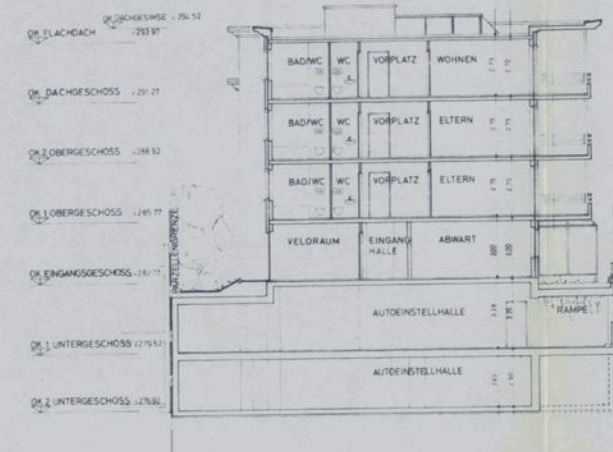
Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung 11/ QP/ 6/1

Beschluss des Gemeinderates: 9. Mai 1989
Beschl. der Gde-Kommission:
Beschl. der Gde-Versammlung: 22. Mai 1989
Referendumsfrist: 22. Mai - 3. Juli 1989
Urnenabstimmung:
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 22 vom 1. Juni 89
Planaufgabe: 5. Juni 1989 - 5. Juli 1989

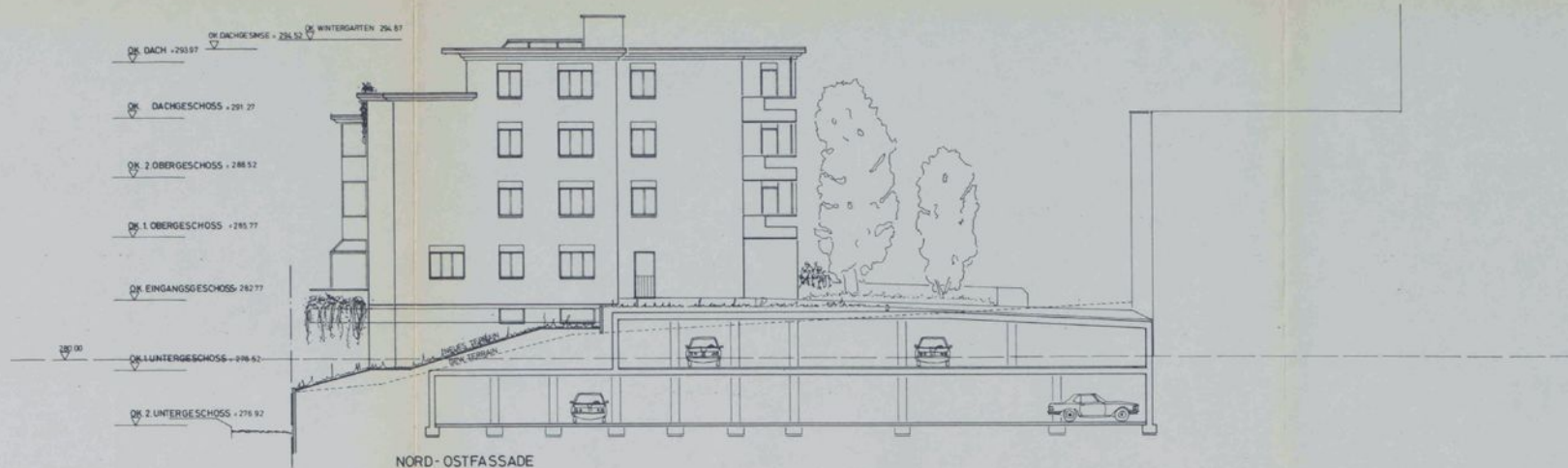
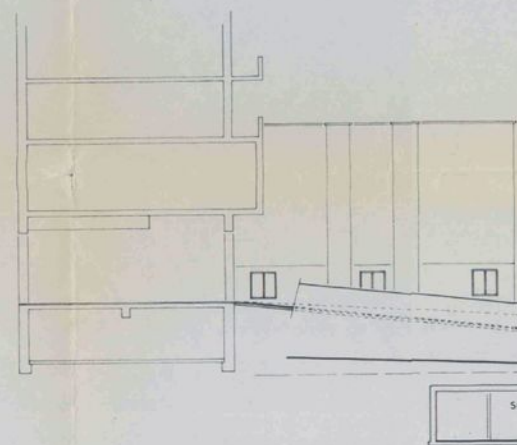
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindevorstand:
Der Gemeindevorstand:
Der Gemeindevorstand:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 531 vom -6. Feb. 1990
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 6 vom 6. Februar 1990

