

Quartierplan 12 Bottmingermühle

QP 12 / 10

Situationsplan 1:500

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

11/ QP/ 7/0
11/ ZP / 1/18

Beschluss des Gemeinderates 24. Nov. 1987
Beschl. der Gde.-Kommission
Beschl. der Gde.-Versammlung
Beschl. des Einwohnerrates 20. Juni 1988
Referendumsfrist
Urnenabstimmung 25. Sept. 1988
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 40 vom 6. 10. 88
Planaufgabe 10. Okt. bis 9. Nov. 1988

Namens des Gemeinderates
Der Präsident Der Gemeindeschreiber

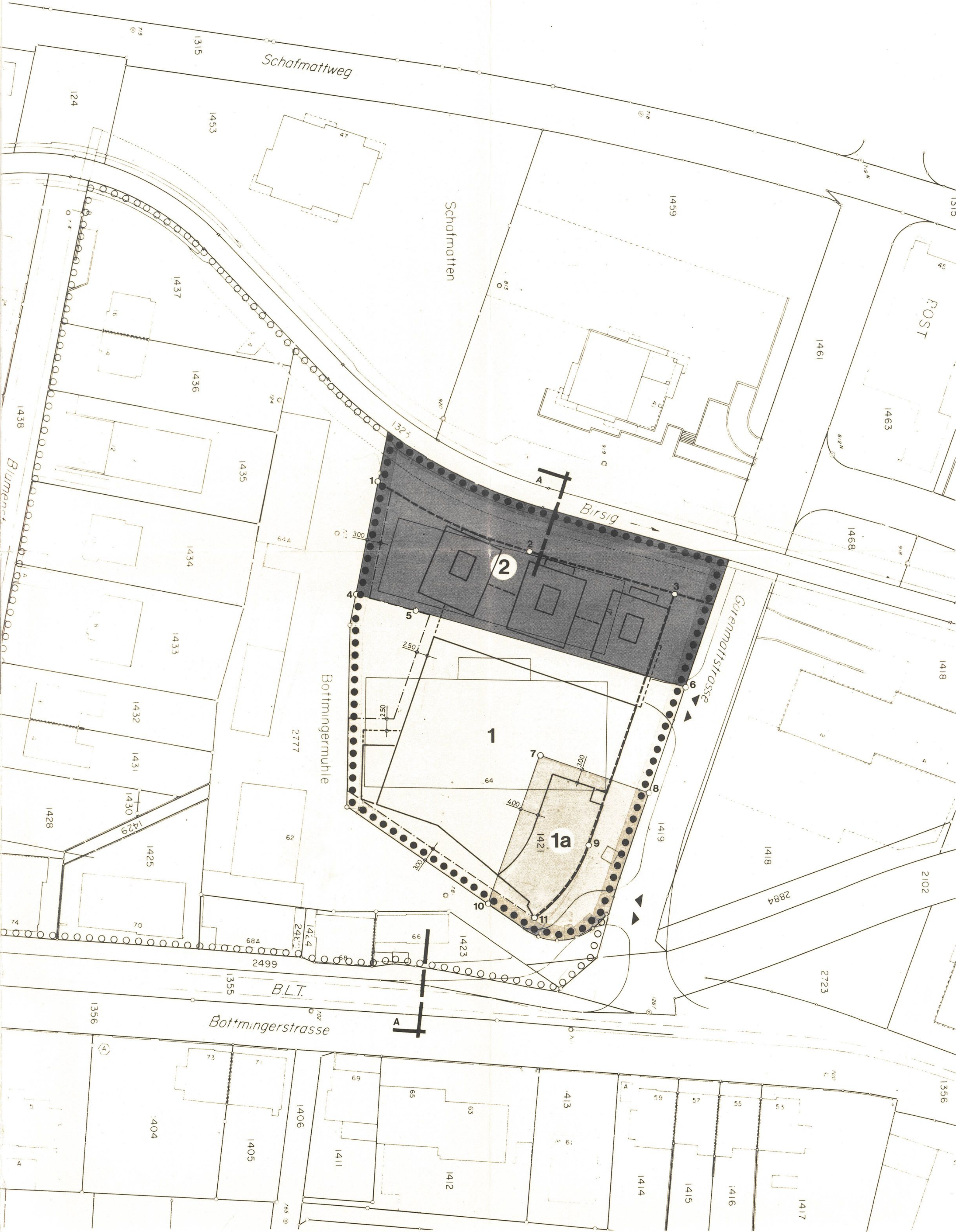
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 2781 vom 28. Aug. 1990
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 35 vom 30. 8. 90

Der Landschreiber

Legende

- Quartierplanperimeter OP 12
- Quartierplankontur wird aufgehoben
- WG Zone 1
- WG Zone 1a
- WG Zone 2
- Schnittlinie
- Baulinien / Gewässerbaulinie
- Gestaltungslinien
- Ein- und Ausfahrten auf die Gorenmattstrasse

Koordinaten:					
	Y	X		Y	X
1	610035.545	264609.259	10	610126.102	264632.711
2	610050.907	264642.038	11	610129.193	264642.436
3	610059.702	264673.063			
4	610059.750	264604.482			
5	610063.320	264617.075			
6	610079.777	264675.132			
7	610094.196	264643.715			
8	610102.346	264667.349			
9	610113.225	264654.606			



Quartierplan 12 Bottmingermühle

QP 12 / 11

Schnitte 1:200

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar Nr. 11/ QP/ 7/0
 11/ ZP / 1/18

Beschluss des Gemeinderates: 24. Nov. 1987
Beschl. der Gde.-Kommission:
Beschl. der Gde.-Versammlung:
Beschl. des Einwohnerrates: 20. Juni 1988
Referendumsfrist:
Urnenabstimmung: 25. Sept. 1988
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 40 vom 6. 10. 88
Planaufgabe: 10. Okt. bis 9. Nov. 1988

