



Exemplar
Amt für Raumplanung

Mutation ZRS
RRB 1521
vom 17.09.2013

Mutation ZRL
RRB 1521
vom 17.09.2013

Zonenreglement Siedlung und Landschaft
Nachgeführtes Reglement



INFORMATION:

Alle altrechtlichen Zonen (gemäss Zonenplan Siedlung) beziehen sich auf das alte nachgeführte Zonenreglement Siedlung (siehe Seite 30)

Inhalt

Zif. 1	Zweck, Geltungsbereich	4
Erster Teil: Raumplanung.....		4
Zif. 2	Zoneneinteilung	4
Zif. 3	Generelle Nutzungsvorschriften.....	5
Zif. 4	Wohnzone W2a.....	6
Zif. 5	Zentrumszone Z.....	6
Zif. 6	Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA	6
Zif. 7	Landwirtschaftszone LW.....	7
Zif. 8	Uferschutzzone UZ	7
Zif. 9	Spezialzone Familiengärten Sp F.....	7
Zif. 10	Spezialzone Reitsportanlage Sp R	8
Zif. 11	Spezialzone Hundesportanlage Sp H.....	8
Zif. 12	Spezialzone Gärtnerei Sp G	8
Zif. 13	Spezialzone Hippotherapie Sp HT	8
Zif. 14	Kantonal geschützte Kulturdenkmäler	8
Zif. 15	Ortsbildschutzzone.....	9
Zif. 16	Ortsbildschonzone.....	9
Zif. 17	Naturschutzzone Herzogenmatt und Holzmatt.....	9
Zif. 18	Freihaltezone.....	9
Zif. 19	Zone zur Erhaltung der Aussicht	10
Zif. 20	Zone Wärmeverbund	10
Zif. 21	Zone mit Quartierplanpflicht.....	10
Zif. 22	Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan	10
Zweiter Teil: Allgemeine Bauvorschriften		11
Zif. 23	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze.....	11
Zif. 25	Geschossflächenziffer.....	11
Zif. 26	Nebenräume	12
Zif. 27	Grünflächenziffer	12
Zif. 28	Haupt- und Nebenbauten	12
Zif. 29	Geschossdefinitionen	12
Zif. 30	Spezialbestimmungen Attikageschoss.....	13
Zif. 31	Fassadenlinie	13
Zif. 32	Gebäudelänge	13
Zif. 33	Gebäudeprofil/Dachformen	13
Zif. 34	Terrassenbauten	14
Zif. 35	Dachgestaltung.....	14
Zif. 36	Dachgestaltung für Flachdächer.....	14

Zif. 37	Antennenanlagen	15
Zif. 38	Bauparzellen in verschiedenen Zonen.....	15
Zif. 39	Spiel- und Freizeitflächen in W- und WG-Zonen	15
Zif. 40	Terrainveränderungen und Anpassungen	15
Zif. 41	Pflichtparkplätze, Ersatzabgabe	16
Dritter Teil: Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone		16
Zif. 42	Ausnahmen	16
Zif. 43	Bestandesgarantie.....	16
Vierter Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen.....		17
Zif. 44	Baugesuchverfahren.....	17
Zif. 45	Gebühren	17
Fünfter Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen		18
Zif. 46	Inkrafttreten.....	18
Zif. 47	Aufhebung bisheriger Bestimmungen und Erlasse	18
Anhang		21
Erläuternde Skizzen		21
Ergänzende Erläuterungen zum bauökologischen Standard (Zif. 22)		28
Naturschutzzonen (Zif. 17)		29
Schutzziele, Schutz- und Pflegemassnahmen und Zuständigkeit		29

Die Einwohnergemeinde Binningen erlässt gestützt auf § 19 der Gemeindeordnung von Binningen vom 23. August 1999 und § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Januar 1998 (nachfolgend RBG genannt) mit der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) folgendes Zonenreglement:

Zif. 1 Zweck, Geltungsbereich

- 1 Die Zonenvorschriften bestehen aus dem Zonenplan und dem Zonenreglement. Sie bezwecken eine harmonische Überbauung und eine nachhaltige Nutzung des Bodens im ganzen Gemeindegebiet. Die Zonenvorschriften sind für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich.
- 2 Bei Planungen sind die Aussagen der Strategie der räumlichen Entwicklung vom August 2006 zu beachten.
siehe Erwägungen RRB

Erster Teil: Raumplanung

Zif. 2 Zoneneinteilung

- 1 Die Gemeinde wird mit folgenden Grundnutzungszonen in Baugebiet und Nichtbaugebiet eingeteilt:

Bauzonen

a) Wohnzone 2a	W2a
b) Wohnzone 2b	W2b
c) Wohnzone 3	W3
d) Wohn- und Geschäftszone 3	WG3
e) Wohn- und Geschäftszone 4	WG4
f) Zentrumszone	Z
g) Gewerbezone	G <i>siehe Erwägungen RRB</i>
h) Zone für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA

Nichtbauzonen / Spezialzonen

a) Landwirtschaftszone	LW
b) Grünzone	Gr
c) Uferschutzzone	UZ
d) Spezialzone Familiengärten	Sp F
e) Spezialzone Reitsportanlage	Sp R
f) Spezialzone Hundesportanlage	Sp H
g) Spezialzone Gärtnerei	Sp G
h) Spezialzone Hippotherapie	Sp HT <i>Vom Regierungsrat nicht genehmigt</i>

- 2 Die Nutzungszonen können mit folgenden Zonen und / oder Objekten überlagert werden:

Überlagernde Zonen/Objekte

- a) Ortsbildschutzzone
- b) Ortsbildschonzone
- c) Naturschutzzone
- d) Freihaltezone
- e) Zone zur Erhaltung der Aussicht
- f) Zone Wärmeverbund
- g) Zone mit Quartierplanpflicht

Zif. 3 Generelle Nutzungsvorschriften

Zonenkategorie	Zonenbezeichnung	max. Vollgeschosszahl	max. Wohnungszahl / Baukörper	Geschossflächenziffer max. in %	Grünflächenziffer min. in %	max. Fassadenhöhe in m	max. Gebäudehöhe in m	max. Gebäudelänge in m	zulässige Nutzung ge- mäss RBG	Zusatzbestimmungen Gemeinde (Hinweis auf Artikel)	Lärmempfindlichkeits- stufe <i>Siehe Erwägungen RRB</i>
Bauzonen	W2a	2	2	45	30	7.5	10.5	25	§ 21, Abs. 1	Zif. 4	II/III*
	W2b	2		75	20	7.5	10.5	25	§ 21, Abs. 1		II/III*
	W3	3		110	10	10.5	13.5	35	§ 21, Abs. 1		II/III*
	WG3	3		110	10	10.5	13.5	35	§ 21, Abs. 2		II/III*
	WG4	4		120		13.5	16.5		§ 21, Abs. 2		II/III*
	Z					13.5	16.5		§ 22, Abs. 2	Zif. 5	III
	G						15	35	§ 23		III
	OeWA								§ 24	Zif. 6	III
Nichtbauzonen / Spezialzonen	LW								Art. 16 RPG	Zif. 7	III
	Gr								§ 27		III
	UZ								§ 13 RBV	Zif. 8	III
	Sp F						3	3.8		Zif. 9	III
	Sp R			80	10	6	9	60		Zif. 10	III
	Sp H			30	50	5.5	8	15		Zif. 11	III
	Sp G			80	10	7.5	10.5	35		Zif. 12	III
	Sp HT			80	10	7.5	10.5	35		Zif. 13	III

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

siehe Erwägungen RRB

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

* Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe siehe Zonenplan.

Tabellenfelder ohne Eintrag = Unter Berücksichtigung der übrigen Zonenbestimmungen ist das Mass und die Art der Nutzung nicht bestimmt.

Zif. 4 Wohnzone W2a

Die Wohnzone W2a dient in erster Linie der Wohnnutzung. Nicht störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 1 RBG dürfen die Wohnqualität im Quartier durch ihre Tätigkeit nicht beeinträchtigen.

Zif. 5 Zentrumszone Z

- 1 Die Zentrumszone dient den Nutzungen gemäss § 22 Abs. 2 RBG.
- 2 Die Zentrumszone umfasst Gebiete, die zur Entwicklung des Ortszentrums entlang der Hauptstrasse und der Kernmattstrasse bestimmt sind.
- 3 In der Zentrumszone ist eine Mischnutzung mit Arbeiten und Wohnen sicher zu stellen. *siehe Erwägungen RRB*
- 4 Im Erdgeschoss sind keine neuen zur Hauptstrasse hin orientierten Wohnnutzungen zulässig.

Zif. 6 Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA

- 1 Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen wird in folgende Areale unterteilt:

Nr.	Gebiet	Zweckbestimmung
1	Neusatz	Schulanlagen
2	Neubadrain	Kirchliche Bauten und Anlagen
3	Meiriacker	Schulanlagen
4	Im Tschuppbaumacker	Spielplatz
5	Drissel	Spielplatz
6	Wilhelm Denz-Strasse	Spielplatz / Aussichtspunkt
7	Spiegelfeld	Schulanlagen und Sport
8	Schafmattweg	Spielplatz
9	Blumenstrasse	Schulanlagen und Spielplatz
10	Langmatten	Betreutes Wohnen im Alter / Alters- und Pflegeheim
11	Kronenmatt	Kultur und öffentliche Veranstaltungen, Schulanlagen
12	Schmidlihof	Feuerwehr, Kurse und öffentliche Veranstaltungen
13	Curt Goetz-Strasse	Verwaltung
14	Holee	Schulanlagen und Sport
15	Schutzmatten	Spielplatz
16	Schutzmatten	Tagesheim und Jugendhaus
17	Schlossacker	Alters- und Pflegeheim
18	Holeerain	Kultur und öffentliche Veranstaltungen
19	Margarethen	Kirchliche Bauten und Anlagen
20	Schutzmatten	Zoologischer Garten Basel

siehe Erwägungen RRB

Nr.	Gebiet	Zweckbestimmung
21	Sonnenbad	Die Bauten und Anlagen haben dem Betrieb eines Luft- und Sonnenbades sowie weiterer gesundheitsfördernder Einrichtungen zu dienen.
22	Bruderholz	Spitalbauten: Innerhalb dieser Zone sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche dem Spitalbetrieb dienen. Ausserdem kann ein Unterwerk der Elektra Birseck Münchenstein (EBM) integriert werden.
23	Margarethen	Spielplatz
24	Margarethen	Erholung und Freizeit
25	Amerikanerstrasse	Schulanlagen und Spielplatz
26	Holzmatt	Werkhof
27	Mühlematten	Schulanlagen und Sport

siehe Erwägungen RRB

- Die Umgebungsgestaltung in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen hat naturnah zu erfolgen. Für Bepflanzungen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Neben Bäumen und bestockten Flächen sind Wiesen- und Ruderalflächen zu erhalten, neu zu schaffen oder aufzuwerten.

Zif. 7 Landwirtschaftszone LW

- Die Nutzung der Landwirtschaftsflächen richtet sich nach Art. 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG). Unter höchstmöglicher Schonung des Landschaftsbildes sind zusammenhängende Landschaftsräume zu bewahren und die Erholungsfunktion der Landschaft zu sichern.
- Bauten und Anlagen müssen sich hinsichtlich Standort, kubischer Erscheinung, Stellung der Baukörper, baulicher Gestaltung, Material- und Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.
- Eine fachgerechte Beurteilungen von Baugesuchen im Landwirtschaftsgebiet gemäss § 87 Abs. 4 RBV ist nur mit Visualisierungen und detaillierten Angaben zur Umgebungsgestaltung möglich. *siehe Erwägungen RRB*

Zif. 8 Uferschutzzone UZ

- Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt. Das Entfernen der Uferbestockung ist bewilligungspflichtig. Ausgenommen davon bleiben Massnahmen für Pflege und Unterhalt. *siehe Erwägungen RRB*
- Neubauten, Parkplätze, Ablagerungen, Terrainveränderungen, Gartengestaltungen und standortfremde Bepflanzungen sind nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind neue Fusswege. *siehe Erwägungen RRB*
- Bei baulichen Eingriffen ist zu prüfen, ob Verbauungen zu entfernen und durch Uferbefestigungen mit ingenieurb biologischen Massnahmen, unter Einhaltung der Hochwassersicherheit, zu ersetzen sind. Die Flächen sind hinsichtlich der ökologischen Vernetzung weiter zu entwickeln.

Zif. 9 Spezialzone Familiengärten Sp F

- Die Spezialzone für Familiengärten dient dem Erstellen und Bewirtschaften von Pflanzgärten.
- Für den Wasserbezug und die Abwasserbeseitigung gelten die Reglemente der Gemeinde.
- Innerhalb des Pflanzlandareals sind folgende Gemeinschaftsanlagen zulässig:
 - Kinderspielplätze, Geräteschuppen, Materiallager, Toiletten und Parkplätze.
 Die Gemeinde legt die Anschlusspunkte für die Gemeinschaftsanlagen fest.
- Für die einzelnen Pflanzlandparzellen besteht für die Gemeinde keine Erschliessungspflicht.
- Die Motorfahrzeuge von Pflanzlandpachtenden und Besuchenden sind innerhalb des Areals abzustellen.
- Pro Pflanzlandparzelle ist der Bau eines Gartenhäuschens gestattet. Die Grundfläche des Gartenhäuschens darf 10 m² nicht übersteigen. Zulässig sind nur Sattel- oder Pultdächer. Der Dachvorsprung muss der Gebäudegrösse angepasst sein. Er darf jedoch nicht grösser als 60 cm sein.

- 7 Unterkellerungen aus festem Material (Beton) bis zur maximalen Grundfläche des Häuschens sind zulässig. Äussere Kellerabgänge sind gestattet.
- 8 Der Anbau eines gedeckten Sitzplatzes ist erlaubt. Dieser darf nicht mehr als 10 m² Grundfläche aufweisen und höchstens auf zwei Seiten eingewandert werden.
- 9 Für die Bedachung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die äussere Gestaltung des Häuschens und des Sitzplatzes darf nicht grell in Erscheinung treten.

Zif. 10 Spezialzone Reitsportanlage Sp R

- 1 Die Spezialzone dient dem Reitsport. Das Erstellen von Bauten und Anlagen ist unter Einhaltung der nachfolgenden Bestimmungen für den Betrieb des Reitsports zulässig.
- 2 In Ergänzung zu den allgemeinen Gestaltungsgrundsätzen gemäss Zif. 23 ist beim Neu- oder Umbau von Bauten und Anlagen dem Lärmschutz, einer unauffälligen Aussenbeleuchtung, einer guten Architektur sowie einer unauffälligen Materialwahl Rechnung zu tragen.
- 3 Parkplätze sind so zu gestalten, dass sie nicht störend in Erscheinung treten. Nicht überdeckte Abstellplätze sind wasserdurchlässig auszugestalten.
- 4 Die Anzahl Pferdeeinstellplätze pro Betriebseinheit ist auf 60 beschränkt.

Zif. 11 Spezialzone Hundesportanlage Sp H *siehe Erwägungen RRB*

- 1 Die Spezialzone dient dem Hundesport. Das Erstellen von Bauten und Anlagen ist unter Einhaltung der nachfolgenden Bestimmungen für den Hundesport zulässig. Nicht zugelassen sind die Hundaufzucht, die Hundehaltung oder der Handel mit Hunden.
- 2 In Ergänzung zu den allgemeinen Gestaltungsgrundsätzen gemäss Zif. 23 ist beim Neu- oder Umbau von Bauten und Anlagen dem Lärmschutz, einer unauffälligen Aussenbeleuchtung, einer guten Architektur sowie einer unauffälligen Materialwahl Rechnung zu tragen.

Zif. 12 Spezialzone Gärtnerei Sp G *siehe Erwägungen RRB*

Die Spezialzone dient Gärtnereibetrieben. Das Erstellen von Bauten und Anlagen ist für Gärtnereibetriebe zulässig.

~~Zif. 13 Spezialzone Hippotherapie Sp HT~~ *Vom Regierungsrat nicht genehmigt*

~~Die Spezialzone dient der Hippotherapie. Das Erstellen von Bauten und Anlagen für die Hippotherapie ist zulässig. Die Nutzung als Reitsportanlage ist ausgeschlossen.~~

Zif. 14 Kantonal geschützte Kulturdenkmäler

Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen im Innern und am Äusseren sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Zif. 15 Ortsbildschutzzone

- 1 Die Ortsbildschutzzone umfasst architektonisch und städtebaulich wertvolle Gebiete, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Für das Bauen in dieser Zone gelten, unter Vorbehalt der Bestimmungen der festgelegten Grundnutzung, die nachfolgenden Bauvorschriften:
- 2 Bauten und Anlagen müssen sich in die erhaltenswerte bauliche Umgebung einfügen und erhöhte Anforderungen an die Gestaltung erfüllen.
- 3 Neubauten, Umbauten und Sanierungsmassnahmen haben sich bezüglich Situation, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbgebung so einzufügen, dass der entsprechende Quartierscharakter erhalten bleibt.
- 4 Den Bauwilligen wird empfohlen, die Gemeinde frühzeitig in die Vorhaben mit einzubeziehen. Der Gemeinderat ernennt das zuständige Organ (Fachkommission) und legt dessen Pflichtenheft fest.

Zif. 16 Ortsbildschonzone

- 1 Die Ortsbildschonzone umfasst städtebaulich wertvolle Gebiete, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Für das Bauen in dieser Zone gelten, unter Vorbehalt der Bestimmungen der festgelegten Grundnutzung, die nachfolgenden Bauvorschriften:
- 2 Bauten und Anlagen müssen sich in die bauliche Umgebung einfügen und erhöhte Anforderungen an die Gestaltung erfüllen.
- 3 Neubauten, Umbauten und Sanierungsmassnahmen haben sich bezüglich Situation und Massstäblichkeit, so einzufügen, dass der entsprechende Quartierscharakter erhalten bleibt.
- 4 Den Bauwilligen wird empfohlen, die Gemeinde frühzeitig in die Vorhaben mit einzubeziehen. Der Gemeinderat ernennt das zuständige Organ (Fachkommission) und legt dessen Pflichtenheft fest.

Zif. 17 Naturschutzzone Herzogenmatt und Holzmatt

- 1 Die Naturschutzzone Herzogenmatt (Nr. 1) dient gemäss Stiftungszweck als Naturschutzgebiet. Die Naturschutzzone bezweckt die Bewahrung und die Pflege naturkundlich interessanter Landschaftsteile, den Schutz bedrohter Tierarten und die Sicherung ihrer Lebensräume. Insbesondere werden die Erhaltung und die ökologische Aufwertung des natürlichen Laufes des Weiherbächleins und des Gebietes der Herzogenmatten angestrebt.
- 2 Die Naturschutzzone Holzmatt (Nr. 2) dient dem Wasserlauf des Dorenbaches. Lebensräume der Bach-Auen mit ihren natürlichen Lebensgemeinschaften sind geschützt.
- 3 In den Naturschutzzonen dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, welche dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Insbesondere ist es untersagt, die Schutzobjekte in ihrem Bestand zu gefährden, in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen oder zu beseitigen.
- 4 Mit der Aufnahme der Schutzobjekte in das kantonale oder eidgenössische Inventar der geschützten Landschaften, Natur- und Kulturdenkmäler treten die im Rahmen der Unterschutzstellung erlassenen kantonalen bzw. eidgenössischen Schutzbestimmungen in Kraft.
- 5 Der Gemeinderat setzt die zur Entstehung der naturnahen Lebensräume und zur Erreichung der Schutzziele notwendigen Massnahmen um (Schutzziele usw. siehe Anhang).

Zif. 18 Freihaltezone

- 1 Die Freihaltezone dient der Freihaltung der Landschaftsgebiete von oberirdischen Bauten und Anlagen.
- 2 Innerhalb dieser Zone dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Davon ausgenommen sind erdverlegte Leitungen, Strassen und Wege. *siehe Erwägungen RRB*

Zif. 19 Zone zur Erhaltung der Aussicht

- 1 Die Zone zur Erhaltung der Aussicht dient der Sicherung von Aussichtsflächen.
- 2 Bauvorhaben dürfen die Aussichtsqualität der bezeichneten Zonen nicht beeinträchtigen.