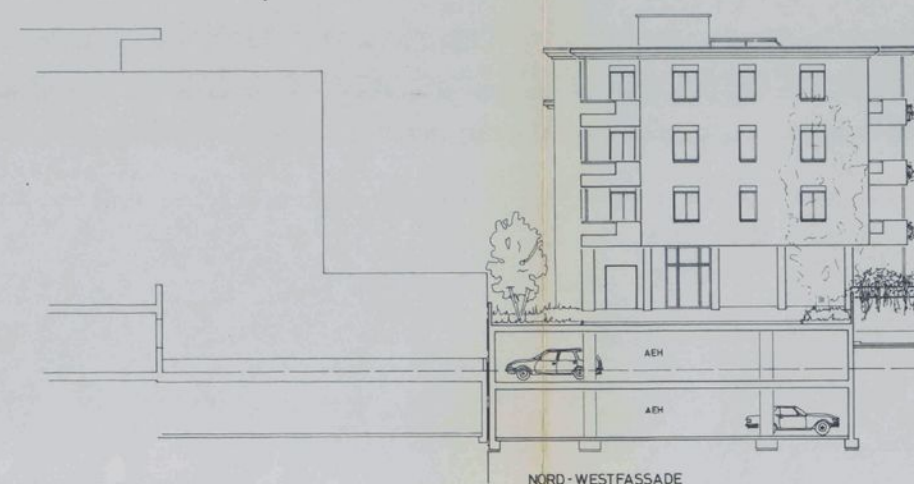
Legende



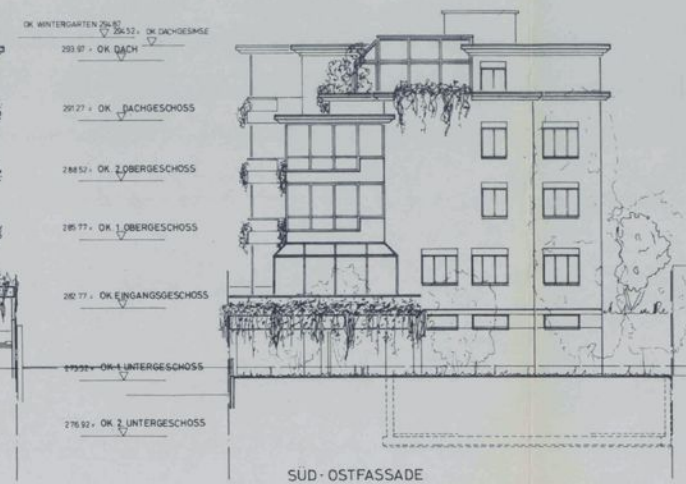
SCHNITT A-A



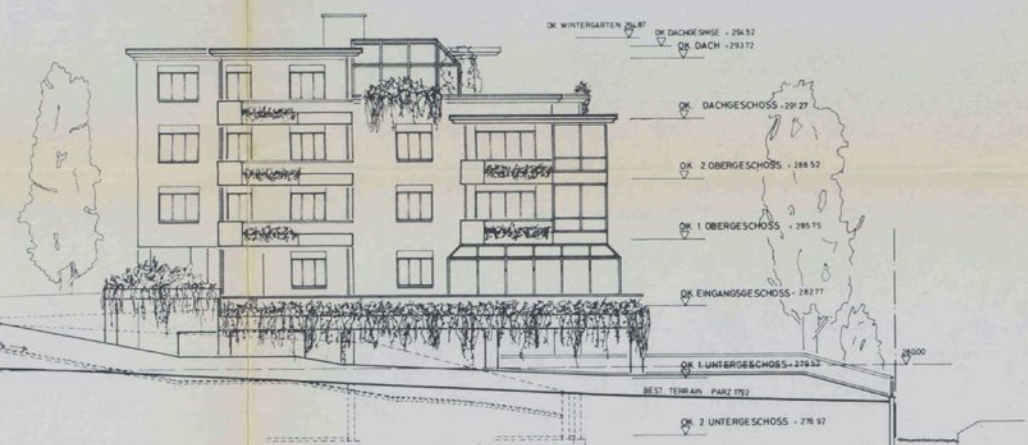
NORD-OSTFASSADE



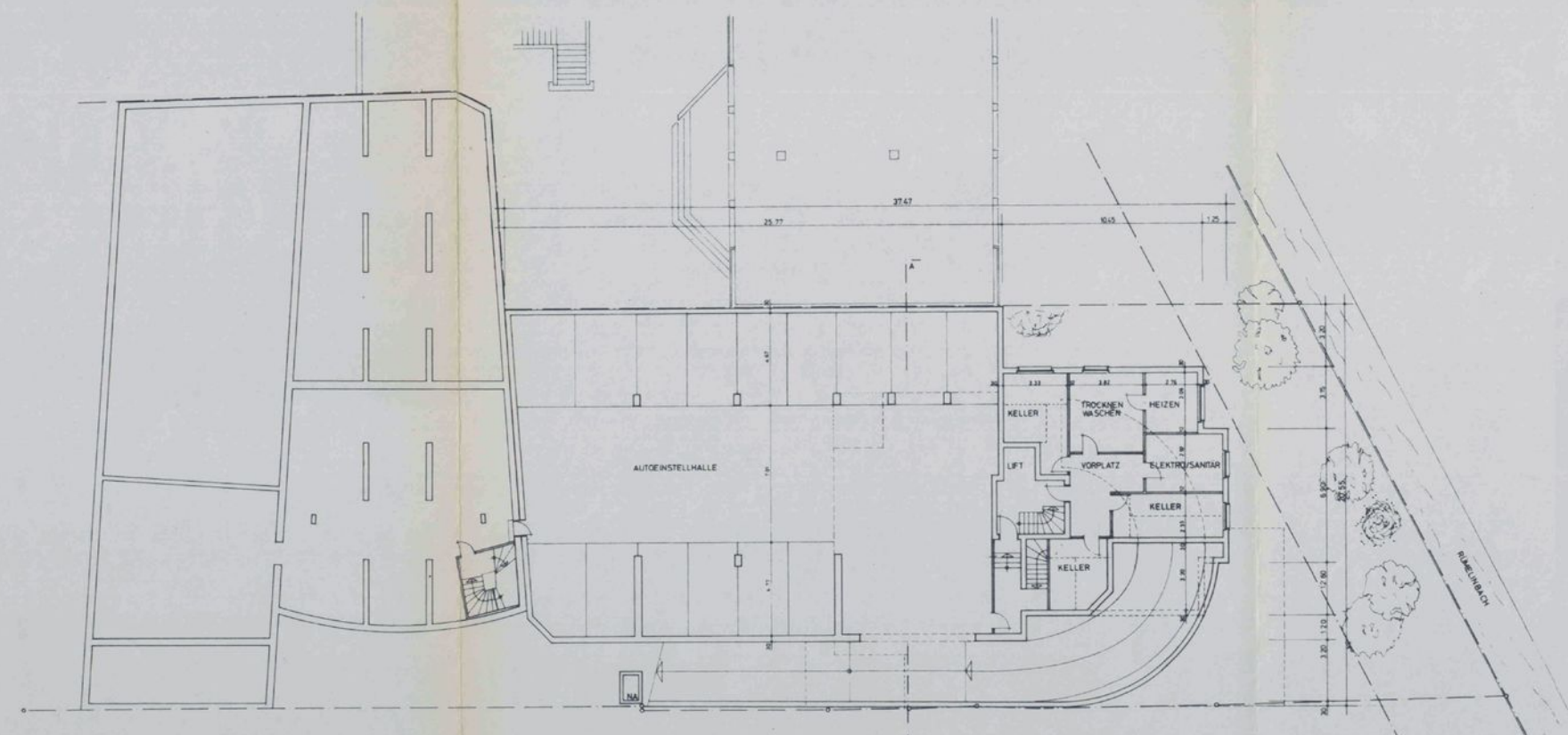
NORD-WESTFASSADE



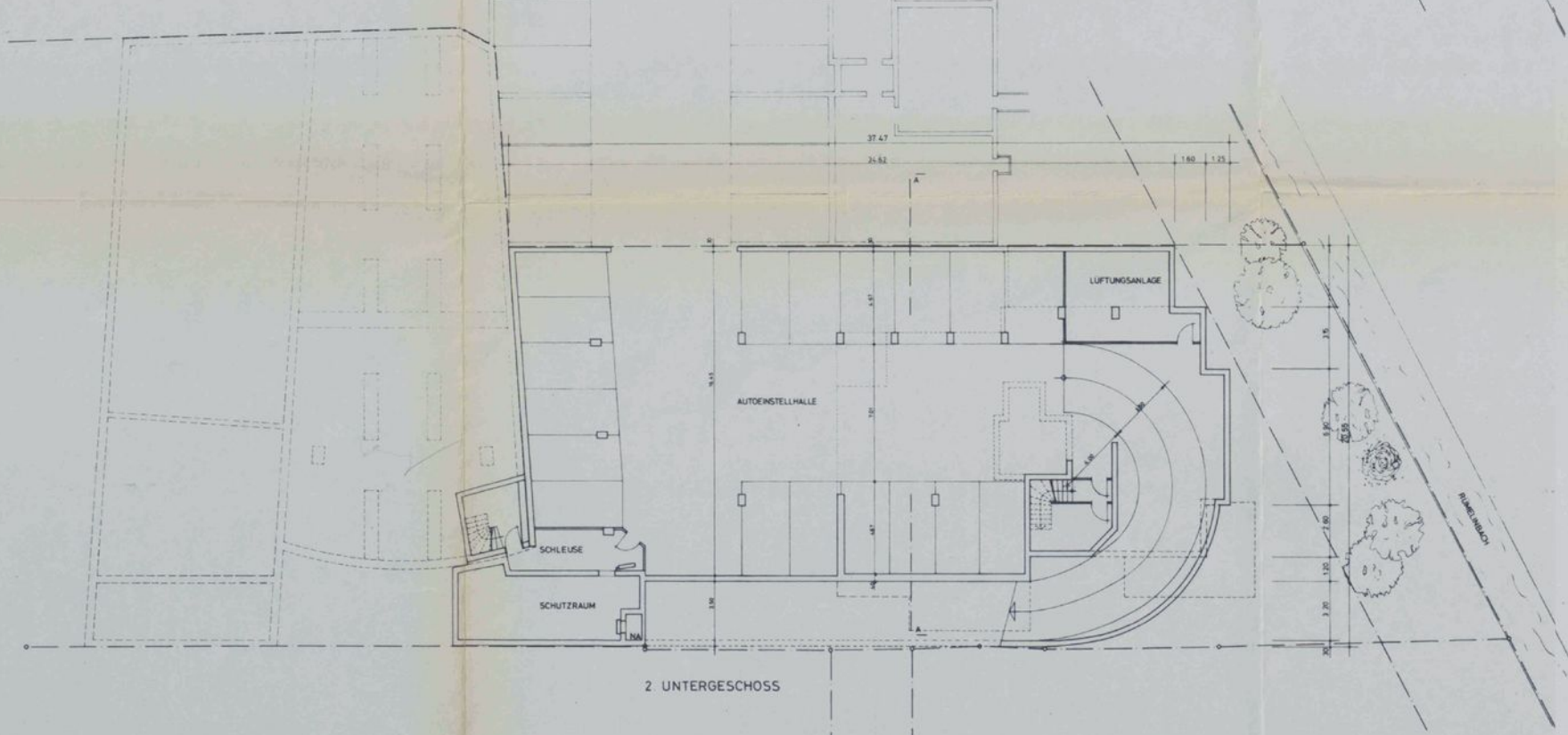
SÜD-OSTFASSADE



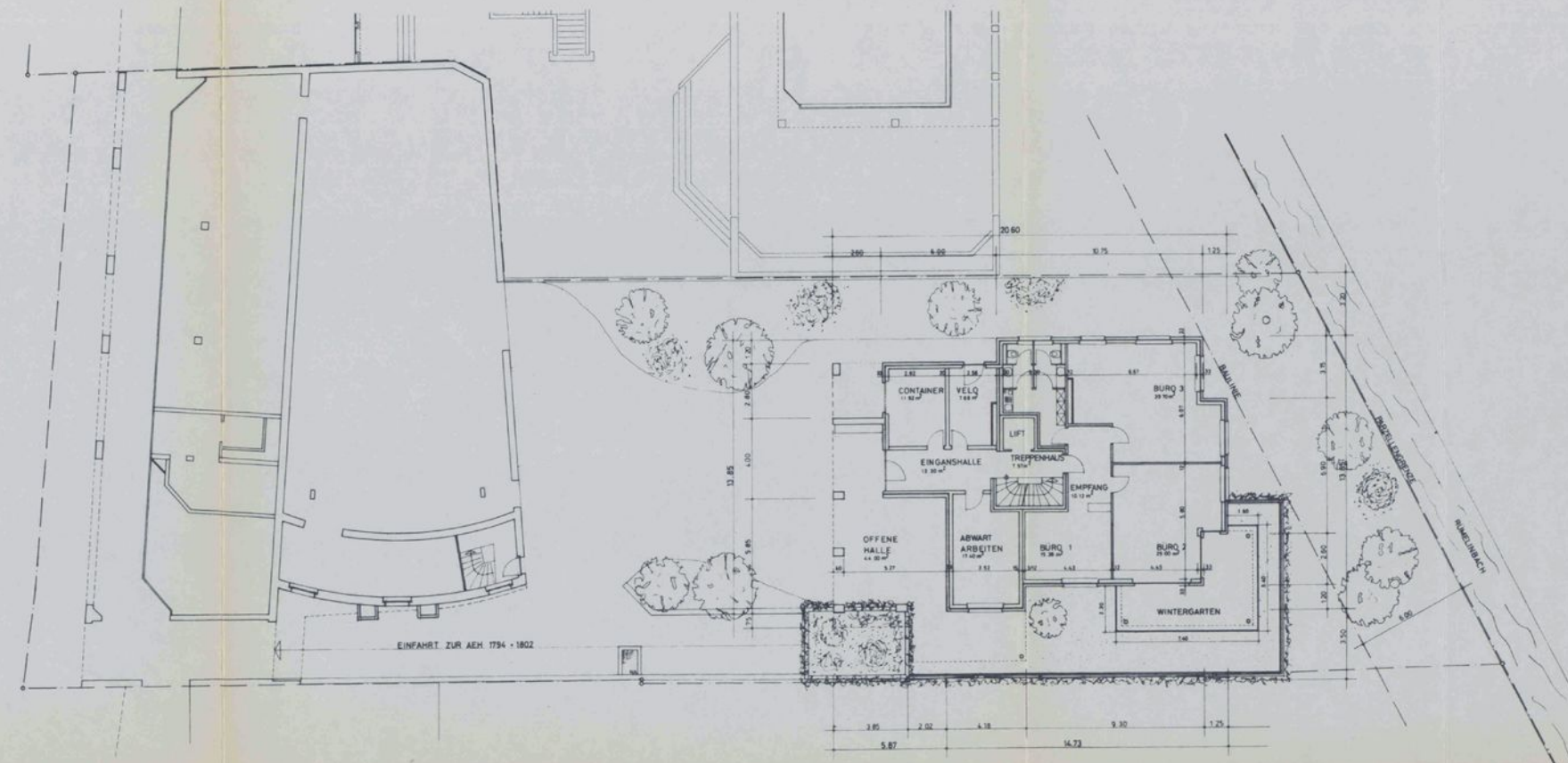
SÜD-WESTFASSADE



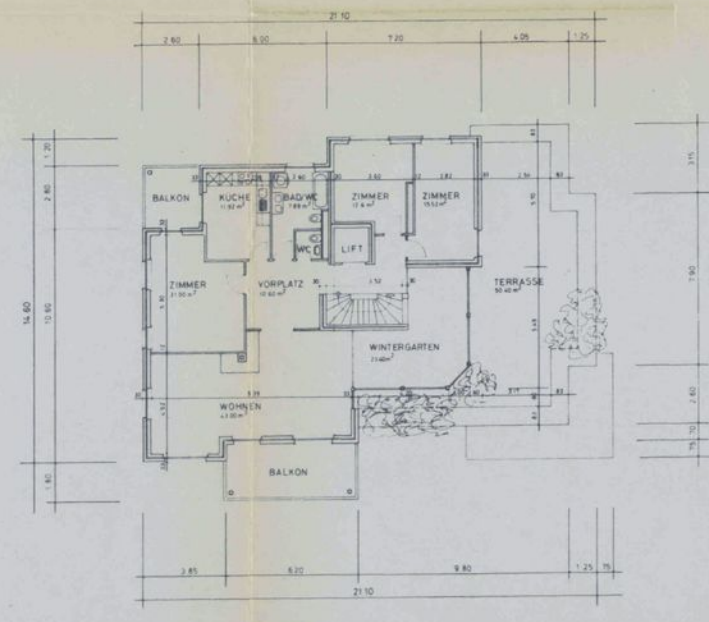
1. UNTERGEHOSS



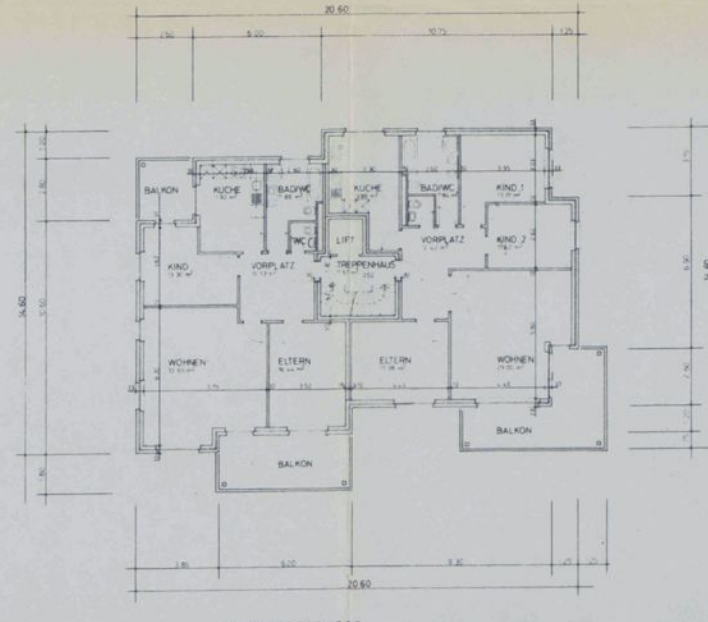
2. UNTERGEHOSS



SOCKELGESHOSS



DACHGESHOSS



1.2. OBERGESHOSS

Ergänzung zum Quartierplan 1b/1 Ortskern Teilquartierplan 1b/2

Plan Nr. TQP 1b/2/11

Schnitte

m 0 5 10 15

Exemplar

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar Nr.

11/ QP/ 6/1

Beschluss des Gemeinderates: 9. Mai 1989
Beschl. der Gde.-Kommission:
Beschl. der Gde.-Versammlung:
Beschl. des Einwohnerrates: 22. Mai 1989
Referendumsfrist: 22. Mai - 3. Juli 1989
Urnenabstimmung:
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 22 vom 1. Juni 89
Planaufgabe: 5. Juni 1989 - 5. Juli 1989