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:
[Signature] *[Signature]*

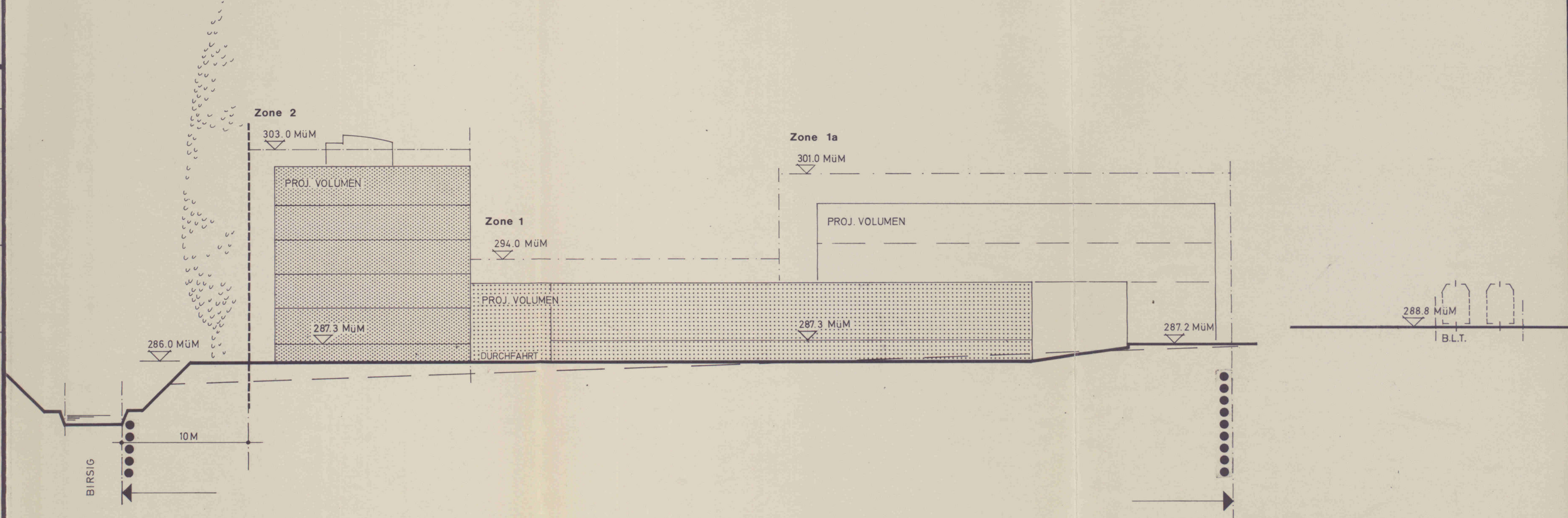
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 3781 vom 28. Aug. 1990
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 35 vom 30.8.90

Der Landschaftsrevisor:
[Signature]

Legende

- Quartierplanperimeter 12
- — — — — Gestaltungslinien
- - - - - Baulinien / Gewässerbaulinie
- — — — — Gewachsenes Terrain
- — — — — Neues Terrain

SCHNITT A-A



Quartierplan 12 Bottmingermühle

QP 12 / 12

Erschliessungsplan 1:500

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Beschluss des Gemeinderates: 24. Nov. 1987
Beschl. der Gde.-Kommission:
Beschl. der Gde.-Versammlung:
Beschl. des Einwohnerrates: 20. Juni 1988
Referendumsfrist:
Urnenabstimmung: 25. Sept. 1988
Publik. d. Planauftr. im Amtsblatt Nr. 40 vom 6. 10. 88
Planaufgabe: 10. Okt. bis 9. Nov. 1988

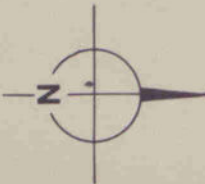
11 / QP / 7 / 0
11 / ZP / 1 / 18
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindegeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt: 28. Aug. 1990
mit Beschluss Nr. 2781 vom
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 35 vom 30.8.90

Der Landschaftsplan:
[Signature]

Legende

- Motorfahrzeuge mit Fahrrichtung
- Verkehrsberuhigung
- Anlieferung / Parking
- Velos
- Barriere
- BLT
- Umschlag
- Parking





Quartierplan 12 Bottmingermühle

QP 12 / 13-2

Vorprojektplan Parz.1421 1:200 , Grundrisse UG

Exemplar 11/ QP/ 7/0
 Amt für Orts- und Regionalplanung 11/ ZP / 1/18

Beschluss des Gemeinderates: 24. Nov. 1987
 Beschl. der Gde-Kommission:
 Beschl. der Gde-Versammlung:
 Beschl. des Einwohnerrates: 20. Juni 1988
 Referendumsfrist:
 Urnenabstimmung: 25. Sept. 1988
 Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 40 vom 6.10.88
 Planauflage: 10. Okt. bis 9. Nov. 1988

Namens des Gemeinderates
 Der Präsident: Der Gemeindevorsteher:
[Signaturen]

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
 genehmigt mit Beschluss Nr. 2761 vom 28. Aug. 1990
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. 35 vom 30.8.90

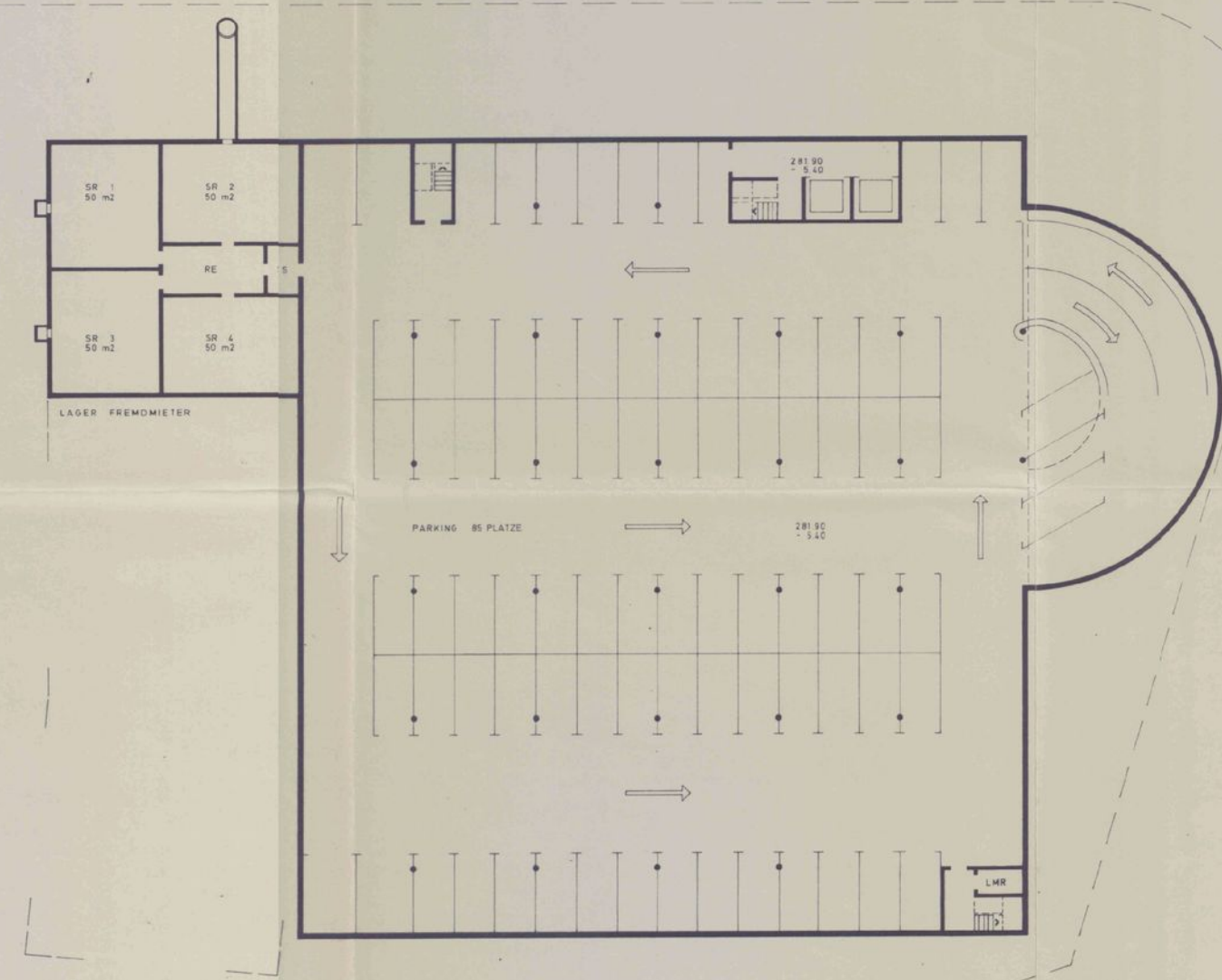
Der Landschaftsrevisor:
[Signature]

