



Nachgeführtes Reglement

Gemeinde Birsfelden

Teilzonenreglement Muttenerstrasse / Friedensgasse

12/TZRS/6/1

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 112 vom 28. Januar 2025

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Planer
12/TZRS/6/0	421	30.03.2010	H.R. Braun Raumplanungs-Beratungen und Jer- mann AG
12/TZRS/6/1	112	28.01.2025	Stierli + Ruggli, Lausen

Inhalt

Art. 1	Einleitung	3
Art. 2	Siedlungstypische Merkmale des Quartiers Muttenerstrasse/Friedensgasse	3
Art. 3	Grundsätzliche Gestaltungsanforderungen	4
Art. 4	Grundmasse	4
Art. 4 a)	Für Hauptbauten gelten folgende Grundmasse:	4
Art. 4 b)	Für Hofbauten, Nebenbauten und Anbauten gilt:	4
Art. 5	Grösse und Gestaltung von Bauten	5
Art. 5 a)	Bauten mit besonderen siedlungstypischen Merkmalen, westlich der Muttenerstrasse:	5
Art. 5 b)	Bauten mit besonderen siedlungstypischen Merkmalen, östlich der Muttenerstrasse:	5
Art. 5 c)	Bauten mit siedlungstypischen Merkmalen, östlich der Muttenerstrasse:	6
Art. 5 d)	Bauten ohne siedlungstypische Merkmale:	6
Art. 6	Geschützte Linde, Grünflächenziffer	6
Art. 7	Gestaltungsrichtlinien	6
Art. 8	Vollzug	6
Art. 9	Aufhebung früherer Beschlüsse	7
Art. 10	Inkrafttreten	7
Beschlüsse		8

Nachgeführtes Reglement

Die Einwohnergemeinde Birsfelden erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 20. November 1998 sowie auf Art. 28 des Zonenreglements Siedlung Birsfelden (ZRS) vom 1. April 2008, abweichend oder ergänzend zum ZRS Birsfelden vom 1. April 2008 das nachstehende Teilzonenreglement Muttenerstrasse/Friedensgasse.

Es gelten im Weiteren insbesondere die Vorschriften des Zonenreglements Siedlung (ZRS) Birsfelden vom 1. April 2008 und des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes Basel- Landschaft (RBG) vom 20. November 1998.

Art. 1 Einleitung

¹ Die Teilzonenvorschriften Muttenerstrasse/Friedensgasse bestehen aus:

- als rechtsverbindliche Bestandteile:
 - Teilzonenplan Muttenerstrasse/Friedensgasse, M. 1:500, inkl.
 - die Schnitte A, B und C
 - Teilzonenreglement Muttenerstrasse/Friedensgasse
- als empfehlende Richtlinie:
 - Siedlungstypologie Muttenerstrasse/Friedensgasse vom 19. Mai 2008
 - Höhenknotenplan M 1:500, Muttenerstrasse/Friedensgasse

² Für zulässige Nutzungsarten gelten die Bestimmungen für Wohnzonen, gemäss Art.36 des ZRS Birsfelden.

Art. 2 Siedlungstypische Merkmale des Quartiers Muttenerstrasse/Friedensgasse

Je eine Häuserzeile entlang der Friedensgasse und der Ostseite der Muttenerstrasse, von mehrheitlich zweigeschossigen, zum Teil auch dreigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern als typische Vertreter der um das Jahr 1900 entstandenen Arbeiterhaussiedlung, sowie von drei zweigeschossigen Doppelhäusern auf der Westseite der Muttenerstrasse als Bürgerhaus-Ensemble aus den Zwanzigerjahren. Vorwiegend traufständige mit Tonziegeln eingedeckte Satteldächer ausgestattet mit in Grösse und Form sehr uneinheitlichen Dachaufbauten und sowie mit der noch weitgehend vorhandenen ursprünglichen Fassadenstruktur. Die schmalen und tiefen Parzellen und die rückwärtigen auf die Strassen- und Parzellengrenzen gestellten ein- oder zweigeschossigen Nebenbauten prägen sowohl die Bebauungsstruktur als auch das Cachet der Friedensgasse.

Art. 3 Grundsätzliche Gestaltungsanforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass die siedlungstypischen Merkmale gewahrt bleiben und eine sorgfältige Einordnung in die Bebauungs- und Grünraumstruktur erzielt wird.

² Es gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Um- und Neubauten betreffend die Lage und die kubische Erscheinung der Baukörper, die Dach- und Fassadengestaltung, die Farb- und Materialwahl und die Grün-, Frei- und Strassenräume.

³ Die Vorgärten sind in ihrer siedlungstypischen Art zu erhalten und dürfen weder überbaut noch versiegelt werden.

Art. 4 Grundmasse

Art. 4 a) Für Hauptbauten gelten folgende Grundmasse:

¹ Zulässig ist die zwei- oder dreigeschossige Bauweise gemäss Teilzonenplan Muttenerstrasse/Friedensgasse.

² Dacheinschnitte sind nur rückseitig, auf den von der Strasse abgewandten Gebäude- und Dachseiten zulässig.