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

H. Glaser *H. Hermann*

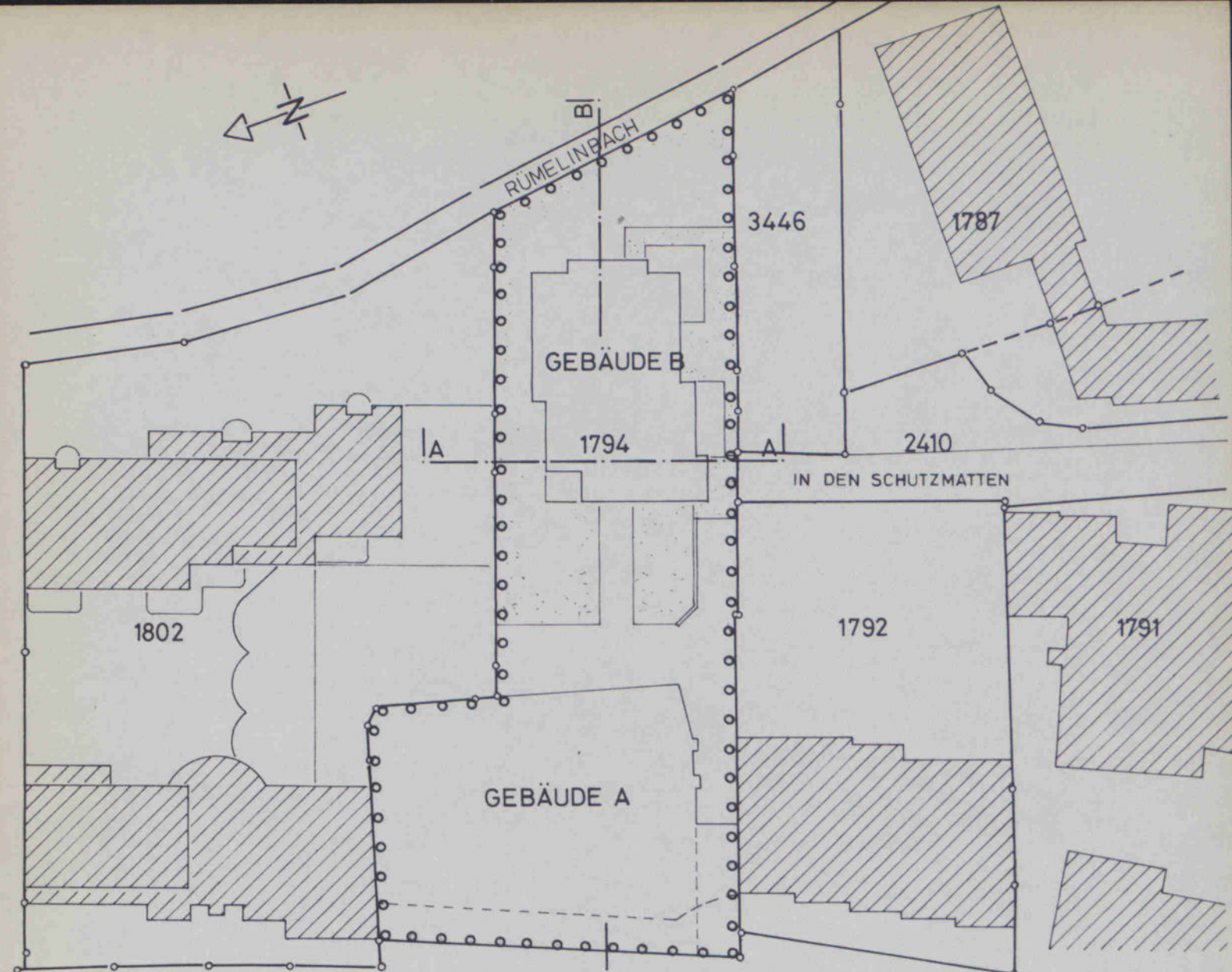
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 531 vom -6. Feb. 1990
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 6 vom 8. Februar 1990

Der Landschreiber:

W. M.

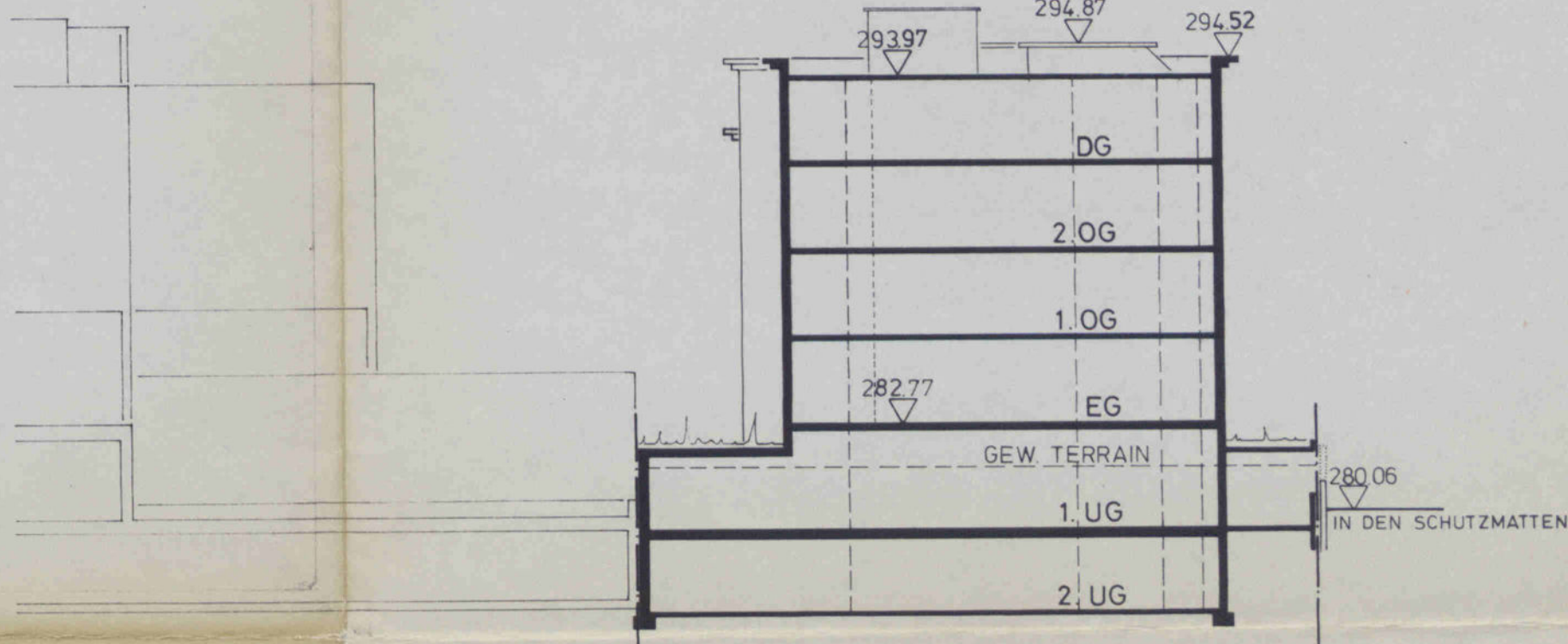
Legende

o o o o o Teilquartierplanperimeter

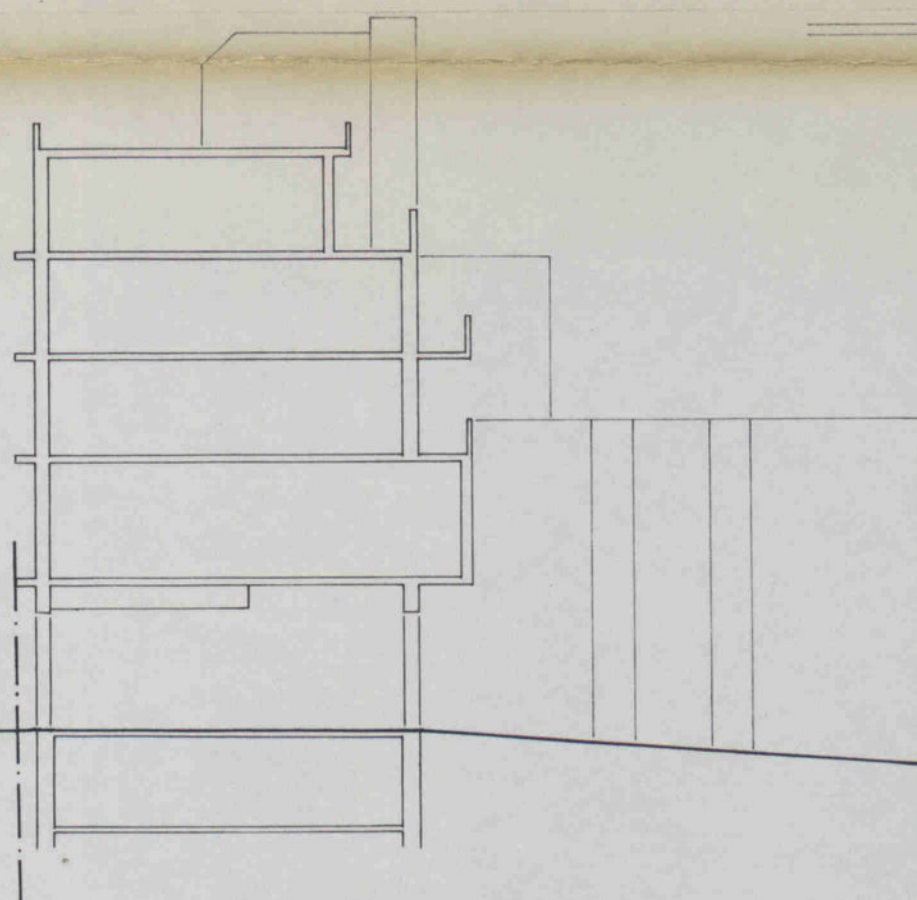


HAUPTSTR.