Legende

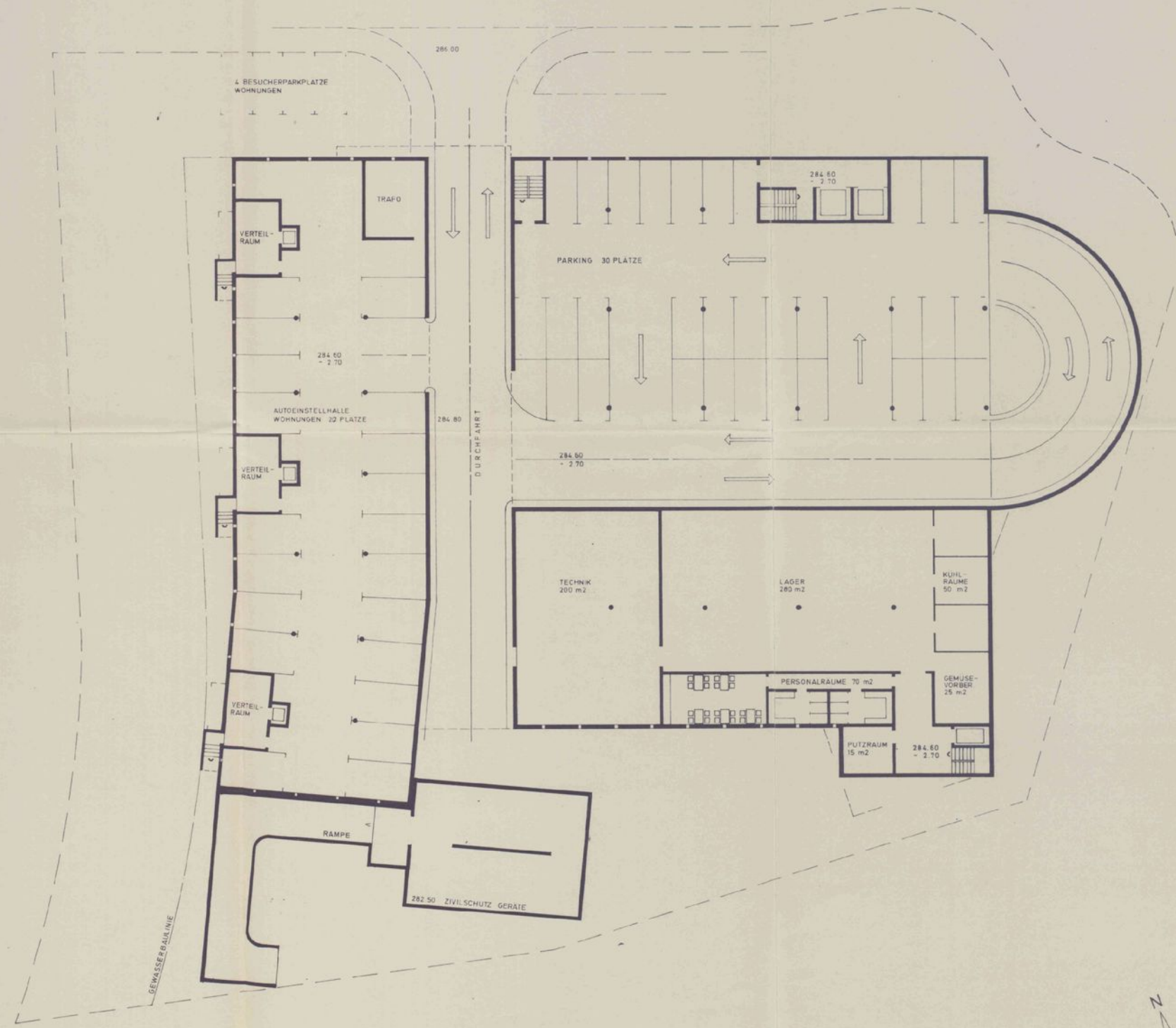
GRUNDRISS 1:200

WETTBEWERB MIGROS BOTTMINGER MÜHLE

BIRSIG-MARKT



2. UNTERGESCHOSS



1. UNTERGESCHOSS

Quartierplan 12 Bottmingermühle

QP 12 / 13-3

Vorprojektplan Parz.1421 1:200 , Fassaden/Schnitte

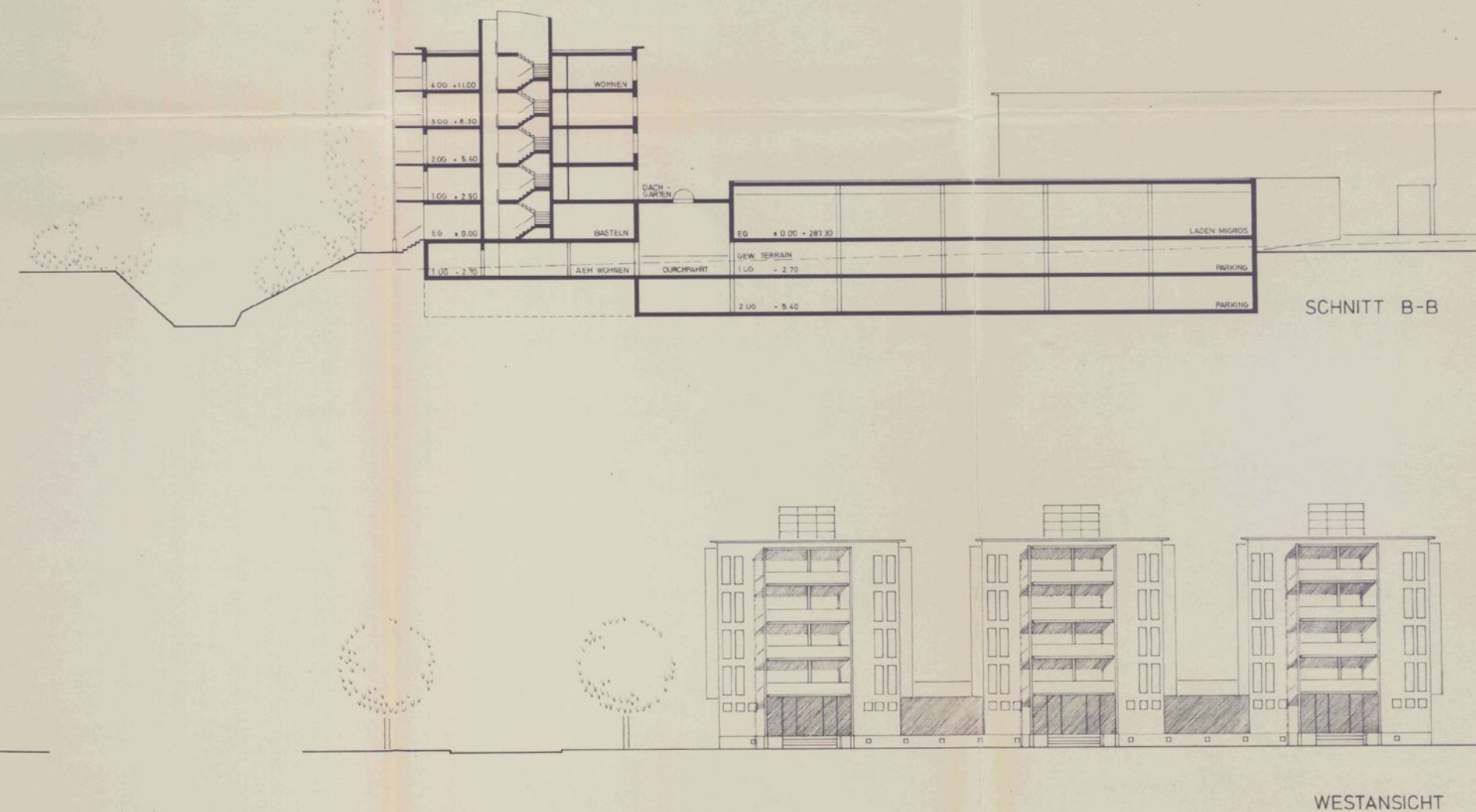
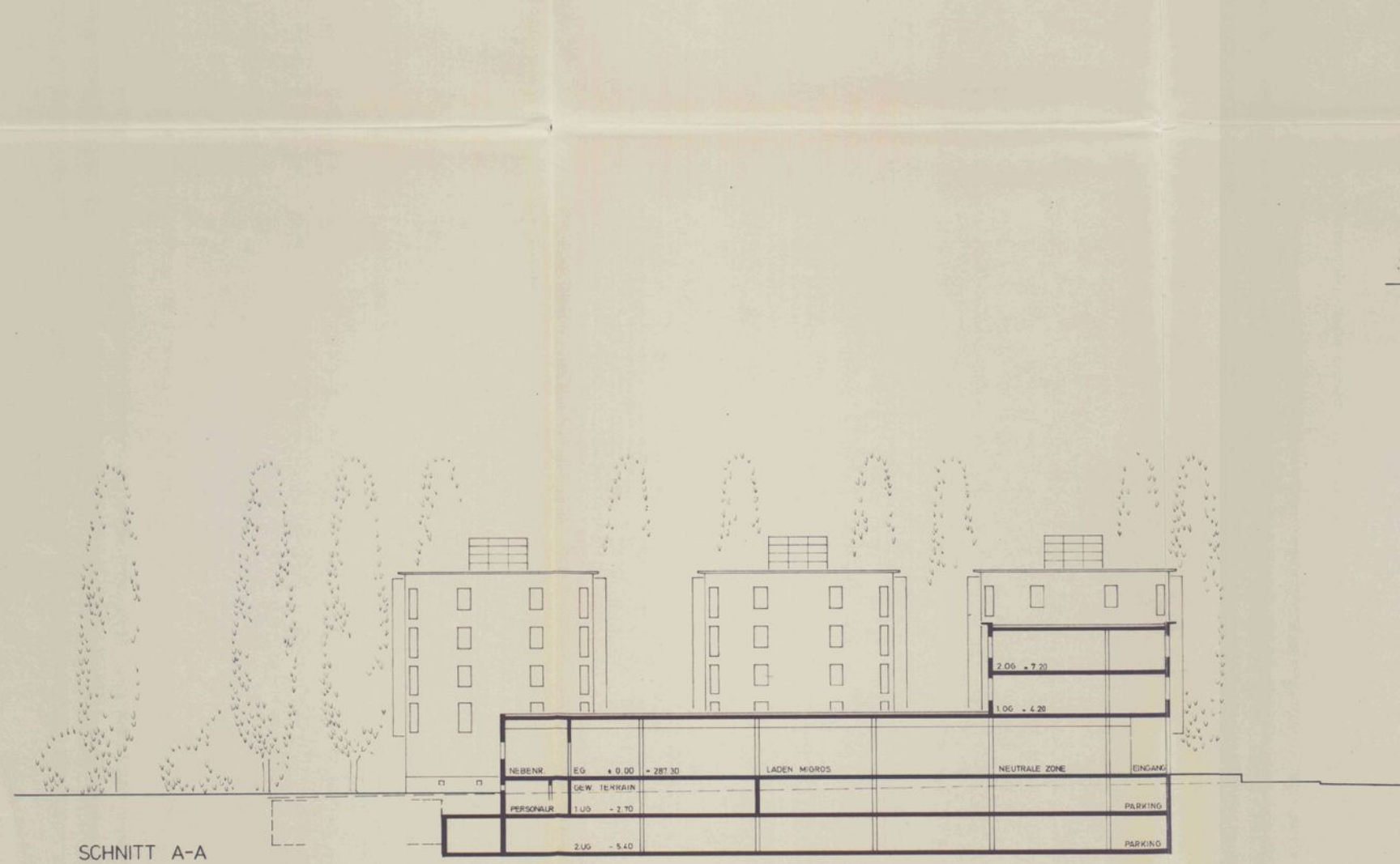
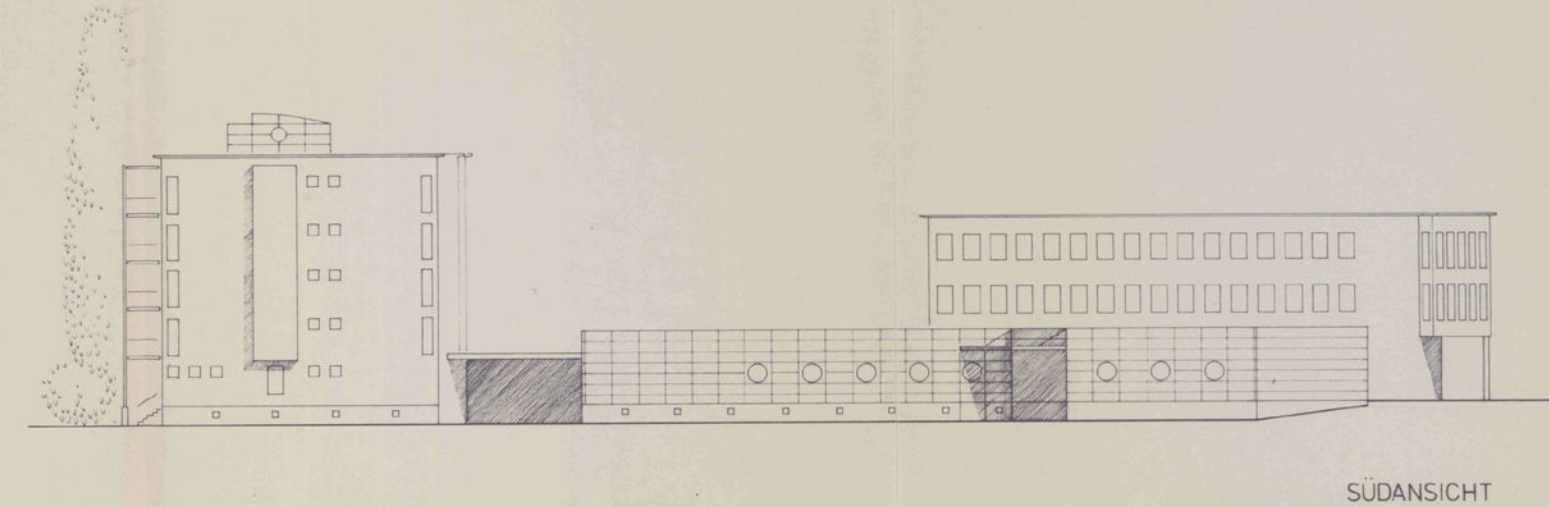
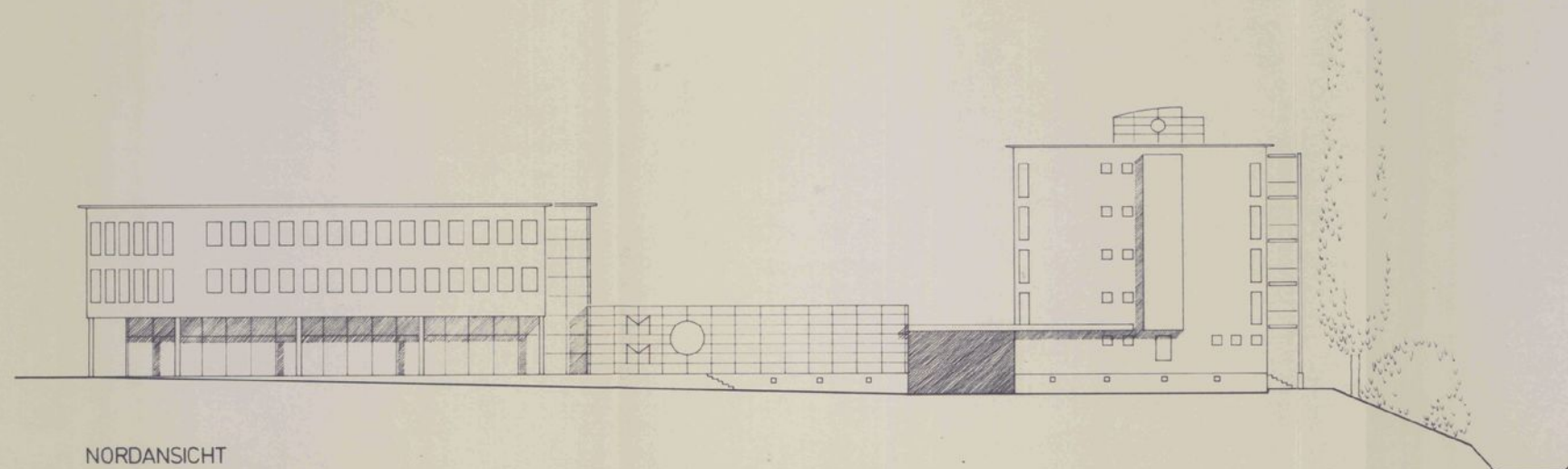
Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	11/ QP/ 7/0 11/ ZP/ 1/10
Beschluss des Gemeinderates: 24. Nov. 1987 Beschl. der Gde.-Kommission: Beschl. der Gde.-Versammlung: Beschl. des Einwohnerrates: 20. Juli 1988 Referendumsfrist: Umenabstimmung: 25. Sept. 1988 Publik. d. Planaufz. im Amtsblatt Nr. 40 vom 6.10.88 Planaufz. 10. Okt. bis 9. Nov. 1988	Namens des Gemeinderates Der Präsident: Der Gemeindevorsteher: <i>[Signature]</i>
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 4781 vom 28. AUG. 1990 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 35 vom 30.8.90	Der Landschaftsplan: <i>[Signature]</i>

Legende

FASSADEN / SCHNITTE 1:200

WETTBEWERB MIGROS BOTTMINGER MÜHLE

BIRSIG-MARKT



WESTANSICHT

Quartierplanvorschriften Nr. 12, Bottmingermühle

Die Einwohnergemeinde Binningen erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Quartierplangebiet Nr. 12 "Bottmingermühle" Quartierplanvorschriften bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement. Der Quartierplan seinerseits besteht aus folgenden Plänen:

Plan Nr. QP 12/10:	Situationsplan 1:500 mit Zoneneinteilung Baulinien, Gestaltungslinien und Höhenkoten
Plan Nr. QP 12/11:	Schnittplan 1:200
Plan Nr. QP 12/12:	Erschliessungsplan
Plan Nr. QP 12/13/1,2 und 3:	Vorprojektpläne 1:200 (Richtlinie für die kubische Gestaltung und die Gestaltung der Freiflächen und Fassaden)

Quartierplanreglement

1. Geltungsbereich und Inhalt

Das Quartierplanreglement findet Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters Nr. 12, welcher die Parzelle 1421 umfasst.

1.1 Umfang der Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften regeln verbindlich:

- Quartierplanperimeter
- Randbegrenzung und Grösse der Bauten
- Art und Mass der Nutzung
- Baulinien und Gestaltungslinien
- Parkierung und Erschliessung
- Zivilschutz / EBM Trafostation
- Überbauungskonzept und Gestaltung der Bauten und Freiflächen
- Energieversorgung
- Genehmigung der Quartierplanvorschriften
- Ausnahmebestimmung

2. Randbegrenzung und Grösse der Bauten

- 2.1 Die Randbegrenzung der Bauten ist durch die Baulinien bzw. die Gestaltungslinien gegeben. Die max. Grösse der Bauten ergibt sich aus dem Mass der Nutzung gemäss diesem Reglement, gemäss dem Schnittplan Nr. QP 12/11, sowie aufgrund des Überbauungskonzeptes gemäss Ziffer 7 des Quartierplanreglementes.
- 2.2 Die Dachform in der Zone 1 ist frei. In den Zonen 1a und 2 sind Flachdächer vorgeschrieben. Technisch bedingte Dachaufbauten (Liftmotoren, Ventilatoren, Kamine etc.) sind zulässig. Diese Dachaufbauten inkl. Treppenhaus dürfen max. 25 % der direkt darunter liegenden Geschossfläche betragen.
- 2.3 Das Erdgeschoss darf in den Zonen 1a und 2 von OK rohem Fussboden bis OK rohe Decke eine Höhe von 4.50 m aufweisen. In Zone 1 gilt die oberste Gebäudekote gemäss Punkt 2.4 dieses Reglementes. Die Höhenkoten des Erdgeschosses resp. des Eingangsgeschosses sind im Schnittplan Nr. QP 12/11 enthalten. Abweichungen von ± 50 cm sind zulässig.
- 2.4 Die obersten zulässigen Gebäudekoten (excl. techn. Dachaufbauten, Brüstungen und Geländer) betragen:
- | | |
|----------|-------------|
| Zone 1: | 294.0 m.ü.M |
| Zone 1a: | 301.0 m.ü.M |
| Zone 2: | 303.0 m.ü.M |
- 2.5 Die zulässigen maximalen Geschossezahlen betragen:
- | | |
|----------|--|
| Zone 1: | 1 Geschoss |
| Zone 1a: | 3 Geschosse |
| Zone 2: | 6 Geschosse inkl. Garagen-Sockelgeschoss |

3. Art und Mass der Nutzung

- 3.1 Das Quartierplangebiet wird in folgende drei Zonen unterteilt: Zone 1, Zone 1a und Zone 2. Für die Nutzung gelten folgende Bestimmungen:

Nutzungsart für alle Zonen: WG (Wohnen/Geschäft)

- 3.2 Die zulässige maximale Nutzung gemäss ORL-Richtlinien beträgt für alle drei Zonen gesamthaft 0.9.

Für die Berechnung der Nutzung gilt die Grundfläche, die am 1. Januar 1987 vorhanden war (5'784 m²).

Nicht zur Nutzung werden gerechnet:

- Die Lagerräume sofern sie im Sockel- oder Untergeschoss platziert sind und keine ständigen Arbeitsplätze darstellen.
- Die für die Fahrzeugschliessung und die Parkierung notwendigen Flächen

- Die Eingänge, Allgemeinräume und Keller im Eingangsgeschoss der Zone 2
 - Die Räume für die Zivilschutzanlage und die Trafostation der EBM.
- 3.3 Die totale Verkaufs- und Bürofläche in Zone 1 und 1a darf max. 2'500 m² betragen. In dieser Fläche sind offene Aussenverkaufsanlagen nicht enthalten.

4. Baulinien und Gestaltungslinien

- 4.1 Für die Baulinien gelten die Vorschriften des Baugesetzes sowie § 21 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz.
- 4.2 Für die Gestaltungslinien gelten die gleichen Vorschriften wie für die Baulinie. Balkone inkl. Balkonstützen dürfen die Gestaltungslinien um max. 1.50 m überragen. Die Gewässerbaulinie darf nicht überschritten werden.
- 4.3 Innerhalb der Bau- resp. Gestaltungslinie ist eine geschlossene Bauweise zulässig, sofern ein guter Gesamteindruck entsteht und die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllt sind.
- 4.4 Für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen für die Gebäudeabstände ist das Überbauungskonzept gemäss Plan Nr. QP 12/13 richtungsweisend.

5. Parkierung und Erschliessung

- 5.1 Die Lage der Verkehrserschliessungen für das Quartierplangebiet und für die Parzelle 2777 ab der Gorenmattstrasse ist im Erschliessungsplan 12/12 dargestellt. Die Erschliessung für die Parzelle 2777 über den Einmündungsbereich Gorenmattstrasse / Bottmingerstrasse kann im gegenseitigen Einverständnis mit der Erschliessung des Quartierplangebietes zusammengelegt werden.
- 5.2 Die übrigen Erschliessungsbeziehungen gemäss Plan Nr. 12/12 entsprechen der heutigen Situation. Sie sind nicht verbindlich und können namentlich im Zusammenhang mit dem weiteren Ausbau der BLT-Linie 10/17 geändert werden.
- 5.3 Die im Bereich der neuen Einmündung der Erschliessung von Parzelle 2777 in die Gorenmattstrasse notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte sind im Quartierplanvertrag geregelt.
- 5.4 Für die Bestimmung der notwendigen Parkierungsflächen gelten die kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes vom 12. März 1976, die Richtlinien der Parkplatzanzahl für Sammelanlagen bei Mehrfachnutzung vom März 1982 sowie das Reglement der Gemeinde über die Erstellung von privaten Parkplätzen vom 6. Juni 1977. Bei späteren Zweckänderungen der Nutzflächen kann eine Anpassung der Parkplatzzahlen oder deren Abgeltung mit einer Ersatzabgabe gemäss dem Gemeindereglement verlangt werden.

6. Zivilschutz / EBM Trafostation

- 6.1 Auf der Parzelle Nr. 1421 sind gemäss TWO geschützte Räume für die Stationierung des technischen Materials einer Bereitstellungsanlage (BSA) im Kriegs- und Katastrophenfall zu erstellen. Erstellung, Kostenverteilung und Betrieb der Anlage werden im Quartierplanvertrag geregelt.
- 6.2 Auf der Parzelle 1421 ist ein Transformatorenraum zu erstellen. die notwendigen Dienstbarkeiten werden im Quartierplanvertrag geregelt.

7. Überbauungskonzept und Gestaltung der Bauten und Freiflächen

- 7.1 Die Überbauung erfolgt generell gemäss Vorprojektplan QP 12/13/1-3.
- 7.2 Dem Gemeinderat steht bei der architektonischen Gestaltung ein Mitspracherecht zu. Die Beurteilung der Projekte erfolgt gemäss den Richtlinien des Gemeinderates vom 27. August 1983.
- 7.3 Die Bepflanzungen sind zu pflegen und sofern nötig zu erneuern.
- 7.4 Der Gestaltung des Birsigufers 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.
- 7.5 Für die Bewohner der Wohnhäuser sind in der Zone 2 Kinderspielplätze anzulegen, die gegen den Birsig gesichert sind.
- 7.6 Die Freiflächen entlang der Gorenmattstrasse sind ca. zur Hälfte als Grünanlagen auszubilden. Ferner sind in diesem Bereich ca. 50 Veloabstellplätze zu erstellen.

8. Energieversorgung

Der Gemeinderat kann spezielle Vorschriften für die Energieversorgung erlassen.

9. Genehmigung der Quartierplanvorschriften

- 9.1 Voraussetzung für eine Genehmigung ist der Abschluss eines Quartierplanvertrages. Dieser enthält:
 - Regelung betreffend Zivilschutzeinrichtung inkl. den notwendigen Fuss- und Fahrwegrechten.
 - Regelung betreffend Trafostation der EBM inkl. den notwendigen Fuss- und Fahrwegrechten.