Zif. 20 Zone Wärmeverbund

- 1 Der Zone Wärmeverbund sind Gebiete zugeteilt, die sich aufgrund ihrer Lage für einen Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung eignen.
- ~~2 Innerhalb dieser Zone sind Neubauten und Bauten, in welchen die Wärmeerzeugungsanlage ersetzt wird, an das Wärmeverbundnetz der Wärmeversorgung Binningen AG (WBA) anzuschliessen.~~
- ~~3 Der Gemeinderat kann die Anschlusspflicht auf Antrag der WBA aufheben, wenn:~~
 - ~~a) nachgewiesen werden kann, dass eine Erschliessung mit Fernwärme für die WBA wirtschaftlich nicht tragbar ist~~
 - ~~b) technische Anforderungen für eine Erschliessung mit Fernwärme seitens der WBA nicht gegeben sind.~~
- ~~4 Über Ausnahmeanträge von Eigentümerinnen und Eigentümern zur Anschlusspflicht entscheidet der Gemeinderat nach Anhörung der WBA.~~

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

Zif. 21 Zone mit Quartierplanpflicht

- 1 Die Zonen mit Quartierplanpflicht sind im Zonenplan bezeichnet. In diesen Zonen darf nur aufgrund eines Quartierplans im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren gebaut werden.
- 2 Die Nutzung und der Zweck der Zone mit Quartierplanpflicht richten sich nach § 25 Abs. 1 RBG.
- ~~3 Renovationen, Umnutzungen, Neuerstellungen von vorbestehenden Bauten sowie kleinere Anbauten sind von der Quartierplanpflicht ausgenommen, sofern deren Art und Mass kein Präjudiz für die noch ausstehende Quartierplanung bewirkt.~~

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

Zif. 22 Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan

siehe Erwägungen RRB

- 1 Der Gemeinderat kann im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan Abweichungen wie folgt gestatten:

Verfahren	Geschossflächen ziffer*	Gebäudelänge (m)	Fassadenhöhe (m)	Gebäudehöhe (m)
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan mit einer Mindestparzellenfläche von 3'000 m ²	+ 8 %	+5	+ 3	+ 3

*Relativmass

- 2 Der Gemeinderat kann Quartierplanung im vereinfachten Verfahren mit folgenden maximalen Abweichungen von der vorgesehenen Nutzung gemäss Zonenplan erlassen:

Verfahren	Geschossflächen ziffer*	Gebäudelänge (m)	Fassadenhöhe (m)	Gebäudehöhe (m)
Quartierplanung im vereinfachten Verfahren	+ 10 %	+10	+ 3.5	+ 3.5

*Relativmass

- 3 Abweichungen von der im Zonenplan bestimmten Nutzung für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, einen Quartierplan im vereinfachten Verfahren oder für den Quartierplan im ordentlichen Verfahren können gewährt werden, wenn:
 - a) die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist.
 - b) die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht und besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden (siehe Anhang).
 - c) es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert.
 - d) grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind.
 - e) abseits des Verkehrs gelegene Spielflächen und andere Freizeitanlagen erstellt werden.
 - f) die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden.
- 4 Die Anforderungen gemäss Abs. 3 müssen nicht kumulativ erfüllt werden. Der Gemeinderat entscheidet pro Projekt über deren Gewichtung.
- ~~5 Der Gemeinderat kann die Gewährung von Abweichungen für Quartierpläne im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren von der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens abhängig machen. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.~~ *Vom Regierungsrat nicht genehmigt*
- ~~6 Renovationen, Umnutzungen, Neuerstellungen von vorbestandene Bauten sowie kleinere Anbauten sind von der Quartierplanpflicht ausgenommen sofern die Art und das Mass kein Präjudiz auf die noch ausstehende Quartierplanung bewirkt.~~

Zweiter Teil: Allgemeine Bauvorschriften

Zif. 23 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- 1 Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Staffelung der Bauten, Bauhöhe, Bauform, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.
- 2 Die Umgebungsgestaltung hat den ökologischen Ausgleich bestmöglich zu berücksichtigen und ist naturnah vorzunehmen.

Zif. 24 Massgebende Parzellenfläche

- 1 Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.
- 2 Liegen Parzellenteile nicht in der Bauzone, so dürfen diese Teile nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Parzellenteile innerhalb der Uferschutzzone und für die Realisierung kommunaler Strassen und öffentlicher Anlagen gemäss Absatz 3.
- 3 Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für kommunale Strassen und öffentliche Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dieser Landanteil kostenlos abgetreten wird.

Zif. 25 Geschossflächenziffer

- 1 Die Geschossflächenziffer ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur massgebenden Parzellenfläche (siehe auch Anhang).
- 2 Zu den Geschossflächen werden gerechnet: Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Funktionsflächen und Konstruktionsflächen in Voll-, Dach-, Unter- und Attika- und in den teilweise anrechenbaren Untergeschossen der Haupt-, Neben- und Kleinbauten.

3 Nicht angerechnet werden:

- a) Flächen deren lichte Höhe unter 1,5 m liegt.
- b) Geschossflächen von Geschossen, welche ganz unter der Fassadenlinie liegen.
- c) in der Wohnzone W2a: pro Wohneinheit ganz oder teilweise anrechenbare Geschossflächen einer Garage von max. 22 m².
- d) in der Wohnzone W2a ist mindestens 25 m², jedoch höchstens 5 % der massgebenden Parzellenfläche für unbewohnte Neben- und Kleinbauten frei realisierbar.

4 Ragt ein Geschoss über die Fassadenlinie hinaus, werden die Geschossflächen entsprechend dem über der Fassadenlinie herausragenden Geschossanteil angerechnet. Der Geschossanteil ist das Verhältnis zwischen der über der Fassadenlinie liegenden Aussenfläche zur gesamten Aussenfläche des entsprechenden Geschosses (siehe auch Zif. 31).

Bonus für Energieeffizienz

5 Die Geschossflächenziffer kann für Bauten, welche mindestens den zertifizierten Minergie P-Standard oder vergleichbare Standards erreichen, um 10 % (Relativmass) erhöht werden. Die Einhaltung der Energiestandards ist mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

Zif. 26 Nebenräume

In Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen sind Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen, welche ohne Treppe zugänglich sind.

Zif. 27 Grünflächenziffer

- 1 Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur massgebenden Parzellenfläche.
- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Lagerfläche dienen.
- 3 Als Grünflächen können Freizeitanlagen, mit Humus überdeckte Tiefgaragendächer und dergleichen angerechnet werden, wenn diese Flächen den Zweck der Begrünung erfüllen und entsprechend wirken. Unversiegelte Wege, Rasengittersteine, Steingärten, Schwimmteiche, Spielflächen und begrünte Flachdächer werden mit 50% der Fläche angerechnet.
- 4 Die Nutzungsberechnung der anrechenbaren Grünfläche ist in den Baugesuchsunterlagen nachvollziehbar auszuweisen.

Zif. 28 Haupt- und Nebenbauten

- 1 Hauptbauten sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.
- 2 Nebenbauten sind Gebäude, die in ihrer Dimension die nachfolgenden Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten. z.B. Carports, Velo- und Containerunterstände, Garten- und Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze, Schwimmhallen, Abstellräume und Kehrtrüme. *siehe Erwägungen RRB*
- 3 Für Nebenbauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3,5 m. Die Messweise richtet sich nach Zif. 33. In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.

Zif. 29 Geschossdefinitionen

- 1 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosseziffer für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.
- 2 Untergeschosse sind Geschosse, deren Aussenfläche über der Fassadenlinie höchstens 1/3 ihrer Gesamtaussenfläche betragen. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein, ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen sowie Hauseingänge bis zu einer maximalen Breite von insgesamt 7 m.

- 3 Dachgeschosse und Attikageschosse sind Geschosse, deren anrechenbare Geschossfläche maximal 60 % der anrechenbaren Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt. Über der zulässigen Anzahl Vollgeschosse sind nur ein Dachgeschoss oder nur ein Attikageschoss zulässig.
- 4 Attikageschosse können nur anstelle eines Dachgeschosses realisiert werden. Das Attikageschoss schliesst in jedem Fall mit einem Flachdach ab. Weitere Geschosse und Nutzungen über dem Attikageschoss sind nicht zulässig.

Zif. 30 Spezialbestimmungen Attikageschoss *siehe Erwägungen RRB*

Dachvorsprünge am Attikageschoss dürfen die Fassaden des Attikageschosses mit einer Fläche von maximal 10% des darunter liegenden Vollgeschosses überragen.

Zif. 31 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und gewachsenem resp. tiefer gelegtem Terrain. Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem gewachsenen resp. tiefer gelegten Terrain: Unbedeutende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (siehe Anhang).

Zif. 32 Gebäudelänge

- 1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (siehe Anhang).
- 2 Neben- und Kleinbauten werden nicht zur Gebäudelänge gerechnet.
- 3 Die Gebäudelänge wird für jedes Gebäude separat bestimmt. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude sofern sie nicht mehr als 8 m gegeneinander versetzt sind.

Geschlossene Bauweise

- 4 Entlang von Strassen mit erhöhten Lärmemissionen ist innerhalb der ersten Bautiefe die geschlossene Bauweise anzustreben. Wird dabei die maximal zulässige Gebäudelänge überschritten, kann der Gemeinderat die nötige Ausnahme bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

Zif. 33 Gebäudeprofil/Dachformen

- 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), bei Gebäuden mit Attikageschoss bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Rohmass) des oberen Vollgeschosses (siehe auch Anhang). Notwendige Abgrabungen für Garagenzufahrten und Eingänge an Gebäuden zählen dabei nicht als tiefer gelegtes Terrain.
- 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 Gebäuden mit Attikageschoss bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (Rohmass) des Attikageschosses (siehe auch Anhang). Notwendige Abgrabungen für Garagenzufahrten und Eingänge an Gebäuden zählen dabei nicht als tiefer gelegtes Terrain.
- 3 Das Gebäudeprofil wird im Dachgeschoss durch den «wandelnden First» beschränkt. Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen. Der «wandelnde First» definiert das Gebäudeprofil in direkten Linien von den Oberkanten zweier sich gegenüberliegenden Fassaden bis zum Punkt der maximal möglichen Gebäudehöhe. Dabei kann der Punkt auf Niveau Gebäudehöhe frei gewählt werden (wandelnd), solange der vorgeschriebene Abstand zur Fassadenflucht eingehalten wird (siehe Anhang). *siehe Erwägungen RRB*
- 4 Mit Ausnahme der festgelegten Dachformen in der Spezialzone Familiengärten sind innerhalb des Gebäudeprofils alle Dachformen zugelassen.

Attikageschoss

- 5 Attikageschosse können mit einer Seite der Fassade auf die Fassadenflucht gestellt werden. Die übrigen drei Fassaden des Attikageschosses müssen mindestens einen Abstand von 1,80 m zu den angrenzenden, darunterliegenden Fassaden einhalten. Gemessen wird in jedem Fall ab der Aussenkante der Fassade (siehe Anhang).
- 6 Soweit technisch nötig dürfen zum Gebäude gehörende technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten und Haustechnikanlagen das Gebäudeprofil durchbrechen.

Versetzte Geschosse

- 7 Bei versetzten Geschossen und bei zusammengebauten Gebäuden sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau resp. für jedes Gebäude einzuhalten.
- 8 Bei Flachdachbauten darf die massive Brüstung die zulässige Fassadenhöhe um höchstens 1,0 m überschreiten.

Zif. 34 Terrassenbauten

- 1 Terrassenbauten sind möglichst gut der Hangneigung anzupassen.
- 2 Mit Ausnahme der Untergeschosse sind übereinander liegende Geschosse (inkl. Dach- oder Attikageschosse) mindestens 3 m zurückzusetzen.
- 3 Die Geschosse dürfen von der Seite betrachtet an jeder Stelle nicht mit mehr als zwei Geschossen über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain herausragen. Die Beschränkung der maximalen Vollgeschosszahl und die Gebäudelänge gemäss Zif. 3 gelten für Terrassenbauten nicht (siehe Anhang).

Zif. 35 Dachgestaltung *siehe Erwägungen RRB*

- 1 Dachaufbauten dürfen das festgelegte Gebäudeprofil durchbrechen. Antennenanlagen gelten als Dachaufbauten.
- 2 Sonnenenergieanlagen zählen nicht zu den Dachaufbauten und sind in Form und Ausdehnung in die Dachlandschaft zu integrieren.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.
- 4 Der Abstand von Dachaufbauten / Dacheinschnitten zu den Fassadenenden muss mindestens einen Viertel der Fassadenlänge betragen. Bei unterteilten Dachaufbauten / Dacheinschnitten können die seitlichen Abstände je um die Hälfte der Zwischenabstände reduziert werden. Die seitlichen Abstände dürfen in diesem Falle 3,5m nicht unterschreiten. Der minimale Abstand von Gräten und Kehlen beträgt 1,5 m.
- 5 Dachaufbauten / Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° und nur auf zwei einander gegenüberliegenden Dachflächen zulässig.
- 6 Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1,60 m betragen. Der Übergang der Dachhaut des Dachaufbaues in das Dach des Gebäudes muss in der Dachflucht gemessen mindestens 1,0 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen. Die Front der Dachaufbauten muss um mindestens 0,5 m hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden. Dachaufbauten müssen von der Traufe rückversetzt sein und die Dachhaut muss zwischen Dachaufbau und Traufe durchgeführt werden.
- 7 Dachflächenfenster müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind nur auf zwei gegenüber- liegenden Dachflächen zulässig. Dachflächenfenster müssen von der Traufe rückversetzt sein und die Dachhaut muss zwischen Dachflächenfenster und Traufe durchgeführt werden.

Zif. 36 Dachgestaltung für Flachdächer

Dächer mit einer Neigung von maximal 5° werden als Flachdach bezeichnet. Flachdächer auf Hauptbauten sind vollständig zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie die Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.

Zif. 37 Antennenanlagen

- 1 Als Antennenanlagen gelten Basisstationen für Mobilfunk und drahtlose Teilnehmeranschlüsse. *siehe Erwägungen RRB*
- 2 Nicht zugelassen sind Antennenanlagen in folgenden Zonen:
 - a) in der Zone zur Erhaltung der Aussicht
 - b) in der Ortsbildschutzzone
 - c) in der Ortsbildschonzone
 - d) in der Uferschutzzone
 - e) in der Naturschutzzone

Der Gemeinderat kann Ausnahmen beantragen, wenn für die Bevölkerung durch das Erstellen einer Antennenanlage in den genannten Schutzzonen eine bessere Lösung resultiert.

- 3 Antennenanlagen sind in das Landschafts-, Ort- und Strassenbild einzupassen.

Koordinationspflicht der Anbieter

- ~~4 Die Antennenanlagen sind unter den verschiedenen Anbietern zu koordinieren. Mit dem Baugesuch ist der Bewilligungsbehörde ein Zusammenarbeitskonzept zu unterbreiten, welches die Koordination nachweist und Aussagen zur Auswirkungen auf die Immissionen macht.~~ *Vom Regierungsrat nicht genehmigt*
- ~~5 Antennenanlagen, welche für den Netzzusammenhang nicht mehr benötigt werden, sind innert nützlicher Frist durch den Betreiber zu entfernen.~~

Zif. 38 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. *siehe Erwägungen RRB*

Zif. 39 Spiel- und Freizeitflächen in W- und WG-Zonen

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Drei- und Mehrzimmerwohnungen sind zweckmässige Spiel- und Freizeitflächen zu schaffen und zu unterhalten.
- 2 Die vorgeschriebene Grundfläche beträgt 15 % der Geschossfläche gemäss Zif. 25, im Minimum aber 100 m².
- 3 Gedeckte offene Hallen ohne Verkehrsfunktionen können flächenmässig angerechnet werden.
- 4 Die Spiel- und Freizeitflächen können für mehrere Liegenschaften und / oder Grundstücke gemeinsam geplant und ausgebaut werden. Die Benützungsmöglichkeit der Flächen ist durch Dienstbarkeiten sicherzustellen.
- 5 Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Spiel- und Freizeitflächen nicht zu, so können sich die Bauherrschaften im vorgeschriebenen Umfang ausnahmsweise an einer gemeinschaftlichen Anlage beteiligen. Diese Anlage muss zentral gelegen, in Sicht- und Rufweite der Wohnungen liegen und gefahrlos erreichbar sein.
- 6 Beim Anlegen und Nutzen der Spiel- und Freizeitflächen ist auf die Erdgeschosswohnungen angemessen Rücksicht zu nehmen.

Zif. 40 Terrainveränderungen und Anpassungen

- 1 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen (siehe Anhang).
- 2 Terraingestaltungen dürfen gemessen ab dem gewachsenen Terrain in Hanglagen ab 15 % Neigung das Vertikalmass von 1,5 m und in Lagen mit weniger als 15 % Neigung ein solches von 1,0 m nicht überschreiten. Notwendige Abgrabungen für Garagenzufahrten und Eingänge an Gebäuden sind davon ausgenommen.
- 3 Stützmauern und mauerartige Böschungen dürfen mit Ausnahme von Garagenzufahrten und Eingängen innerhalb der Geländenorm nicht höher als 2,0 m sein. Als mauerartige Böschung gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

- 4 Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.
- 5 Bei Terrassenhäusern dürfen Stützmauern bei der seitlichen Terraingestaltung eine Höhe von höchstens 3 m aufweisen.
- 6 Bei Vorliegen besonderer Umstände, in steilen Hanglagen, bei bestehenden Aufschüttungen, in Geländewannen und aus kanalisationstechnischen Gründen kann der Gemeinderat bei der zuständigen Stelle Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen beantragen, wenn die Umgebungsgestaltung architektonisch gut umgesetzt und gut in die Landschaft eingepasst ist.

Zif. 41 Pflichtparkplätze, Ersatzabgabe

- 1 Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraums auf privatem Areal nicht möglich, ist eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten. *siehe Erwägungen RRB*
- 2 Die Gemeinde erstellt gemäss § 107 Abs. 2 RBG ein Ersatzabgabereglement.

Dritter Teil: Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone

Zif. 42 Ausnahmen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat in Ergänzung zu § 7 RBV Ausnahmen von den Zonenvorschriften der Baubewilligungsbehörde wie folgt beantragen:

- a) ~~bei der Nutzungsart für den Eigenbedarf der ansässigen Betriebe~~ *Vom Regierungsrat nicht genehmigt*
- b) bei den Nutzungsmassen wie Gebäudelänge, Fassadenlänge und Gebäudehöhe
- c) wenn durch Rücksicht auf den Aussichtsschutz die bauliche Nutzung gegenüber der zulässigen Nutzung eingeschränkt wird
- d) bei der Höhe von Stützmauern, bei der Höhe von Auffüllungen und bei der Böschungsneigung
- e) für Massnahmen, welche dem Umweltschutz dienen
- f) bei der Einpassung von Bauten und deren Umgebung ins bestehende Terrain
- g) bei der Situierung von Attikageschossen gemäss Zif. 33 Abs. 5
- h) bei der Sichtbarkeit der Vollgeschosse von Terrassenbauten gemäss Zif. 34 Abs. 3

Zif. 43 Bestandesgarantie *siehe Erwägungen RRB*

Bestehende, mit Inkrafttreten dieses Reglements anrechenbar gewordene Geschossflächen dürfen genutzt oder benutzbar gemacht werden, auch wenn infolge dieser Änderung die massgebliche Geschossflächenziffer überschritten ist.

Vierter Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen

Zif. 44 Baugesuchsverfahren *siehe Erwägungen RRB*

- 1 Für die Beurteilung der Baugesuche gemäss § 87 Abs. 4 lit. a RBV sind folgende Unterlagen notwendig:
 - a) Koten in Metern über Meer (m ü. M.). Als Grundlage hierfür gilt das Fixpunktnivellement der Gemeinde Binningen.
 - b) Umgebungsplan im Massstab 1: 200, in dem die Terraingestaltung des gesamten Grundstückes verbindlich festgelegt ist.
- 2 In der Nutzungsberechnung (gemäss § 87 Abs. 2 lit. c RBV) ist der Anteil des Untergeschosses an der Gesamtgeschossfläche separat auszuweisen.
- 3 Zur Beurteilung der Baugesuche, der Reklamegesuche sowie der Gesuche für Unterhalts- und Renovationsarbeiten und bei entsprechenden Vorabklärungen kann der Gemeinderat Fachleute beiziehen.
- 4 Der Gemeinderat kann für Vorabklärungen ein einfaches kubisches Modell im Massstab 1: 200 verlangen.

Zif. 45 Gebühren

- 1 Die Gemeinde Binningen erstellt für Bauten nach § 92 RBV eine Gebührenverordnung.
- ~~2 Die Gemeinde kann für Teilzonen- und Sondernutzungsplanungen unter Beachtung der Interessen der Planungsparteien Gebühren erheben. Die Höhe der Gebühr legt der Gemeinderat in einer Gebührenordnung fest.~~ *Vom Regierungsrat nicht genehmigt*

Fünfter Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen

~~Zif. 46 Inkrafttreten~~ *Vom Regierungsrat nicht genehmigt*

~~Dieses Reglement wird vom Gemeinderat nach Vorliegen der Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft in Kraft gesetzt.~~

Zif. 47 Aufhebung bisheriger Bestimmungen und Erlasse

Mit Inkrafttreten der Zonenvorschriften werden folgende Bestimmungen aufgehoben: *siehe Erwägungen RRB*

- a) Zonenplan Siedlung 11/ZP/1/0 RRB vom 26.3.1974
- b) Zonenvorschriften
- c) Die kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung
- d) Ergänzungsbestimmungen
- e) Teilzonenplan Landschaft 2 ohne das Teilgebiet St. Margarethenhof und das Teilgebiet Auf dem Bruderholz (Radio Basel)
- f) Teilzonenpläne 4, 7, 8, 10, 11
- g) Teilzonenplan 5 teilweise
- h) Quartierplan 1a Quartierplanpflichtgebiet (teilweise)
- i) Quartierplan 10
- j) Sämtliche mit diesem Reglement und dem Zonenplan in Widerspruch stehenden Dokumente.

Öffentliche Mitwirkung:	5. November 2007 bis 31. Dezember 2007
Beschluss des Gemeinderates:	23. September 2008
Beschluss des Einwohnerrates:	31. Mai 2010 und 26. September 2011
Frist für das fakultative Referendum:	1. Juli 2010 und 27. Oktober 2011
Volksabstimmung:	13. Februar 2011
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.:	8
Planaufgabe:	24. Februar 2012 – 10. April 201

Binningen, den 26.6.12

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeverwalter:

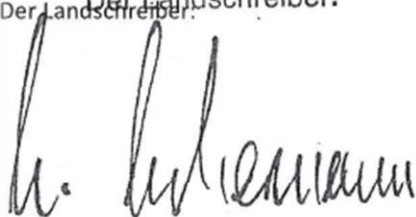


Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit dem

Beschluss Nr. 1521 vom 17. Sep. 2013

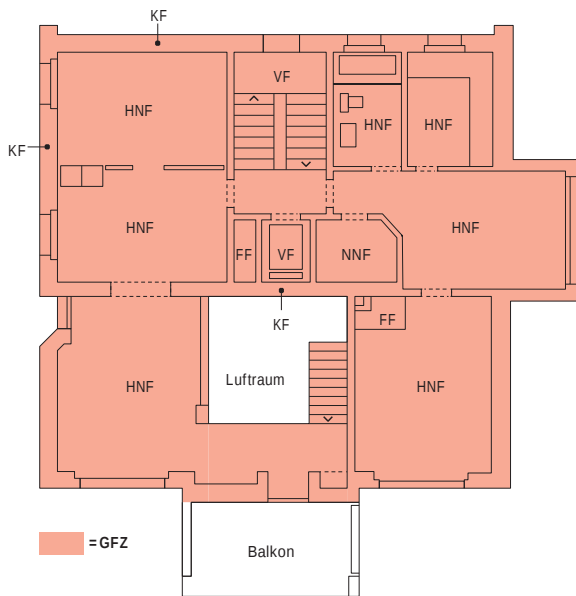
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 38 vom 19.09.2013

Der Landschreiber:

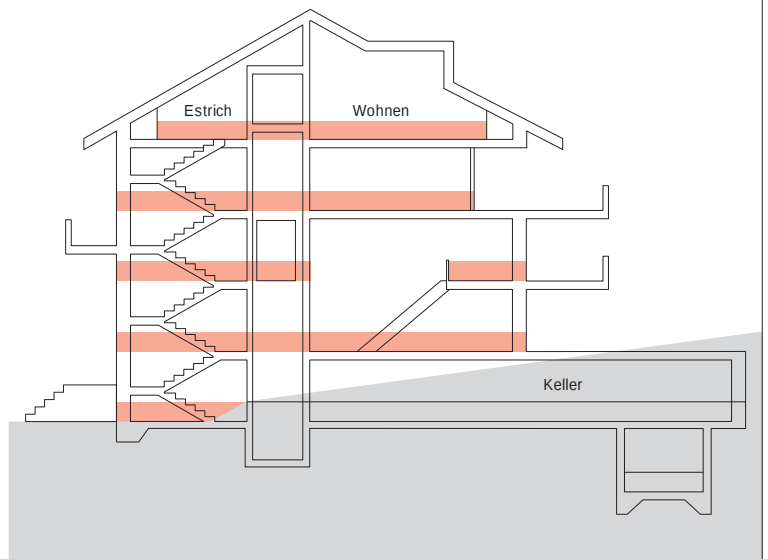


Geschossflächenziffer

Grundriss



Schnitt



Anhang

siehe Erwägungen RRB

Erläuternde Skizzen

(es gilt der Reglementstext)

Geschossflächenziffer (Zif. 25): Grundriss und Schnitt

Vgl. Skizze Seite 20.

Flächendefinitionen (Zif. 25 Abs. 2)

Gemäss Zif. 25 Abs. 2 werden in diesem Reglement für die Geschossfläche in Anlehnung an die Schweizer Norm SN 504 421 folgende Definitionen festgelegt:

Nutzfläche

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Geschossfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche gliedert sich in:

- a) Hauptnutzfläche
- b) Nebennutzfläche

Hauptnutzfläche

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Nebennutzfläche

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau:

- a) Carports
- b) Velo- und Containerunterstände
- c) Garten- und Gerätehäuschen
- d) Schwimmhallen
- e) Waschküchen
- f) Estrich- und Kellerräume, Abstellräume
- g) Schutzräume
- h) Kehrtrräume.

Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Geschossfläche GF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

Funktionsfläche

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Geschossfläche GF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- a) Räume für Haustechnikanlagen
- b) Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen
- c) Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und Tankräume.

Konstruktionsfläche

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Geschossfläche GF zugeordnet sind.

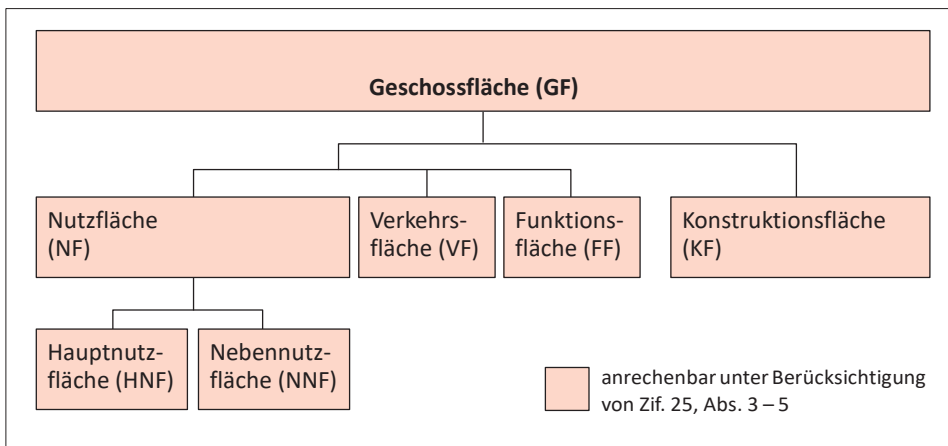
Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieses Reglementes.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in:

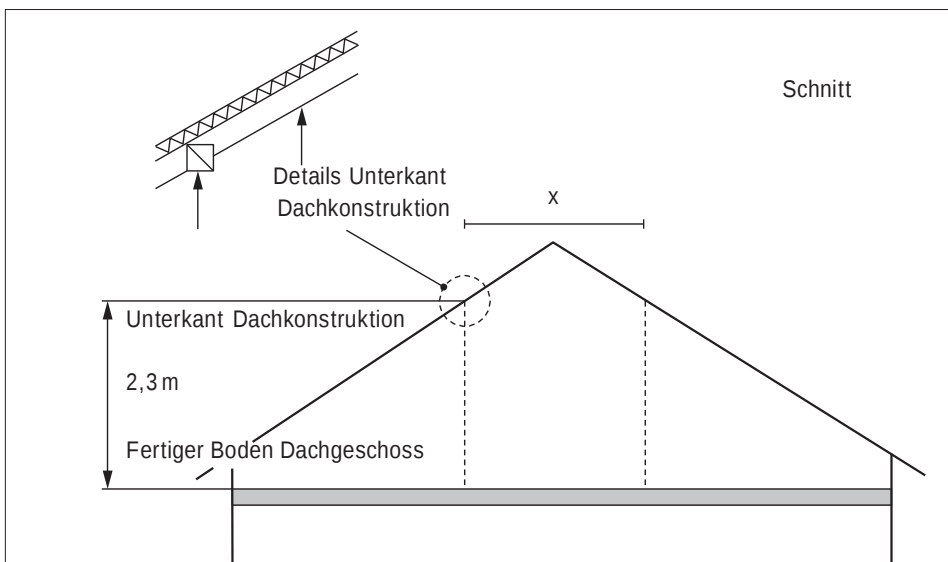
- a) Konstruktionsfläche tragend und
- b) Konstruktionsfläche nichttragend.

Geschossfläche

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.

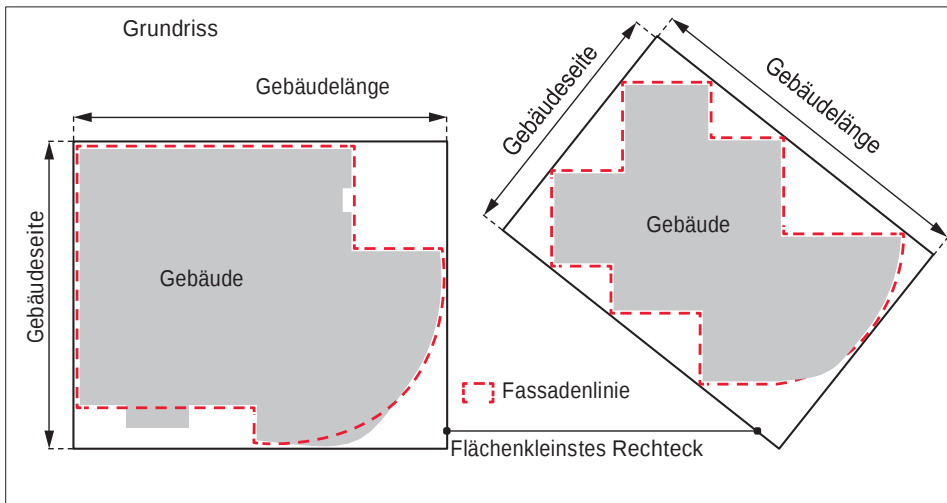


Messweise lichte Höhe (Zif. 25)

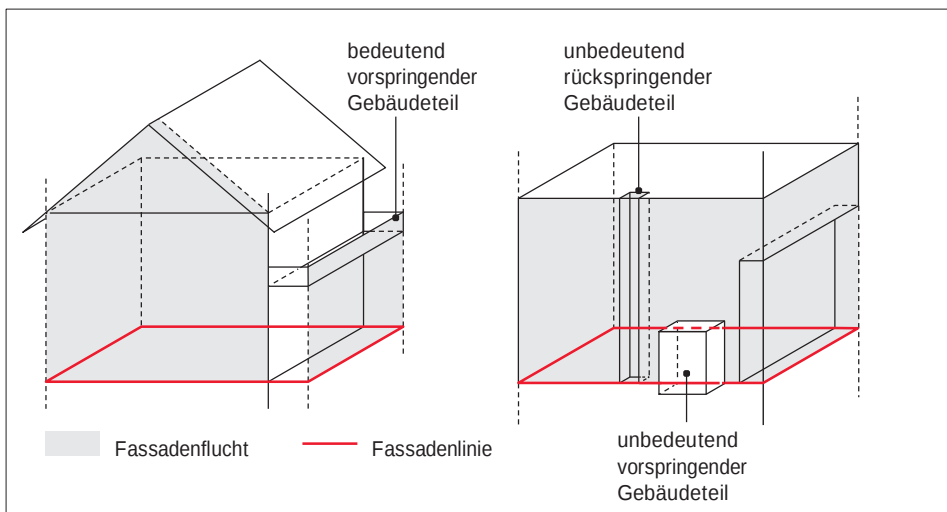


Gebäudelänge (Zif. 32)

Als Gebäudelänge gilt die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



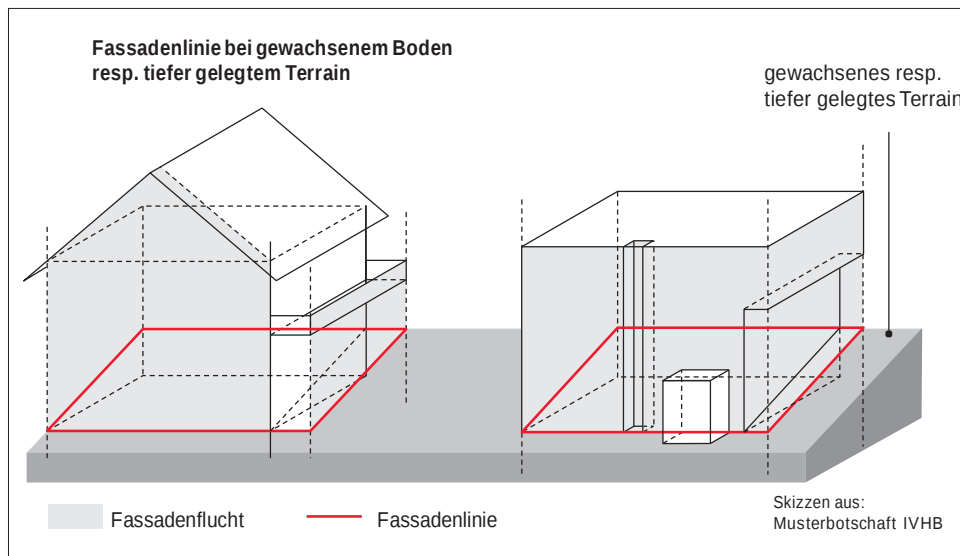
Fassadenlinie (Zif. 31)



Beispiele von unbedeutend **rückspringenden** Gebäudeteilen: Innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge Beispiele von unbedeutend **vorspringenden**

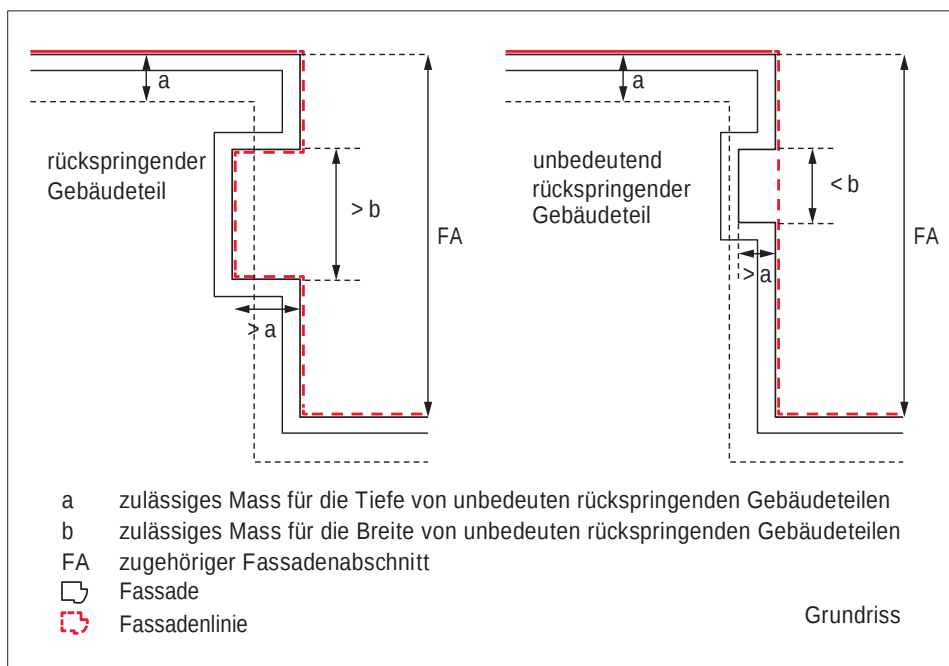
Gebäudeteilen: Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone

Definition bedeutend/unbedeutend siehe "Interpretation zu unbedeutend rückspringender Gebäudeteil / unbedeutend vor-springender Gebäudeteil".

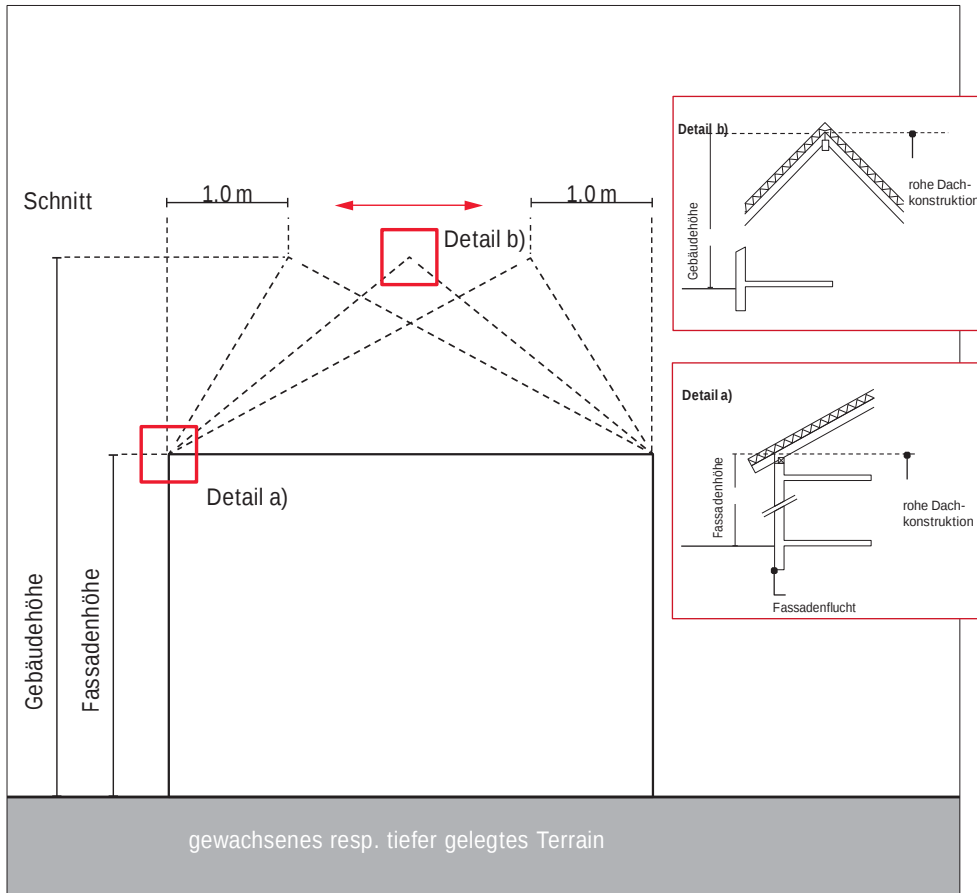


Interpretation zu unbedeutend rückspringender Gebäudeteil / unbedeutend vor-springender Gebäudeteil

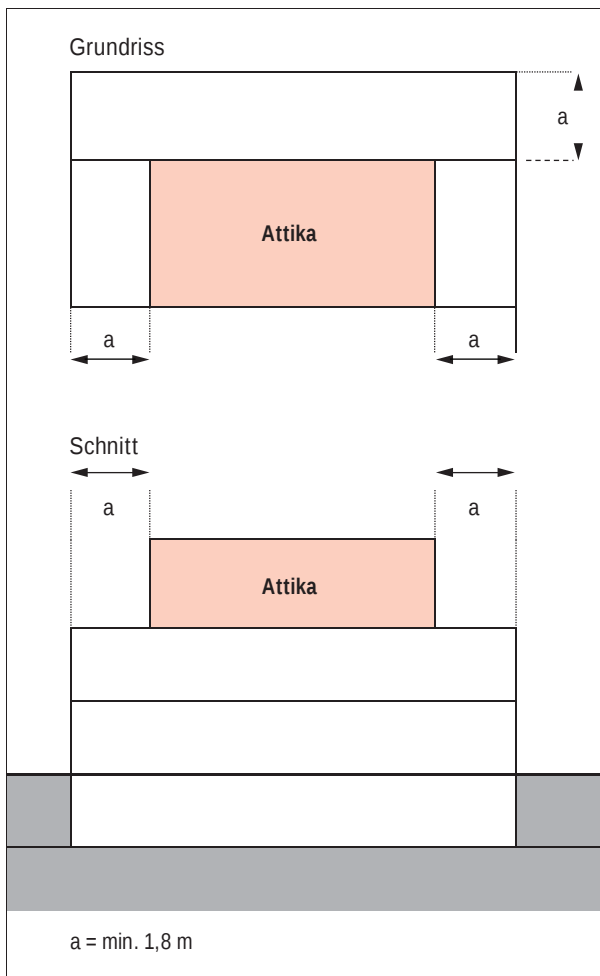
Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt. Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge. Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie maximal bis 1 m (a) gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und 10 % (Anteil b von FA) der Breite bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten. Unbedeutend vorspringende Gebäudeteile werden analog beurteilt.