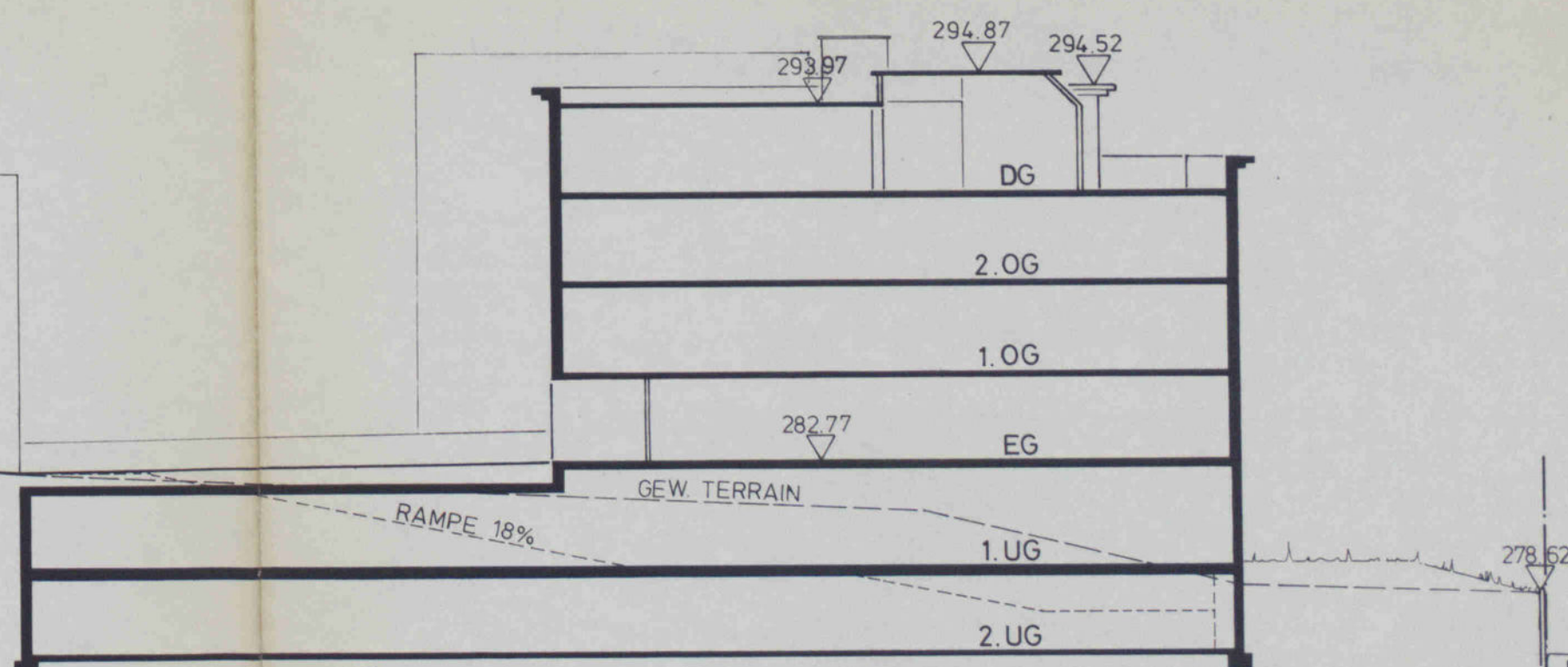
SITUATION



SCHNITT A-A



HAUPTSTRASSE



SCHNITT B-B

BACH

GEMEINDE BINNINGEN

Quartierplanvorschriften 1b/1, Ortskern

Die Einwohnergemeinde Binningen erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für die Parzellen 1794, 1800, 1801, 1802 und 1803 die Quartierplanvorschriften 1b/1, bestehend aus Quartierplan und Reglement. Der Quartierplan seinerseits besteht aus den folgenden Plänen:

- Plan Nr. QP 1b/1/10, Situationsplan 1:200
- Plan Nr. QP 1b/1/11, Schnittpläne 1:200
- Plan Nr. QP 1b/1/12, Vorprojektplan als Richtlinie für die kubische Gestaltung und die Freiflächen und Fassaden

QUARTIERPLANREGLEMENT

1. Geltungsbereich und Inhalt

- 1.1 Das Quartierplanreglement findet Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters Nr. 1b/1, welcher die Parzellen 1800, 1801 und 1802 umfasst (engeres Quartierplangebiet).

Die Vorschriften regeln verbindlich:

- Lage und Grösse der Bauten
- Art und Mass der Nutzung
- Baulinien / Gestaltungslinien
- Erschliessung für Fussgänger und Fahrzeuge sowie Parkierung
- Gestaltung der Bauten und Freiflächen
- Energieversorgung
- Genehmigungsverfahren

- 1.2 Das erweiterte Quartierplangebiet umfasst zusätzlich die Nachbarparzellen 1794 und 1803. Das nachfolgende Quartierplanreglement gilt für dieses erweiterte Gebiet nur bezüglich der Erschliessung für Fussgänger und Fahrzeuge.

Bei grösseren baulichen Veränderungen sind für das erweiterte Gebiet separate Teilquartierpläne zu erstellen. Eine grössere bauliche Veränderung liegt dann vor, wenn mindestens 1/4 des heutigen Bauvolumens abgebrochen und durch Neubauten ersetzt wird. Der Gemeinderat kann die Ausarbeitung von Teilquartierplänen auch aufgrund anderer Kriterien (z.B. Zweckänderungen) beschliessen.

Für die Genehmigung solcher späterer Teilquartierpläne gilt dannzumal dasselbe Verfahren wie beim vorliegenden Quartierplan.

2. Lage und Grösse der Bauten

Die Lage der Bauten ist durch die Baulinien bzw. die Gestaltungslinien gegeben. Die Grösse der Bauten ergibt sich aus dem Mass der Nutzung gemäss diesem Reglement und gemäss dem Schnittplan Nr. QP 1b/1/11.

3. Art und Mass der Nutzung

Gebäude 1 = Gebäude entlang der Hauptstrasse

Gebäude 2 = Gebäude entlang dem Rümelinbach inkl. Sockelgeschoss

Gebäude 3 = Zwischentrakt als Verbindung zwischen den Gebäuden
1 und 2, inkl. Sockelgeschoss

	Gebäude 1	Gebäude 2	Gebäude 3
Nutzungsart gemäss ZR 4/63	WG	WG	WG
- zulässige max. Geschosszahl ab Niveaus Hauptstrasse gemessen. Vorbehalt: *1)	4 + Attika	4	1
- Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftmotor, Ventilation, Kamine etc.	zulässig	zulässig	zulässig
- Dachform	Flach	Flach	Flach
- zulässige max. Nutzung gemäss ORL-Richtlinien (siehe Anhang). Vorbehalt: *2)	Totalnutzung 1.5		
- zulässige oberste Gebäudekote exkl. technisch bedingte Dachaufbauten, Brüstungen und Geländer	299.00 ü.M	296.00 ü.M	287.70 ü.M

*1) Das Erdgeschoss darf von OK rohem Fussboden bis OK rohe Decke eine Höhe von 4.00 m aufweisen.

*2) Nicht zur Nutzung werden gezählt:

- Die Arkaden längs der Hauptstrasse
- Der arkadenähnliche offene Verbindungsgang zwischen den Gebäuden 1 und 2 bis zu den Hauseingängen
- Auf Antrag des Gemeinderates Flächen im Bereich des Treppenhauses des Gebäudes 1, sofern sie nicht als Arbeitsflächen oder eigentliche Erschliessungsflächen dienen. Beispiele: Luftraum bei überhöhten Räumen, allgemein zugängliche Ausstellungsräume.

4. Baulinien / Gestaltungslinien

- 4.1 Es werden eine ordentliche Baulinie (gemäss § 86 Baugesetz) sowie eine Gestaltungslinie 1 und 2 festgelegt:
- Ordentliche Baulinie entlang der Hauptstrasse
 - Gestaltungslinie 1 für Bauteile über dem Sockelgeschoss
 - Gestaltungslinie 2 für die Sockelgeschosse
- 4.2 An die Gestaltungslinien 1 und 2 darf herangebaut werden, sofern entweder der gesetzliche Grenzabstand eingehalten wird oder ein Näherbaurecht gewährt wird. Zwischen den Gebäuden 1 und 2 ist der gesetzliche Gebäudeabstand einzuhalten. Im übrigen wird auf § 21 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Baugesetz verwiesen.
- 4.3 Als Sockelgeschoss gelten Gebäudeteile, deren OK rohe Decke unterhalb der Kote von 283.70 m ü.M. liegt.
- 4.4 Ausserhalb der Gestaltungslinie kann im Hof eine gedeckte Verbindungstreppe von den Untergeschossen bis zum Erdgeschossniveau erstellt werden.
- 4.5 Die Autorampe darf ausserhalb der Gestaltungslinie liegen.

5. Parkierung und Erschliessung

- 5.1 Für die Bestimmung der notwendigen Parkierungsflächen gelten die kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes vom 12. März 1976, die Richtlinien der Parkplatzanzahl für Sammelgaragen bei Mehrfachnutzung vom März 1982 sowie das Reglement der Gemeinde über die Erstellung von privaten Parkplätzen vom 6. Juni 1977. Bei späterer Zweckänderung der Nutzflächen kann eine Anpassung der Parkplatzzahlen oder deren Abgeltung gemäss Reglement verlangt werden.
- 5.2 Die Erschliessung der Parkierungsflächen der Parzellen 1800, 1801 und 1802 erfolgt vorerst über die Parzelle 1803 (Ein- und Ausfahrt). Diese vorerst als Ein- und Ausfahrt dienende Erschliessung ist mit einer Lichtsignalanlage zu regeln. Deren Steuerung hat gemäss den Weisungen des kantonalen Tiefbauamtes zu erfolgen. Wird gemäss Art. 1.2 dieses Reglementes für die Nachbarparzelle 1794 ein Teilquartierplan erstellt, so hat die Zufahrt zu den Parkierungsanlagen über die Parzelle 1794 und die Wegfahrt über die Parzelle 1804 zu erfolgen. Die Autorampe auf Parzelle 1803 ist gleichzeitig mit dem Bau der neuen Einstellhalle für die Parzellen 1800, 1801 und 1802 auf eine Länge von ca. 18 m zu überdachen..
- 5.3 Die Warenanlieferung mit grossen Lastwagen erfolgt über den für ausschliesslich diesen Zweck zu reservierenden Anlieferungsparkplatz an der Hauptstrasse.
- 5.4 Entlang der Hauptstrasse ist für den Fussgängerverkehr eine öffentliche Arkade zu erstellen. Diese muss eine lichte Durchgangsbreite von min. 2.50 m sowie eine lichte Höhe von min. 3.00 m aufweisen. Sie soll behindertengerecht (ohne Stufen) ausgeführt und mit einem rutschfesten Belag versehen werden.

- 5.5 Die Gebäude Nr. 2 und 3 sind mittels einer offenen Arkade oder einem arkadenähnlichen geschlossenen Verbindungsgang zu erschliessen. Dieser muss eine lichte Breite von min. 3.00 m und eine lichte Höhe von min. 3.00 m aufweisen.
- 5.6 Die Möglichkeit für die Erstellung einer öffentlichen unterirdischen Querung der Hauptstrasse für Fussgänger und/oder Fahrzeuge ist im Quartierplanvertrag sicherzustellen.

6. Gestaltung der Bauten und Freiflächen

- 6.1 Dem Gemeinderat steht bei der architektonischen Gestaltung ein Mitspracherecht zu. Er kann zur Sicherstellung einer guten architektonischen Gestaltung den Bauausschuss als begleitende Baukommission einsetzen. Diese hat vorallem folgende Gestaltungsaspekte zu beurteilen:
- Baukuben
 - Fassaden (Material, Form, Farbe)
 - Freiflächen
 - Arkaden
- 6.2 Die Bepflanzungen sind zu pflegen und sofern nötig zu erneuern.
- 6.3 Das Ufer des Rümelinbaches ist mit natürlichen Baumaterialien zu gestalten.
- 6.4 Die Autorampe ist so zu gestalten, dass die Abgas- und Lärmimmissionen für das Areal des Zoologischen Gartens (Schutzmatte) minimal sind.

7. Energieversorgung

Für die Neubauten oder für Altbauten, deren Heizsystem umfassend saniert wird, kann der Gemeinderat den Anschluss an das Netz der Wärmeverversorgung Binningen AG (WBA) verfügen.

8. Privatrechtliche Voraussetzungen für eine Genehmigung

Es ist ein Quartierplanvertrag abzuschliessen, welcher die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte, die Parkierung, die Grenz- und Nachbargaute sowie die Neuparzellierung regelt. Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, wenn der Quartierplanvertrag von allen beteiligten Grundeigentümern, auch von denjenigen der Parzellen 1794 und 1803, unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.

Werden die Bauten auf Parzelle 1794 ersetzt oder wesentlich umgebaut, muss im dannzumal zu erarbeitenden Teilquartierplan das definitive Erschliessungskonzept mit Einfahrt über die Parzelle 1794 und Ausfahrt über die Parzelle 1803 verwirklicht werden. Diese Erschliessung sowie allfällige weitere nachbarrechtliche Aspekte und Fuss- und Fahrwegrechte müssen im Rahmen eines solchen Teilquartierplanes mit einem Teilquartierplanvertrag gelöst werden. Ein solcher Vertrag ist Voraussetzung für die Genehmigung durch den Regierungsrat.

9. Schlussbestimmung

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 117 ff des Baugesetzes und § 22 und 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten. Alle im Widerspruch zum Quartierplan 1b/1 stehenden Bestimmungen werden aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschluss des Gemeinderates: 15.4.86
 Beschluss des Einwohnerrates: 25.8.86
 Referendumsfrist: 6.10.86
 Publikation im Amtsblatt Nr. 42. vom 23.10.86
 Planaufgabe: 27.10. - 28.11.86

NAMENS DES GEMEINDERATES
 Der Präsident: Der Verwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons
 Basel-Landschaft genehmigt
 mit Beschluss Nr. 1877 vom 14. Juli 1987
 Publikation des Regierungsrats-
 beschlusses im Amtsblatt Nr. 28. vom 16.7.87

Der Landschreiber:



1. Definition der Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (a) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$\text{Ausnutzungsziffer } a = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

1.1. Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte,

abzüglich:

alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

1.2. Ermittlung der anrechenbaren Landfläche

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

abzüglich:

die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche; projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist; Grünzone bzw. Freihaltezone, sofern sie in einem Zonen- oder Quartierplan als solche festgelegt ist sowie Wald und Gewässer.

2. Bemerkungen zur Definition

Die vorliegende Definition will die Ausnutzungsziffer einerseits als vergleichendes Planungsmass, andererseits als gesetzliche Formulierung vereinheitlichen. Weil die Definition der Ausnutzungsziffer kurz und für einen Gesetzestext verwendbar sein muss, kann sie nicht so umfassend definiert werden, dass keine Auslegungsprobleme mehr entstehen.

Es soll nur aus zwingenden Gründen von dieser Definition abgewichen werden.

3. Die Funktion und Anwendung der Ausnutzungsziffer

Die folgenden Ausführungen befassen sich mit der Anwendung der Ausnutzungsziffer in Wohnzonen.

3.1. Die Ausnutzungsziffer erfüllt lediglich eine Hilfsfunktion. Daneben bedarf es nach wie vor der üblichen

baurechtlichen Mittel. Die Ausnutzungsziffer kann deshalb nicht anstelle von Abstandsbestimmungen treten; sie darf nur kumulativ mit diesen angewendet werden. Demgemäss besteht kein Anspruch auf Erfüllung der Ausnutzungsziffer. Die maximale Ausnutzungsziffer unterliegt den Beschränkungen von Geschosszahl und Grenzabständen.

3.2. Je grösser die Parzellenfläche, desto umfangreichere Möglichkeiten bieten sich für Lösungen von Bebauungen. Demgegenüber ergibt sich umgekehrt: je kleiner das Grundstück, desto geringer die Differenzierungsmöglichkeiten.

3.3. Mit der Ausnutzungsziffer allein lässt sich das Mass an unüberbauten Grundstückflächen mit ausreichenden Grünanlagen nicht bestimmen, weil sie wenig über Abstände, Geschosszahl und Stellung der Baukörper aussagt. Die Ausnutzungsziffer bestimmt lediglich die maximal zulässige Bruttogeschossfläche; damit ergibt sich wohl indirekt das gesamte Bauvolumen, nicht aber dessen Gestalt.

3.4. Nur für den Fussgänger benützbar Flächen wie Wege, Fussgängerplätze, über die aus polizeilichen Gründen vorzusehenden Trottoirs hinausgehenden Gehsteigverbreiterungen, gehören zur anrechenbaren Landfläche. Dies gilt auch dann, wenn solche Flächen von der Öffentlichkeit übernommen werden.

4. Das Mass der Ausnutzung

Das Mass der Ausnutzung soll so bestimmt werden, dass bei Einhaltung der übrigen Baubeschränkungen, wie Abstands- und Geschosszahlbestimmungen, ein angemessener Spielraum für die Lage und Form des Gebäudes innerhalb der Grundstücksgrenzen gewährleistet ist.

4.1. Wirtschaftliche Gesichtspunkte

In wirtschaftlicher Sicht beeinflusst das Mass der Ausnutzung die Bau- und Erschliessungskosten, den Landpreis und die öffentlichen Aufwendungen. Wenn die Ausnutzungsziffer zu hoch festgesetzt wird, werden Mehraufwendungen baulicher Art zur Erhaltung des Wohnwertes notwendig. Beispielsweise muss der mangelnde Freiraum durch grössere Balkone und Dachgärten ersetzt und die Parkierung vermehrt unterirdisch angeordnet werden. Wird die Ausnutzungsziffer zu tief angesetzt, werden die Erschliessungsanlagen (wie Kanalisationen, Strassen usw.) meist unwirtschaftlich.

4.2. Planerische Gesichtspunkte

Die Steigerung der Ausnutzungsziffer vermindert, wenn sie ein gewisses Mass überschreitet, die Freiflächen in den Ueberbauungen und zieht deshalb einen erhöhten Bedarf für solche Flächen (Kinderspielplätze, Erholungsflächen, Freizeitanlagen u. a.) ausserhalb der Ueberbauungen nach sich, was in der Regel zu einer erhöhten Belastung der Gemeinden und allenfalls des Kantons führt.

4.3. Rechtliche Gesichtspunkte

Festgesetzte Ausnutzungsziffern stellen ein unüberschreitbares Höchstmass dar. Eine nachträgliche Aufteilung und Neuparzellierung von Grundstücken kann wissentlich oder unbewusst eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer ermöglichen, wenn in den Baugesetzen, Bauordnungen oder Baureglementen keine entsprechenden Sicherungen vorgesehen sind.

4.4. Arealüberbauungen

Für Arealüberbauungen kann die Ausnutzungsziffer leicht erhöht werden, sofern der aus der Mehrausnutzung folgende wirtschaftliche Vorteil in Form einer qualitativen Mehrleistung dem künftigen Bewohner zugute kommt (Lärmschutz, Besonnung, Schutz vor Einsicht, Schallisolation, Wohnungen mit grossen Zimmern, An-

ordnung von Ein- und Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Stadtebau und Ortsbild, Gestaltung der Freiflächen, Wege und Bepflanzungen etc.).

4.5. Das Mass der Ausnutzung in Wohnzonen

Die optimale Grösse der Ausnutzungsziffer für Wohnzonen liegt unabhängig von der Geschosszahl, unter Einbezug der Erhöhung von höchstens 0,1 für Arealüberbauungen, zwischen 0,4 und 0,7, wobei sich der höhere Wert nur für städtische Verhältnisse eignet. Eine höhere Ausnutzungsziffer vermindert den Wohnwert der Ueberbauung in der Regel stark.

Im übrigen verweisen wir auf die Erläuterungen zur Zweckmässigkeitsprüfung von Ortsplanungen.
(Nr. 511 502 ff.)

GEMEINDE BINNINGEN**Ergänzung der Quartierplanvorschriften Nr. 1b/1 "Ortskern",
Teilquartierplanvorschriften 1b/2, Ortskern**

Die Einwohnergemeinde Binningen erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für die Parzellen 1794 die Teilquartierplanvorschriften 1b/2, bestehend aus Teilquartierplan und Reglement. Der Teilquartierplan seinerseits besteht aus den folgenden Plänen:

- Plan Nr. TQP 1b/2/10, Situationsplan 1:200
- Plan Nr. TQP 1b/2/11, Schnittpläne 1:200
- Plan Nr. TQP 1b/2/12, Vorprojektplan als Richtlinie für die
kubische Gestaltung und die Freiflächen und Fassaden

Teilquartierplanreglement**1. Geltungsbereich und Inhalt**

Das Teilquartierplanreglement findet Anwendung innerhalb des Teilquartierplanperimeters Nr. 1b/2, welcher die Parzelle 1794 umfasst.

Die Vorschriften regeln verbindlich:

- Lage und Grösse der Bauten
- Art und Mass der Nutzung
- Baulinien / Gestaltungslinien
- Erschliessung für Fussgänger und Fahrzeuge sowie Parkierung
- Gestaltung der Bauten und Freiflächen
- Energieversorgung
- Genehmigungsverfahren

2. Lage und Grösse der Bauten

Die Lage der Bauten ist durch die Baulinien bzw. die Gestaltungslinien gegeben. Die Grösse der Bauten ergibt sich aus dem Mass der Nutzung gemäss diesem Reglement und gemäss dem Schnittplan Nr. QP 1b/2/11.

3. Art und Mass der Nutzung

Gebäude A = Gebäude entlang der Hauptstrasse inkl. Kinoanbau

Gebäude B = Gebäude am Rümelinbach

	Gebäude A	Gebäude B
Nutzungsart gemäss ZR 4/63	WG	WG
- zulässige max. Geschosszahl ab Niveaus Hauptstrasse gemessen. Vorbehalt: *1	4 + Attika	4

	Gebäude A	Gebäude B
– Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftmotor, Ventilation, Kamine etc.	zulässig	zulässig
– Dachform	Flach	Flach
– zulässige max. Nutzung gemäss ORL-Richtlinien (siehe Anhang). Vorbehalt: *2 anrechenbare Parz.fläche: 1,677 m2	1,797.41 m2	807.09 m2
– zulässige oberste Gebäudekote exkl. technisch bedingte Dachaufbauten, Brüstungen und Geländer	299.50 ü.M	295.50 ü.M

*1 Das Erdgeschoss darf von OK rohem Fussboden bis OK rohe Decke eine Höhe von 4.00 m aufweisen.

*2 Nicht zur Nutzung werden gezählt:

- Die Dachgeschossnutzung des Gebäudes A
- Die Arkaden längs der Hauptstrasse
- Die interne Nottreppe von der Einstellhalle aus Gebäude B zum Gebäude A
- Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) im Gebäude B, wenn:

Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinterliegenden Innenräumen gemäss § 16 BPV vollisoliert sind und

natürliche Belüftung und Belichtung gemäss § 18 BPV sowohl für die Zwischenklima-Räume, als auch für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.

4. Baulinien / Gestaltungslinien

4.1 Es werden folgende Bau- resp. Gestaltungslinien festgelegt:

- Ordentliche Baulinie entlang der Hauptstrasse (wird durch den Kanton beschlossen)
- Gestaltungslinie für Bauteile über dem Sockelgeschoss
- Gewässerbaulinie entlang dem Rümelinbach

4.2 An diese Linien darf herangebaut werden, sofern entweder der gesetzliche Grenzabstand eingehalten wird oder ein Näherbaurecht gewährt wird. Im übrigen wird auf § 21 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Baugesetz verwiesen.

4.3 Als Sockelgeschosskote gilt:

- Gebäude A inkl. Kino wie bestehend
- Gebäude B inkl. Hofunterkellerung: Als Sockelgeschoss gelten Gebäudeteile, deren OK rohe Decke unterhalb der Kote von 282.50 m ü.M. liegt.

4.4 Die Autorampe darf ausserhalb der Gestaltungslinie liegen.

5. Parkierung und Erschliessung

- 5.1 Für die Bestimmung der notwendigen Parkierungsflächen gelten die kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes vom 12. März 1976, die Richtlinien der Parkplatzanzahl für Sammelgaragen bei Mehrfachnutzung vom März 1982 sowie das Reglement der Gemeinde über die Erstellung von privaten Parkplätzen vom 6. Juni 1977. Bei späterer Zweckänderung der Nutzflächen kann eine Anpassung der Parkplatzzahlen oder deren Abgeltung gemäss Reglement verlangt werden.
- 5.2 Die Zufahrt zu den Parkieranlagen erfolgt über die Parzelle 1794, die Wegfahrt über die Parzellen 1802 und 1803. Die Garagen sind so zu gestalten, dass sie auch mit Lieferwagen bedient werden können (lichte Höhe mindestens 2.20 m).
- 5.3 Die bestehende Arkade ist zu belassen.