- Regelung der notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte im Zusammenhang mit der Erschliessung von Parzelle 2777 bei der Einmündung des Parallelweges in die Gorenmattstrasse.

9.2 Die Genehmigung durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, wenn der Quartierplanvertrag von den direkt beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.

10. Ausnahmebestimmung

Geringfügige Abweichungen von den Quartierplanvorschriften sind zulässig, wenn sie die Gesamtkonzeption der Quartierplanung nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates, der Baudirektion sowie derjenigen allfällig betroffener Eigentümer von Nachbarparzellen.

11. Schlussbestimmung

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

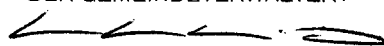
Beschlüsse:

Beschluss des Gemeinderates:	24. November 1987
Beschluss des Einwohnerrates:	20. Juni 1988
Volksabstimmung:	25. September 1988
Publikation im Amtsblatt Nr. 40 vom	6. Oktober 1988
Planaufgabe:	10. Oktober bis 9. November 1988

NAMENS DES GEMEINDERATES

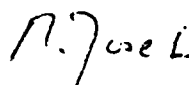
DER PRÄSIDENT:

DER GEMEINDEVERWALTER:

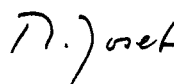
NAMENS DES EINWOHNERRATES

Der Präsident: Der Gemeindeverwalter



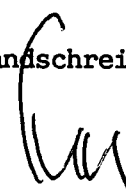

M. Joset

B. Gehrig




Vom Regierungsrat des Kantons
Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2787 vom 28. Aug. 1990
Publikation des Regierungsrats-
beschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Der Landeschreiber:



Die Ausnutzungsziffer und ihre Anwendung

Die Ausnutzungsziffer

Blatt

514 420

1966

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 benutzbare 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.

Bearbeitet von: Vereinigung schweizerischer Bauinspektoren
Bund Schweizer Planer, BSP

Genehmigt von: FAP, ORL im Einvernehmen mit VLP
am: 11. Oktober 1966

Originaltext deutsch

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 Geschosshöhe, 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.)

Mutation der Quartierplanvorschriften Nr. 12, Bottmingermühle

Die Einwohnergemeinde Binningen erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Quartierplangebiet Nr. 12 "Bottmingermühle" Quartierplanvorschriften bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement. Der Quartierplan seinerseits besteht aus folgenden Plänen:

Plan Nr. QP 12/10:	Situationsplan 1:500 mit Zoneneinteilung Baulinien, Gestaltungslinien und Höhenkoten
Plan Nr. QP 12/11:	Schnittplan 1:200
Plan Nr. QP 12/12:	Erschliessungsplan
Plan Nr. QP 12/13/1,2 und 3:	Vorprojektpläne 1:200 (Richtlinie für die kubische Gestaltung und die Gestaltung der Freiflächen und Fassaden)
Plan Nr. QP 12/14:	Situationsplan 1:500 mit spezieller Baulinie für gedeckte Veloabstellplätze

Quartierplanreglement

1. Geltungsbereich und Inhalt

Das Quartierplanreglement findet Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters Nr. 12, welcher die Parzelle 1421 umfasst.

1.1 Umfang der Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften regeln verbindlich:

- Quartierplanperimeter
- Randbegrenzung und Grösse der Bauten
- Art und Mass der Nutzung
- Baulinien und Gestaltungslinien
- Parkierung und Erschliessung
- Zivilschutz / EBM Trafostation
- Überbauungskonzept und Gestaltung der Bauten und Freiflächen
- Energieversorgung
- Genehmigung der Quartierplanvorschriften
- Ausnahmebestimmung

2. Randbegrenzung und Grösse der Bauten

2.1 Die Randbegrenzung der Bauten ist durch die Baulinien bzw. die Gestaltungslinien gegeben. Die max. Grösse der Bauten ergibt sich aus dem Mass der Nutzung gemäss diesem Reglement, gemäss dem Schnittplan Nr. QP 12/11, sowie aufgrund des Überbauungskonzeptes gemäss Ziffer 7 des Quartierplanreglementes.

2.2 Die Dachform in der Zone 1 ist frei. In den Zonen 1a und 2 sind Flachdächer vorgeschrieben. Technisch bedingte Dachaufbauten (Liftmotoren, Ventilatoren, Kamine etc.) sind zulässig. Diese Dachaufbauten inkl. Treppenhaus dürfen max. 25 % der direkt darunter liegenden Geschossfläche betragen.

2.3 Das Erdgeschoss darf in den Zonen 1a und 2 von OK rohem Fussboden bis OK rohe Decke eine Höhe von 4.50 m aufweisen. In Zone 1 gilt die oberste Gebäudekote gemäss Punkt 2.4 dieses Reglementes. Die Höhenkoten des Erdgeschosses resp. des Eingangsgeschosses sind im Schnittplan Nr. QP 12/11 enthalten. Abweichungen von ± 50 cm sind zulässig.

2.4 Die obersten zulässigen Gebäudekoten (excl.techn. Dachaufbauten, Brüstungen und Geländer) betragen:

Zone 1:	294.0 m.ü.m
Zone 1a:	301.0 m.ü.m
Zone 2:	303.0 m.ü.m

2.5 Die zulässigen maximalen Geschosshöhen betragen:

Zone 1:	1 Geschoss
Zone 1a:	3 Geschosse
Zone 2:	6 Geschosse inkl. Garagen-Sockelgeschoss

2.6 Entlang der Gorenmattstrasse besteht eine spezielle Baulinie für gedeckte Veloabstellplätze.

2.7 Die maximale Höhe der gedeckten Veloabstellplätze darf 3.0 m ab fertigem Boden betragen.

3. Art und Mass der Nutzung

- 3.1 Das Quartierplangebiet wird in folgende drei Zonen unterteilt: Zone 1, Zone 1a und Zone 2. Für die Nutzung gelten folgende Bestimmungen:

Nutzungsart für alle Zonen: WG (Wohnen/Geschäft)

- 3.2 Die zulässige maximale Nutzung gemäss ORL-Richtlinien beträgt für alle drei Zonen gesamthaft 0.9. Für die Berechnung der Nutzung gilt die Grundfläche, die am 1. Januar 1987 vorhanden war (5'784 m²).

Nicht zur Nutzung werden gerechnet:

- Die Lagerräume sofern sie im Sockel- oder Untergeschoss platziert sind und keine ständigen Arbeitsplätze darstellen.
- Die für die Fahrzeugerschliessung und die Parkierung notwendigen Flächen
- Die Eingänge, Allgemeinräume und Keller im Eingangsgeschoss der Zone 2
- Die Räume für die Zivilschutzanlage und die Trafostation der EBM.
- **Gedekte Veloabstellplätze.**

- 3.3 Die totale Verkaufs- und Bürofläche in Zone 1 und 1a darf max. 2'500 m betragen. In dieser Fläche sind offene Aussenverkaufsanlagen nicht enthalten.

4. Baulinien und Gestaltungslinien

- 4.1 Für die Baulinien gelten die Vorschriften des Baugesetzes sowie § 21 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz.

- 4.2 Für die Gestaltungslinien gelten die gleichen Vorschriften wie für die Baulinie. Balkone inkl. Balkonstützen dürfen die Gestaltungslinien um max. 1.50 m überragen. Die Gewässerbaulinie darf nicht überschritten werden.

- 4.3 Innerhalb der Bau- resp. Gestaltungslinie ist eine geschlossene Bauweise zulässig, sofern ein guter Gesamteindruck entsteht und die wohngygienischen Voraussetzungen erfüllt sind.

- 4.4 Für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen für die Gebäudeabstände ist das Überbauungskonzept gemäss dem Plan Nr. QP 12/13 richtungsweisend.

- 4.5 Überdeckte Veloabstellplätze können untereinander und gegen das Hauptgebäude reduzierte Gebäudeabstände aufweisen.**

5. Parkierung und Erschliessung

- 5.1 Die Lage der Verkehrserschliessungen für das Quartierplangebiet und für die Parzelle 2777 ab der Gorenmattstrasse ist im Erschliessungsplan 12/12 dargestellt. Die Erschliessung für die Parzelle 2777 über den Einmündungsbereich Gorenmattstrasse / Bottmingerstrasse kann im gegenseitigem Einverständnis mit der Erschliessung des Quartierplangebietes zusammengelegt werden.

- 5.2 Die übrigen Erschliessungsbeziehungen gemäss Plan Nr. 12/12 entsprechen der heutigen Situation. Sie sind nicht verbindlich und können namentlich im Zusammenhang mit dem weiteren Ausbau der BLT-Linie 10/17 geändert werden.

- 5.3 Die im Bereich der neuen Einmündung der Erschliessung von Parzelle 2777 in die Gorenmattstrasse notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte sind im Quartierplanvertrag geregelt.

- 5.4 Für die Bestimmung der notwendigen Parkierungsflächen gelten die kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes vom 12. März 1976, die Richtlinien der Parkplatzanzahl für Sammelanlagen bei Mehrfachnutzung vom März 1982 sowie das Reglement der Gemeinde über die Erstellung von privaten Parkplätzen vom 6. Juni 1977. Bei späteren Zweckänderungen der Nutzflächen kann eine Anpassung der Parkplatzzahlen oder deren Abgeltung mit einer Ersatzabgabe gemäss dem Gemeindereglement verlangt werden.

6. Zivilschutz / EBM Trafostation

- 6.1 Auf der Parzelle Nr. 1421 sind gemäss TWO geschützte Räume für die Stationierung des technischen Materials einer Bereitstellungsanlage (BSA) im Kriegs- und Katastrophenfall zu erstellen. Erstellung, Kostenverteilung und Betrieb der Anlage werden im Quartierplanvertrag geregelt.

- 6.2 Auf der Parzelle 1421 ist ein Transformatorenraum zu erstellen. Die notwendigen Dienstbarkeiten werden im Quartierplanvertrag geregelt.

7. Überbauungskonzept und Gestaltung der Bauten und Freiflächen

- 7.1 Die Überbauung erfolgt generell gemäss Vorprojektplan QP 12/13/1-3.
- 7.2 Dem Gemeinderat steht bei der architektonischen Gestaltung ein Mitspracherecht zu. Die Beurteilung der Projekte erfolgt gemäss den Richtlinien des Gemeinderates vom 27. August 1983.
- 7.3 Die Bepflanzungen sind zu pflegen und sofern nötig zu erneuern.
- 7.4 Der Gestaltung des Birsigufers 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.
- 7.5 Für die Bewohner der Wohnhäuser sind in der Zone 2 Kinderspielplätze anzulegen, die gegen den Birsig gesichert sind.
- 7.6 Die Freiflächen entlang der Gorenmattstrasse sind ca. zur Hälfte als Grünanlagen auszubilden. Ferner sind in diesem Bereich ca. 50 Veloabstellplätze zu erstellen. **Die Überdeckung der Veloabstellplätze ist in transparentem Material auszuführen.**

8. Energieversorgung

Der Gemeinderat kann spezielle Vorschriften für die Energieversorgung erlassen.

9. Genehmigung der Quartierplanvorschriften

- 9.1 Voraussetzung für eine Genehmigung ist der Abschluss eines Quartierplanvertrages. Dieser enthält:
- Regelung betreffend Zivilschutzeinrichtung inkl. den notwendigen Fuss- und Fahrwegrechten.
 - Regelung betreffend Trafostation der EBM inkl. den notwendigen Fuss- und Fahrwegrechten.
 - Regelung der notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte im Zusammenhang mit der Erschliessung von Parzelle 2777 bei der Einmündung des Parallelweges in die Gorenmattstrasse.
- 9.2 Die Genehmigung durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, wenn der Quartierplanvertrag von den direkt beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.

10. Ausnahmebestimmung

Geringfügige Abweichungen von den Quartierplanvorschriften sind zulässig, wenn sie die Gesamtkonzeption der Quartierplanung nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates, der Baudirektion sowie derjenigen allfällig betroffener Eigentümer von Nachbarparzellen.

11. Schlussbestimmung

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

Legende:

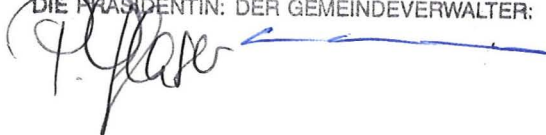
Bestehender Text

Neuer Text

Binningen, 14. November 1996

GEMEINDERAT BINNINGEN

DIE PRÄSIDENTIN: DER GEMEINDEVERWALTER:



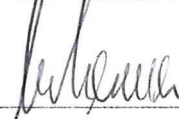
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 3022 vom 26. Nov 1996

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 48 vom 28. Nov 1996

Der Landschreiber:



Legende

Verbindlicher Planinhalt

Gewässerraum gemäss Art. 36a GSchG

Folgende Teilzonenpläne und Quartierpläne werden mit vorliegender Mutation angepasst:

- Teilzonenplan Neumatten
- Teilzonenplan Schafmatten / Gorenmatten
- Quartierplan Bottmingermühle

Orientierender Planinhalt

Perimeter Zonenplan Siedlung

Teilzonenplanung Zentrum (in Arbeit)

Entwurf Gewässerraum / Verzicht (orientierend)

Quartierplanung Spiesshöfli (in Arbeit)

Teilzonenplan rechtskräftig

Zone mit Quartierplanpflicht

Quartierplanungen Bottmingermühle, Weihermatten

Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

Spezialzonen

Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Grünzone

Uferschutzzone

Nutzungszone nach § 19 Abs. 1. lit. f RBG

Gewässer offen / eingedolt

Waldareal