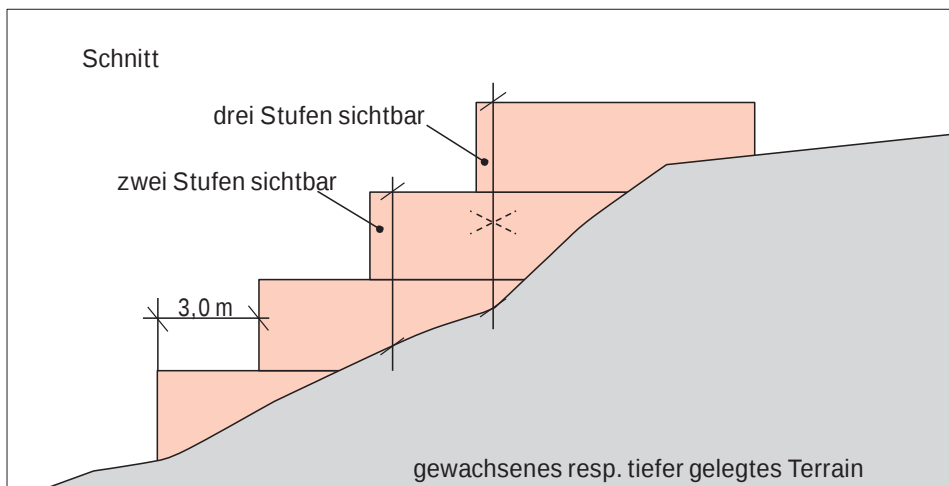
Schema Gebäudeprofil (wandelnder First) und Messweise (Zif. 33)



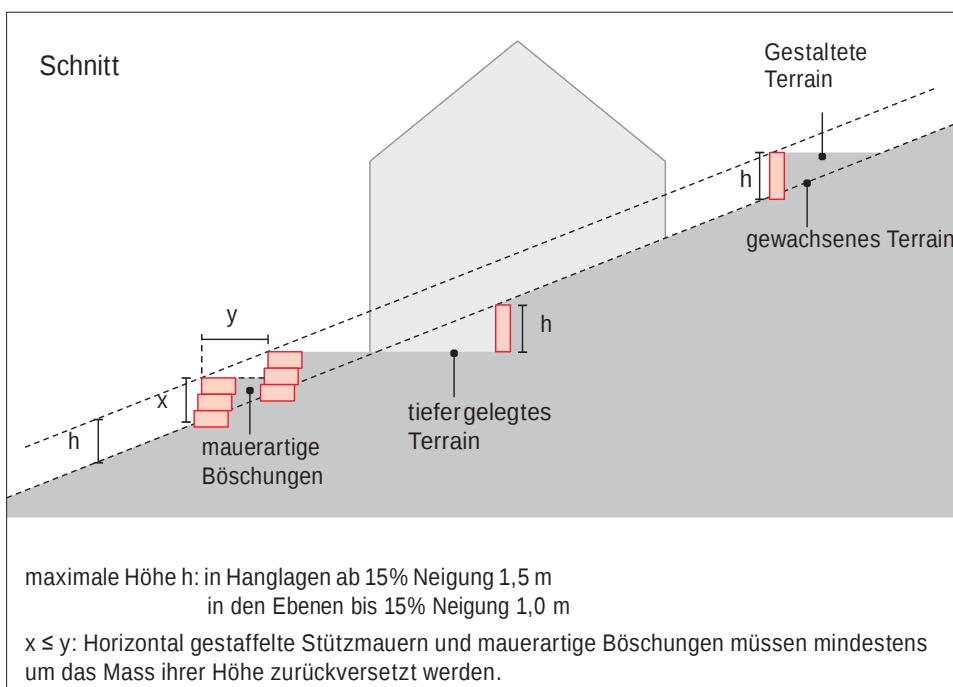
Attikageschossregelung (Zif. 33)



Terrassenbauten (Zif. 34)



Terrainveränderungen und Anpassungen (Zif. 40)



Ergänzende Erläuterungen zum bauökologischen Standard (Zif. 22)

Bauökologische Anforderungen sind insbesondere: Energieeffizienz, Verwendung erneuerbarer Energien, Kompaktbauweise, einfache Gebäudestruktur, zugängliche und trennbare Haustechnik, Verwendung schadstoffarmer, ressourceneffizienter Materialien.

Planungsprinzipien

1. Massnahmen zur Energieeffizienz

- Vorgaben zum Energieverbrauch
- sehr gute Wärmedämmung
- energieeffiziente Heizung / Lüftung
- energieeffiziente Beleuchtung

2. Massnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des verbleibenden Energiebedarfes (Restbedarf in Ergänzung zu Punkt 1)

- Sonnenenergie
- Wärme
- Energieholz
- weitere

entspricht den Anforderungen Minergie- / Minergie-P-Standard

3. Kompaktbauweise

Kompakte Bauweise bewirkt die Schonung der Ressource Boden, senkt die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten sowie den Material- und Energiebedarf

4. Einfache Gebäudestruktur

Die einfache Bauweise (Baukuben ohne Nischen, Abwickelungen usw.) senkt die Bau- und Sanierungskosten, erhöht die Flexibilität für vielfältige Nutzungen und senkt den Material- und Energiebedarf

5. Zugänglichkeit und Trennbarkeit der Haustechnik

Zugängliche und pro Wohneinheit getrennte Haustechnik senkt die Unterhalts- und Sanierungskosten sowie den Material- und Energieaufwand

entspricht den Anforderungen Minergie-ECO-Standard

6. Schadstoffarme, ressourcenschonende Materialien

Der Einsatz von schadstoffarmen, ressourcenschonenden Materialien bewirkt ein gesundes Innenraumklima und eine Wertsteigerung des Gebäudes, verringert die Sanierungskosten und die Umweltbelastung

Naturschutzzonen (Zif. 17)

Schutzziele, Schutz- und Pflegemassnahmen und Zuständigkeit

Naturschutzzone Herzogenmatt (Nr. 1)

Bedeutung: kantonal, national (Objekt Inventar der Amphibienlaichplätze von nationaler Bedeutung, AINB)

Kurzbeschreibung: Weiherreservat bestehend seit 1978.

Lebensraumtypen: Stehende Gewässer, Fliessgewässer (Weiherbächli, Dorenbach), Magerrasen, Ruderalflächen, Wald, Gebüsch und Schlagfluren. Vorkommen von 11 Amphibienarten. Darunter die stark bedrohten Arten Kammmolch, Laubfrosch und Geburtshelferkröte.

Zahlreiche Säugetier-, Vogel- und Insektenarten in diesen verschiedenen Lebensräumen.

Schutzziele: Erhalten der Vielfalt der verschiedenen Lebensraumtypen. Erhalten der Populationen bedrohter Tier- und Pflanzenarten.

Schutz- und Pflegemassnahmen: Verhindern der Verlandung der stehenden Gewässer durch regelmässiges Zurückschneiden der Ufervegetation und Ausräumung der Schlammablagerungen. Periodische Auslichtung von dichtem Gebüsch und Jungwaldbeständen. Regelmässige Mahd der Magerrasen (2-mal jährlich). Regelmässiges Zurückschneiden der Vegetation auf den Ruderalflächen alle 2 bis 3 Jahre.

Zuständigkeit: Stiftung Herzogenmatt mit Unterstützung der Einwohnergemeinde Binningen

Naturschutzzone Holzmatt (Nr. 2)

Bedeutung: Lokal (als Potenzial)

Kurzbeschreibung: Auf der Fläche befinden sich aktuell Familiengärten.

Nach der Aufgabe der Familiengärten ist eine Überführung der Fläche in eine Naturschutzzone geplant. Dabei sind die folgenden Lebensraumtypen vorzusehen: frei fliessender Bachlauf, vegetationsfreie Kiesbänke, Ufervegetation, temporäre stehende Gewässer, Gebüschgruppen, Quellbäche.

Schutzziele: Das Naturschutzgebiet bezweckt ein Nebeneinander aus freifliessendem Bachlauf, vegetationsfreien Kiesbänken, Ufervegetation, temporären stehenden Gewässern, Gebüschgruppen, Quellbächen. Der Dorenbach wird in diesem Bereich ökologisch aufgewertet und kann teilweise die natürlichen Funktionen der Fliessgewässer wieder erfüllen: z. B. Dynamik des Entstehens und Verschwindens von Lebensräumen, Verzögerung des Abflusses, Anbindung von seitlichen Quellbächen.

Schutz- und Pflegemassnahmen: Umwandlung in einen naturnahen Überschwemmungsbereich für den Dorenbach. Regelmässige Mahd der Hochstauden in der Ufervegetation, periodisches Zurückschneiden der Sträucher und Mahd der Säume.

Zuständigkeit: Einwohnergemeinde Binningen

MUTATION
 ZRB 1807
 v. 12.11.2002

Aufgehoben mit RRB 1521 vom 17.09.20123

E N T W U R F

Gemeinde Binningen

Z O N E N R E G L E M E N T

INFORMATION:

Alle altrechtlichen Zonen (gemäss Zonenplan Siedlung) beziehen sich auf das alte nachgeführte Zonenreglement Siedlung (Stand: RRB 1807 vom 12.11.2002) bzw. auf das Sondernutzungsplanreglement (QP 5 und TZP 5).
 Siehe RRB 1521 vom 17.09.2013 und das Kantonsgerichts-Urteil vom 21.05.2014

Erstmalige Genehmigung : RRB 990 26.03.74

Mutationen :

RRB 1545	22.06.93	RRB 796	20.03.84
RRB 1847	2.06.92	RRB 2193	11.10.83
RRB 1185	7.04.92	RRB 99	11.01.83
RRB 1184	7.04.92	RRB 2135	19.10.82
RRB 2785	28.08.90	RRB 1819	7.09.82
RRB 2832	12.09.89	RRB 195	26.01.82
RRB 2443	12.07.88	RRB 231	15.01.80
RRB 1877	14.07.87	RRB 1537	7.06.77
RRB 1550	16.06.87	RRB 314	1.02.77
RRB 790	24.03.87	RRB 3254	9.11.76
RRB 1837	5.08.86	RRB 3253	9.11.76
RRB 797	20.03.84		

A. L E G E N D E

1. GEBIETSAUSSCHEIDUNG

PERIMETER BAUGEBIET Gebietsausscheidungsplan vom 7. Dez. 1971
(siehe Zonenplan)

2. ZONENEINTEILUNG (ZR 3/63)

a. ZONEN IM BAUGEBIET

Zone W2a

			Normblatt od. Ergänzungsbest.
Zonenbezeichnung und Immissionsschutz :			ZR3/63 ZR4/63
Vollgeschosszahl (V.G.)	:	2	
Wohnungszahl pro Baukörper	:	2	
Bebauungsziffer in %	:	20	ZR5/63 E:9
Nutzungsziffer in %	:	35	ZR5/63 E:9,10
Sockelgeschosshöhe in m	:	1.5	ZR6/63
Fassadenhöhe in m	:	6	ZR6/63
Gebäudehöhe in m	:	9	ZR6/63
Gebäudelänge in m	:	35.00	E:6
Dachform	:	Sattel/Walm/Flach	
Dachneigung in ° a.T.	:		
Dachaufbauten	:	zulässig	ZR7/63

Zone W2b

			Normblatt od. Ergänzungsbest.
Zonenbezeichnung und Immissionsschutz :			ZR3/63 ZR4/63
Vollgeschosszahl (V.G.)	:	2	
Wohnungszahl pro Baukörper	:	frei	
Bebauungsziffer in %	:	30	ZR5/63 E:9
Nutzungsziffer in %	:	55	ZR5/63 E:9,10
Sockelgeschosshöhe in m	:	1.5	ZR6/63
Fassadenhöhe in m	:	6	ZR6/63
Gebäudehöhe in m	:	9	ZR6/63
Gebäudelänge in m	:	35.00	E:6
Dachform	:	Sattel/Walm/Flach	
Dachneigung in ° a.T.	:		
Dachaufbauten	:	zulässig	ZR7/63

Zone W3

			Normblatt od. Ergänzungsbest.
Zonenbezeichnung und Immissionsschutz :			ZR3/63 ZR4/63
Vollgeschosszahl (V.G.)	:	3	
Wohnungszahl pro Baukörper	:	frei	
Bebauungsziffer in %	:	30	ZR5/63 E:9
Nutzungsziffer in %	:	80	ZR5/63 E:9,10
Sockelgeschosshöhe in m	:	1.5	ZR6/63
Fassadenhöhe in m	:	9	ZR6/63
Gebäudehöhe in m	:	12	ZR6/63
Gebäudelänge in m	:	35.00	E:6
Dachform	:	Sattel/Walm/Flach	
Dachneigung in ° a.T.	:		
Dachaufbauten	:	zulässig	ZR7/63

Zone WG3

		Normblatt od. Ergänzungsbest.
Zonenbezeichnung und Immissionsschutz :		ZR3/63 ZR4/63 E:8
Vollgeschoszahl (V.G.)	: 3	
Wohnungszahl pro Baukörper	: frei	
Bebauungsziffer in %	: 30	ZR5/63 E:9
Nutzungsziffer in %	: 80	ZR5/63 E:9,10
Sockelgeschosshöhe in m	: 1.5	ZR6/63
Fassadenhöhe in m	: 9	ZR6/63
Gebäudehöhe in m	: 12	ZR6/63
Gebäudelänge in m	: 35.00	E:6
Dachform	:Sattel/Walm/Flach	
Dachneigung in ° a.T.	:	
Dachaufbauten	: zulässig	ZR7/63

Zone WG4

			Normblatt od. Ergänzungsbest.
Zonenbezeichnung und Immissionsschutz :			ZR3/63 ZR4/63 E:8
Vollgeschosszahl (V.G.)	:	4	
Wohnungszahl pro Baukörper	:	frei	
Bebauungsziffer in %	:	30	ZR5/63 E:9
Nutzungsziffer in %	:	100	ZR5/63 E:9,10
Sockelgeschosshöhe in m	:	1.5	ZR6/63
Fassadenhöhe in m	:	12	ZR6/63
Gebäudehöhe in m	:	15	ZR6/63
Gebäudelänge in m	:	35.00	E:6
Dachform	:	Sattel/Walm/Flach	
Dachneigung in ° a.T.	:		
Dachaufbauten	:	zulässig	ZR7/63

Zone G

			Normblatt od. Ergänzungsbest.
Zonenbezeichnung und Immissionsschutz :			ZR3/63 ZR4/63
Vollgeschosszahl (V.G.)	:	frei	
Wohnungszahl pro Baukörper	:	nach ZR 4/63	
Bebauungsziffer in %	:	keine	ZR5/63
Nutzungsziffer in %	:	keine	ZR5/63
Sockelgeschosshöhe in m	:	frei	ZR6/63
Fassadenhöhe in m	:	frei	ZR6/63
Gebäudehöhe in m	:	9	ZR6/63 E:7
Gebäudelänge in m	:	35.00	E:6,7
Dachform	:	frei	
Dachneigung in ° a.T.	:		
Dachaufbauten	:	keine	ZR7/63

b. Zonen im ganzen Gemeindebann

Zone für öffentliche Werke und Anlagen
(im Zonenplan als Zone OeWA bezeichnet)

Aussichtszone
(im Zonenplan als Zone bezeichnet)

Kulturgüterschutzzone
(im Zonenplan als Zone bezeichnet)

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen wird, gemäss Antrag des Gemeinderates, beim Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan das Werkhofareal Stamm AG mit benachbarten Parzellen.

Von der Genehmigung ausgenommen werden die Zonenplanänderungen im Bereich der Areale "Holzmatt" und "Ob dem Allschwilerweiher" und das Werkhofareal der Stamm AG mit weiteren benachbarten Parzellen.

3. AUSNAHMEUEBERBAUUNG (ZR 9/63)

QUARTIERPLÄNE
(siehe Zonenplan)

Nr.	BEZEICHNUNG	ZULÄSSIGE NUTZUNGSZIFFER ‰
1a	Ortskern	125
1b	Ortskern	150
3	Schlossacker	nach Plan
5	Hohlegasse	110
7	Schmidlihof	110
8	Weihermatten	110
9	Kronenmatten	110
10	Kirchrain	90
11	Gorenmatten	90
12	Bottminger Mühle	90
13	Langmatten	60

B. K A N T O N A L E N O R M A L I E N

Folgende kantonalen Normalien werden als Bestandteil dieser Zonenvorschriften mitbeschlossen:

Normblatt Nr.	ZR	(1/63)	Verfahren und Erläuterungen
Normblatt Nr.	ZR	(3/63)	Zoneneinteilung
Normblatt Nr.	ZR	(4/63)	Immissionsschutz
Normblatt Nr.	ZR	(5/63)	Bauliche Nutzung
Normblatt Nr.	ZR	(6/63)	Gebäudeprofil
Normblatt Nr.	ZR	(7/63)	Dachaufbauten
Normblatt Nr.	ZR	(8/63)	Garagen und Abstellplätze
Normblatt Nr.	ZR	(9/63)	Ausnahmen

Mutation der kommunalen Zonenvorschriften ZR 7/63 betr. Dachvorsprünge über dem obersten Vollgeschoss für Flachdächer

Am 27. Mai 2002 hat der Einwohnerrat von Binningen eine Mutation der kommunalen Zonenvorschriften betreffend Dachvorsprünge über dem obersten Vollgeschoss für Flachdächer beschlossen. Während der Planaufgabe vom Freitag, 12. Juli 2002 bis Montag, 12. August 2002 wurden keine Einsprachen eingereicht und die Referendumsfrist vom 8. Juli 2002 ist ungenutzt abgelaufen.

Bestandteile der Mutation

Die Mutation der kommunalen Zonenvorschriften besteht aus der Streichung des Textes der als integrierender Bestandteil der Zonenvorschriften geltenden Zonenreglementsnormalien ZR 7/63 für Dachaufbauten bei Flachdächern wie folgt:

~~Dachvorsprünge über dem obersten Vollgeschoss sind nicht gestattet~~

Mit dieser Mutation werden alle in den Zonenvorschriften zugelassenen Dachformen (Sattel-, Walm- und Flachdach) gleich gestellt. Bei Sattel- und Walmdächern ist ein Vordach bis 1 m immer gestattet gewesen, was nun auch bei Flachdächern mit der Mutation ermöglicht und zugelassen wird. Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz sieht dies vor.

C. E R G A E N Z U N G S B E S T I M M U N G E N

1. Für die im Zonenplan mit einer Quartierplankontur bezeichneten Gebiete hat der Gemeinderat zur gegebenen Zeit die Ausarbeitung von Quartierplänen zu beschliessen (ZR 9/63).
2. Die Gemeinde erstellt die Quartierpläne in Zusammenarbeit mit den beteiligten Grundeigentümern. Die Planungskosten werden nach Flächenanteil verteilt.
3. In den ausserhalb der Quartierplankonturen liegenden Gebieten kann der Gemeinderat Ausnahmen von der Bebauungs- und Nutzungsziffer, der Geschoszahl und der Wohnungszahl gestatten, wenn eine Grundstückfläche von mindestens 3000 m² nach einem verbindlichen Gesamtplan überbaut wird. Die Bebauungsziffer kann in diesen Fällen um maximal 5% und die Nutzungsziffer um maximal 10% relativ und die Geschoszahl bis maximal 6 Vollgeschosse erhöht werden (ZR 9/63).
4. Der Gemeinderat kann für abgestufte Bauten am Hang, sofern es sich um architektonisch befriedigende Lösungen handelt, die Nutzungsumlagerung gestatten. Bei solchen Bauten ist sowohl die Sockelgeschosshöhe von 1.50 m und die Nutzungsziffer der entsprechenden Zone einzuhalten. Von der Bebauungsziffer kann abgewichen werden.
5. Bei Garageabfahrten kann die Sockelgeschosshöhe bis zu einer Kronenbreite von 6.00m 2.75m betragen.
Bei Mehrfamilienhäusern kann der Gemeinderat für Garageabfahrten die Sockelgeschosshöhe entlang einer Fassade bis 2.75m gestatten.
Bei Hauseingängen von Mehrfamilienhäusern kann die Sockelgeschosshöhe bis zu einer Kronenbreite von 6.00m 2.75m betragen.
6. Der Gemeinderat kann für architektonisch befriedigende Bauten Gebäudelängen von mehr als 35 m gestatten.
7. Der Gemeinderat kann in der Gewerbezone Gebäudehöhen bis 15 m und Gebäudelängen von mehr als 35 m gestatten. Das gesamte Bauvolumen darf dasjenige einer 9 m hohen Überbauung nicht überschreiten. Diese Bestimmungen können nur angewandt werden, wenn eine Grundfläche von mindestens 3000 m² nach einem verbindlichen Gesamtplan, der den städtebaulichen und architektonischen Gegebenheiten Rechnung trägt, überbaut wird.

J. erw. RRB

8. Der Gemeinderat legt die Bedingungen für die Zulassung von wenig störenden Betrieben in den WG-Zonen fest, wobei den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen ist.
9. Nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche werden gezählt:
- a. Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis zu max. 10 m² 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 max. 15 m² je Wohnung bzw. Einfamilienhaus, wenn
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklimaräumen und den dahinterliegenden Innenräumen gemäss § 16 BPV vollisoliert sind
 - natürliche Belüftung und Belichtung gemäss § 18 BPV sowohl für die Zwischenklima-Räume, als auch die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind.
10. Beim Ersatz von bestehenden Bauten kann der Gemeinderat die Nutzung bis maximal gemäss Vorbestand gestatten.
11. Kulturschutzzone Schlossgruppe
Die mit einer Schraffur belegten Gebäude oder Gebäudeteile gelten als erhaltenswerte Bausubstanz. Sie ist zu schützen und darf nicht abgebrochen werden. Um- und Ausbauten sind als kunsthistorisch richtige Restaurationen durchzuführen. Dabei sind bestehende kunsthistorisch wertvolle Bauteile und Details zu schonen sowie störende Fassadenteile zu entfernen. Sind die Bauten infolge höherer Gewalt zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Objektes zu erfolgen.

Neubauten, Anbauten und Ergänzungen sind in Grösse, Form, Material und Konstruktion den historisch wertvollen Bauteilen anzupassen.

Die Umgebung ist hauptsächlich als öffentliche Parkanlage zu gestalten. Ein öffentlicher Platz, eine Vorfahrt zum Schloss und die Autoparkplätze sind darin zu integrieren, dass die historische Anlage möglichst geschont wird. Der wertvolle Baumbestand ist zu erhalten und sofern notwendig durch einheimische Bäume zu ergänzen.

Die Art der Nutzung der Bauten entspricht einer Wohn/Geschäftszone (WG).