Empfangsanlagen für TV, Radio- und Satellitenempfänger sind weder auf den Dächern noch an den Fassaden gestattet.

Mobilfunk- Sendeanlagen sind nicht gestattet.¹

³ Im Bereich östlich der Muttenerstrasse dürfen die maximalen Gebäudeumrisse (max. Bautiefen und Gebäudelängen) die im Teilzonenplan für Hauptbauten bezeichneten Baufelder nicht überschreiten. Das Grenzbaurecht gilt als erteilt. Erker, Balkone, Eingänge, usw. dürfen im bestehenden Ausmass über die Baufelder vorspringen.

⁴ Im Bereich westlich der Muttenerstrasse sind zweigeschossige Doppelhäuser in Lage und im Ausmass der bestehenden Baukuben zulässig. Erker, Balkone, Eingänge, usw. dürfen im bestehenden Ausmass über die Baulinie vorspringen.

Auf dem Niveau des Erdgeschosses dürfen gedeckte Sitzplätze auf der, der Strasse abgewandten, Seite bis auf eine Tiefe von max. 3.00 m errichtet werden. Weitere Anbauten am Hauptgebäude oder freistehende Hauptbauten sind nicht gestattet.

Art. 4 b) Für Hofbauten, Nebengebäude und Anbauten gilt:

⁵ Zulässig ist die ein- oder zweigeschossige Bauweise gemäss Teilzonenplan Muttenerstrasse/Friedensgasse.

⁶ Für die zulässigen Nutzungsarten der Hof- und Anbauten gelten die Bestimmungen für Wohnzonen gemäss Art. 36 des ZRS Birsfelden. Bei den Hofbauten im Abstandsbereich der Rheinfelderstrasse von 5.00 m der Friedensgasse 1, 3 und 5 ist die Wohnnutzung nicht gestattet. Im Erdgeschoss der Hofbauten entlang und westlich der Friedensgasse, ist mindestens ein Autoabstellplatz bzw. eine Garage vorzusehen.

¹ RRB Nr. 112 vom 28.01.2025

⁷ Bei den Hofbauten entlang und westlich der Friedensgasse sind die Obergeschosse in Leichtbauweise auszuführen.

⁸ Im Bereich westlich der Muttenerstrasse sind eingeschossige Nebenbauten, im Sinne der RBV, § 57, mit einer Gebäudefläche im Ausmass von max. 15 % der massgeblichen Parzellenfläche, höchstens aber im Ausmass von 40 m² Gebäudegrundfläche pro Einzelgebäude, gestattet.

⁹ Im Bereich östlich der Muttenerstrasse sind Hof- und Anbauten innerhalb der im Teilzonenplan bezeichneten Baufelder für Hof- und Anbauten, zulässig.

Es gelten folgende Fassaden- und Firsthöhen:

- Bei den zweigeschossigen Hofbauten entlang der Friedensgasse West, Abschnitt Nord: Fassadenhöhe hofseitig max. 4.50 m, Fassadenhöhe strassenseitig max. 5.75 m. (vergl. Gebäudeprofil Schnitt A)
Bei den zweigeschossigen Hofbauten entlang dem Gullenweglein Abschnitt Nord: Fassadenhöhe max. 4.50 m, Firsthöhe max. 7.55 m.
(vergl. Gebäudeprofil Schnitt A)
- Bei den überhöht-eingeschossigen Hofbauten entlang dem Gullenweglein, Abschnitt Mitte: Fassadenhöhe max. 3.00 m, Firsthöhe max. 4.20 m.
(vergl. Gebäudeprofil Schnitt B)
- Bei den eingeschossigen Hofbauten entlang dem Gullenweglein, Abschnitt Süd: Fassaden- und Firsthöhe max. 3.00 m.
(vergl. Gebäudeprofil Schnitt C)
- Bei den eingeschossigen, rückwärtigen Anbauten entlang der Friedensgasse West, Abschnitt Süd: Fassadenhöhe entsprechend den bestehenden Anbauten.
(vergl. Gebäudeprofil Schnitt C)

Art. 5 Grösse und Gestaltung von Bauten

Art. 5 a) Bauten mit besonderen siedlungstypischen Merkmalen, westlich der Muttenerstrasse:

¹ Bei Um- und Ersatzbauten der im Teilzonenplan Muttenerstrasse/Friedensgasse im Bereich westlich der Muttenerstrasse bezeichneten Bauten mit besonderen siedlungstypischen Merkmalen sind, unter Wahrung dieser besonderen siedlungstypischen Merkmale, bestehende - strassenseitige und rückseitige Hausfluchten, und - ursprüngliche strassen- und rückseitige Fassadengestaltungen (Eingang, Fensteranordnung und -Form, evtl. Fensterläden, Erker und Balkone), - Dachgestaltungen (Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen, Form, Anzahl und Grösse der Dachaufbauten) und - Materialisierungen zu übernehmen. Erker, Balkone und Eingänge dürfen im bestehenden Ausmass über Baulinien vorspringen.