6. Gestaltung der Bauten und Freiflächen

- 6.1 Dem Gemeinderat steht bei der architektonischen Gestaltung ein Mitspracherecht zu. Er kann zur Sicherstellung einer guten architektonischen Gestaltung den Bauausschuss als begleitende Baukommission einsetzen. Diese hat vorallem folgende Gestaltungsaspekte zu beurteilen:
 - Baukuben
 - Fassaden (Material, Form, Farbe)
 - Freiflächen
- 6.2 Die Bepflanzungen sind zu pflegen und sofern nötig zu erneuern.
- 6.3 Der Gestaltung des Rümelinbachufers ist besondere Beachtung zu schenken. Veränderungen sind nur in Form von Ausweitungen (Abflachen der Böschung) möglich. Solche Massnahmen sind mit dem Amt für Naturschutz und Denkmalpflege und mit der Abteilung Wasserbau des kantonalen Tiefbauamtes vorgängig abzusprechen. Es sollen möglichst natürliche Baumaterialien verwendet werden. Für die Uferbepflanzung sind einheimische, standortgeeignete Pflanzen zu wählen.
- 6.4 Die Autorampe ist so zu gestalten, dass die Abgas- und Lärmimmissionen für die Anwohner und für das Areal des Zoologischen Gartens (Schutzmatte) minimal sind.

7. Energieversorgung

Für die Neubauten oder für Altbauten, deren Heizsystem umfassend saniert wird, kann der Gemeinderat den Anschluss an das Netz der Wärmeversorgung Binningen AG (WBA) verfügen.

8. Privatrechtliche Voraussetzungen für eine Genehmigung

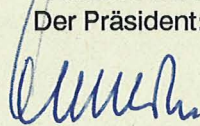
Es ist ein Teilquartierplanvertrag abzuschliessen, welcher die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte, die Parkierung, die Grenz- und Näherbaurechte sowie die Neupärzellierung regelt. Die Genehmigung der Teilquartierplanvorschriften durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, wenn der Teilquartierplanvertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.

9. Schlussbestimmung

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Teilquartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 117 ff des Baugesetzes und § 22 und 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten. Alle im Widerspruch zum Teilquartierplan 1b/2 stehenden Bestimmungen werden aufgehoben. Die Teilquartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

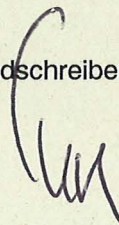
Beschluss des Gemeinderates: 9. Mai 1989
Beschluss des Einwohnerrates: 22. Mai 1989
Referendumsfrist: 22. Mai bis 3. Juli 1989
Publikation im Amtsblatt Nr. 22 vom 1. Juni 1989
Planaufgabe: 5. Juni 1989 bis 5. Juli 1989

NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Präsident: Der Verwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons ...
Basel-Landschaft genehmigt - 6. Feb. 1990
mit Beschluss Nr. 531 vom
Publikation des Regierungsrats-
beschlusses im Amtsblatt Nr. 6 vom 8. Feb. 1990

Der Landschreiber:



1. Definition der Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (a) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer } a = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

1.1. Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, abzüglich:

alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

1.2. Ermittlung der anrechenbaren Landfläche

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone,

abzüglich:

die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche; projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist; Grünzone bzw. Freihaltezone, sofern sie in einem Zonen- oder Quartierplan als solche festgelegt ist sowie Wald und Gewässer.

2. Bemerkungen zur Definition

Die vorliegende Definition will die Ausnützungsziffer einerseits als vergleichendes Planungsmass, andererseits als gesetzliche Formulierung vereinheitlichen. Weil die Definition der Ausnützungsziffer kurz und für einen Gesetzestext verwendbar sein muss, kann sie nicht so umfassend definiert werden, dass keine Auslegungsprobleme mehr entstehen.

Es soll nur aus zwingenden Gründen von dieser Definition abgewichen werden.

3. Die Funktion und Anwendung der Ausnützungsziffer

Die folgenden Ausführungen befassen sich mit der Anwendung der Ausnützungsziffer in Wohnzonen.

3.1. Die Ausnützungsziffer erfüllt lediglich eine Hilfsfunktion. Daneben bedarf es nach wie vor der üblichen

baurechtlichen Mittel. Die Ausnützungsziffer kann deshalb nicht anstelle von Abstandsbestimmungen treten; sie darf nur kumulativ mit diesen angewendet werden. Demgemäss besteht kein Anspruch auf Erfüllung der Ausnützungsziffer. Die maximale Ausnützungsziffer unterliegt den Beschränkungen von Geschosszahl und Grenzabständen.

3.2. Je grösser die Parzellenfläche, desto umfangreichere Möglichkeiten bieten sich für Lösungen von Bebauungen. Demgegenüber ergibt sich umgekehrt: je kleiner das Grundstück, desto geringer die Differenzierungsmöglichkeiten.

3.3. Mit der Ausnützungsziffer allein lässt sich das Mass an unüberbauten Grundstückflächen mit ausreichenden Grünanlagen nicht bestimmen, weil sie wenig über Abstände, Geschosszahl und Stellung der Baukörper aussagt. Die Ausnützungsziffer bestimmt lediglich die maximal zulässige Bruttogeschossfläche; damit ergibt sich wohl indirekt das gesamte Bauvolumen, nicht aber dessen Gestalt.

3.4. Nur für den Fussgänger benützbare Flächen wie Wege, Fussgängerplätze, über die aus polizeilichen Gründen vorzusehenden Trottoirs hinausgehenden Gehsteigverbreiterungen, gehören zur anrechenbaren Landfläche. Dies gilt auch dann, wenn solche Flächen von der Öffentlichkeit übernommen werden.

4. Das Mass der Ausnützung

Das Mass der Ausnützung soll so bestimmt werden, dass bei Einhaltung der übrigen Baubeschränkungen, wie Abstands- und Geschosszahlbestimmungen, ein angemessener Spielraum für die Lage und Form des Gebäudes innerhalb der Grundstücksgrenzen gewährleistet ist.

4.1. Wirtschaftliche Gesichtspunkte

In wirtschaftlicher Sicht beeinflusst das Mass der Ausnützung die Bau- und Erschliessungskosten, den Landpreis und die öffentlichen Aufwendungen. Wenn die Ausnützungsziffer zu hoch festgesetzt wird, werden Mehraufwendungen baulicher Art zur Erhaltung des Wohnwertes notwendig. Beispielsweise muss der mangelnde Freiraum durch grössere Balkone und Dachgärten ersetzt und die Parkierung vermehrt unterirdisch angeordnet werden. Wird die Ausnützungsziffer zu tief angesetzt, werden die Erschliessungsanlagen (wie Kanalisationen, Strassen usw.) meist unwirtschaftlich.

4.2. Planerische Gesichtspunkte

Die Steigerung der Ausnützungsziffer vermindert, wenn sie ein gewisses Mass überschreitet, die Freiflächen in den Ueberbauungen und zieht deshalb einen erhöhten Bedarf für solche Flächen (Kinderspielplätze, Erholungsflächen, Freizeitanlagen u. a.) ausserhalb der Ueberbauungen nach sich, was in der Regel zu einer erhöhten Belastung der Gemeinden und allenfalls des Kantons führt.

4.3. Rechtliche Gesichtspunkte

Festgesetzte Ausnutzungsziffern stellen ein unüberschreitbares Höchstmass dar. Eine nachträgliche Aufteilung und Neuparzellierung von Grundstücken kann wissentlich oder unbewusst eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer ermöglichen, wenn in den Baugesetzen, Bauordnungen oder Baureglementen keine entsprechenden Sicherungen vorgesehen sind.

4.4. Arealüberbauungen

Für Arealüberbauungen kann die Ausnutzungsziffer leicht erhöht werden, sofern der aus der Mehrausnutzung folgende wirtschaftliche Vorteil in Form einer qualitativen Mehrleistung dem künftigen Bewohner zugute kommt (Lärmschutz, Besonnung, Schutz vor Einsicht, Schallisolation, Wohnungen mit grossen Zimmern, An-

ordnung von Ein- und Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Städtebau und Ortsbild, Gestaltung der Freiflächen, Wege und Bepflanzungen etc.).

4.5. Das Mass der Ausnutzung in Wohnzonen

Die optimale Grösse der Ausnutzungsziffer für Wohnzonen liegt unabhängig von der Geschosszahl, unter Einbezug der Erhöhung von höchstens 0,1 für Arealüberbauungen, zwischen 0,4 und 0,7, wobei sich der höhere Wert nur für städtische Verhältnisse eignet. Eine höhere Ausnutzungsziffer vermindert den Wohnwert der Ueberbauung in der Regel stark.

Im übrigen verweisen wir auf die Erläuterungen zur Zweckmässigkeitsprüfung von Ortsplanungen. (Nr. 511 502 ff.)