Art. 5 b) Bauten mit besonderen siedlungstypischen Merkmalen, östlich der Muttenerstrasse:

² Vorseitig, bzw. strassenseitig sind bei Um- und Ersatzbauten der im Teilzonenplan Muttenerstrasse/Friedensgasse bezeichneten Bauten mit besonderen siedlungstypischen Merkmalen, unter Wahrung dieser besonderen siedlungstypischen Merkmale, bestehende - Hausfluchten, - Fassadengestaltungen (Eingang, Fensteranordnung und -Form, evtl. Fensterläden, Erker und Balkone) und - Dachgestaltungen (Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen, Dachaufbauten in Anzahl, Grösse und Form) sowie - Materialisierungen (Massivbauten, Eindeckungen mit Tonziegeln, usw.) zu übernehmen und an die angrenzenden Bauten anzupassen.

³ Die Bestimmungen des Art. 5 b), Abs. 2 gelten auch betreffend die Fassadengestaltung und die Materialisierung der siedlungstypologisch besonderen Lauben auf der Rückseite der Häuser Friedensgasse Nr. 15 bis Nr. 23.

⁴ Rückseitig, bzw. auf der von der Strasse abgewandten Seite gelten bei Um- und Ersatzbauten der im Teilzonenplan Muttenerstrasse/Friedensgasse bezeichneten Bauten mit besonderen siedlungstypischen Merkmalen, unter Wahrung dieser besonderen siedlungstypischen Merkmale, die Bestimmungen von Art. 3 und 4 dieses Teilzonenreglements. Dachaufbauten können, soweit die übrigen Bestimmungen dieses Teilzonenreglements dazu nicht im Widerspruch stehen, gemäss Art. 18 des ZRS Birsfelden und im Ausmass von max. 50 % der Fassadenlänge gestattet werden.

Art. 5 c) Bauten mit siedlungstypischen Merkmalen, östlich der Muttenerstrasse:

⁵ Vorseitig, bzw. strassenseitig sind bei Um- und Ersatzbauten, der im Teilzonenplan Muttenerstrasse/Friedensgasse bezeichneten Bauten mit siedlungstypischen Merkmalen, unter möglicher Wahrung dieser siedlungstypischen Merkmale, bestehende - vorseitige Hausfluchten, - Fassadengestaltungen (Fensteranordnung und -Form) und - Dachgestaltungen (Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen, Form von Dachaufbauten) zu übernehmen und an die angrenzenden Bauten anzupassen.

⁶ Rückseitig, bzw. auf der von der Strasse abgewandten Seite gelten bei Um- und Ersatzbauten der im Teilzonenplan Muttenerstrasse bezeichneten Bauten mit siedlungstypischen Merkmalen, die Bestimmungen von Art. 3 und 4 dieses Teilzonenreglements. Dachaufbauten können, soweit die übrigen Bestimmungen dieses Teilzonenreglements dazu nicht im Widerspruch stehen, gemäss Art. 18 des ZRS Birsfelden gestattet werden.

Art. 5 d) Bauten ohne siedlungstypische Merkmale:

⁷ Es gelten die Bestimmungen von Art. 3 und 4 dieses Teilzonenreglements.

Art. 6 Geschützte Linde, Grünflächenziffer

¹ Die im Teilzonenplan Muttenerstrasse/Friedensgasse auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 174 bezeichnete geschützte Linde ist sachgemäss zu pflegen. Sie darf ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte die Linde krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an gleicher Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen ist dem Gemeinderat rechtzeitig Meldung zu machen.

² Östlich der Muttenerstrasse gilt eine Grünflächenziffer von mindestens 35 % der Parzellenfläche, westlich der Muttenerstrasse gilt eine Grünflächenziffer von mindestens 45 % der Parzellenfläche, gemäss Art. 22 des ZRS Birsfelden.

Art. 7 Gestaltungsrichtlinien

Die Siedlungstypologie Muttenerstrasse/Friedensgasse vom 19. Mai 2008 wird als Grundlage für die Beurteilung von Sanierungen, Um- und Neubauten verwendet.

Die Siedlungstypologie bildet in diesem Sinne eine empfehlende Gestaltungsrichtlinie.

Art. 8 Vollzug

Im Sinne des Art. 49 Abs. 4 des ZRS Birsfelden wird den Grundeigentümerinnen und Bauinteressenten empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

Art. 9 Aufhebung früherer Beschlüsse

¹ Innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Muttenerstrasse/Friedensgasse gelten alle früheren Beschlüsse und Pläne als aufgehoben. Es betrifft dies auch bestehende kommunale Baulinien und bausetzlichen Abstände entlang von Strassen und Wegen, welche durch Baufelder ersetzt werden.

² Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

Art. 10 Inkrafttreten

Das Teilzonenreglement Muttenerstrasse/Friedensgasse tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss der Gemeindeversammlung: **22.06.2009**

Referendumsfrist: **22.07.2009**

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 27 vom **02.07.2009**

Planaufgabe vom: **03.07.2009** bis: **03.08.2009**

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident: **C. Botti**

.....


Der Gemeindeverwalter: **W. Ziltener**

.....


Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel- Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr.: **128** vom: **30. März 2010**

Publikation der Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr.: **13** vom: **1.4.2010**

Der Landschreiber:

