



Nachgeführtes Reglement

Gemeinde Birsfelden

Teilzonenreglement Hochhäuser Stausee

12/TZRS/7/1

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 112 vom 28. Januar 2025

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Planer
12/TZRS/7/0	421	30.03.2010	H.R. Braun Raumplanungs-Beratungen und Jer- mann AG
12/TZRS/7/1	112	28.01.2025	Stierli + Ruggli, Lausen

Inhalt

Art. 1	Einleitung	3
Art. 2	Siedlungstypische Merkmale der Hochhäuser Stausee	3
Art. 3	Lage und Grösse der Bauten	3
Art. 4	Art und Mass der Nutzung.....	4
Art. 5	Gestaltung	4
Art. 6	Grün- und Freiflächen.....	5
Art. 7	Nebenbauten	5
Art. 8	Parkierung.....	5
Art. 9	Erschliessung	5
Art. 10	Quartierheizung	5
Art. 11	Baurechte, Servitude.....	6
Art. 12	Gestaltungsrichtlinien	6
Art. 13	Vollzug.....	6
Art. 14	Aufhebung früherer Beschlüsse.....	6
Art. 15	Inkrafttreten.....	6
	Beschlüsse.....	7

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 Hochhäuser Stausee.

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 Hochhäuser Stausee bestehen aus:

als rechtsverbindliche Bestandteile: - Teilzonenplan Hochhäuser Stausee, M. 1:500
- Teilzonenreglement Hochhäuser Stausee

als empfehlende Richtlinie: - Siedlungstypologie Hochhäuser Stausee vom 19. Mai 2008

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

³ Für zulässige Nutzungsarten gelten die Bestimmungen für Wohnzonen, gemäss Art.36 des ZRS Birsfelden.

Art. 2 Siedlungstypische Merkmale der Hochhäuser Stausee

Charakteristische Hochhausüberbauungen aus den Sechzigerjahren bestehend aus drei Scheibenhochhäusern mit je 17 Vollgeschossen plus je einem Sockel- und Attikageschoss. Die drei Hochhäuser stehen parallel zueinander in einem Abstand von je ca. 80 m und einer Distanz von ca. 25 m zur westlich verlaufenden Quartierstrasse am Stausee. Die grossvolumigen Baukörper bilden, umgeben von grosszügigen zwischenliegenden Grün- und Freiflächen, den östlichen Abschluss der Mehrfamilien- und Hochhaus- Überbauung Sternenfeld.

Art. 3 Lage und Grösse der Bauten

Die bestehenden Bauten sind in ihrer Lage und Grösse zu belassen. Abweichungen sind zulässig, soweit sie nachstehend geregelt sind.

Art. 4 Art und Mass der Nutzung

¹ Die vorhandenen überbauten Flächen (Gebäudefläche) und Nutzflächen (Geschossflächen ohne Balkone) dürfen nicht vergrössert werden. Davon ausgenommen sind:

- Nebenbauten gemäss Art. 7 dieses Teilzonenreglements.
 - Aussenisolationen und vorgehängte Fassadenverkleidungen an bestehenden Gebäuden.
- Balkone und Wintergärten mit einer Fläche von max. 15 m² pro Wohnung.

² Für Attikageschosse gelten, soweit nachstehend davon nicht abgewichen wird, die Bestimmungen von Art. 19 des ZRS Birsfelden.

Art. 5 Gestaltung

¹ Bauliche und gestalterische Veränderungen und Sanierungen sind für alle drei Hochhäuser einheitlich vorzunehmen.

² Von der bestehenden Struktur und Materialien der Fassaden kann bei Veränderungen abgewichen werden. Veränderungen von Struktur und Materialien sind sowohl pro Hochhaus als auch über alle drei Hochhäuser einheitlich zu gestalten bzw. vorzunehmen.

³ Grelle Farbtöne für Fassaden und Einzelteile sind nicht gestattet.

⁴ Die bestehende Gestaltung des Sockelgeschosses (aussen liegende Gebäudepfeiler mit zurückversetzten Fassaden) und des Dachgeschosses (Attika mit Flachdach) ist beizubehalten.
Bei den Sockelgeschossen können zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit Ausnahmen gestattet werden.

⁵ Auf den Flachdächern der Attikaaufbauten müssen technische Aufbauten mindestens 2.50 m vom Dachrand der Attikaaufbauten zurückversetzt werden und dürfen eine max. Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. ¹

⁶ Empfangsanlagen für TV, Radio-, Satellitenempfänger sind weder auf den Dächern noch an den Fassaden der drei Bauten gestattet. Mobilfunk- Sendeanlagen bedürfen der Prüfung durch den Gemeinderat bzw. der Baukommission, welche zuhanden der Bewilligungsbehörde eine Bewilligung beantragen kann.

⁷ Flachdächer sind zu begrünen.

¹ RRB Nr. 112 vom 28.01.2025

Art. 6 Grün- und Freiflächen

¹ Die vorhandenen als Grünbereiche und als befestigte Bereiche gestaltete Grün- und Freiflächen sind in ihrem Umfang zu erhalten.

² Veränderungen der Gestaltung und Bepflanzung der Grün- und Freiflächen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die bestehende Anlage einfügen. Vor dem Fällen von Bäumen ist dem Gemeinderat rechtzeitig Meldung zu machen. Dieser befindet über Ersatzpflanzungen.

³ Soweit für die Beurteilung von wesentlichen Veränderungen der Frei- und Grünfläche erforderlich, müssen Baugesuche einen Umgebungsplan enthalten.

Art. 7 Nebenbauten

Es dürfen eingeschossige Nebenbauten im Sinne von RBV § 57, im Ausmass von max.

50 m² Gebäudefläche pro Einzelgebäude und insgesamt maximal 1 % der jeweils anrechenbaren Parzellenfläche realisiert werden.

Nutzungsübertragungen für Nebenbauten sind möglich.

Art. 8 Parkierung

¹ Die vorhandenen Anlagen für die ober- und unterirdische Parkierung sind beizubehalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

² Neu Anlagen sind möglich.

Alle Stamm-Parkplätze (Pflichtabstellplätze) sind unterirdisch anzuordnen.

Art. 9 Erschliessung

¹ Die vorhandenen Strassen, Wege und Zugänge sind beizubehalten.

² Gestaltungsänderungen an Strassen und Wegen sind möglich.

Art. 10 Quartierheizung

Im Sinne einer besseren und umweltgerechteren Energieversorgung wird der Anschluss der Bauten an die AEB Alternativ-Energie Birsfelden AG empfohlen, zum Beispiel bei Ersatz von Heizungen, Warmwasseraufbereitung (Zentralboiler) und Öltank.

Art. 11 Baurechte, Servitute

Durchleitungsrechte für die Ver- und Entsorgung der Liegenschaften, Fuss- und Fahrwegrechte sowie Mehr- und Mindernutzung einzelner Grundstücke gelten generell als erteilt. Das gleiche gilt für vorhandene Näherbaurechte.

Art. 12 Gestaltungsrichtlinien

Die Siedlungstypologie Hochhäuser Stausee 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. 13 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. 14 Aufhebung früherer Beschlüsse

¹ Innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Hochhäuser Stausee gelten alle früheren Beschlüsse und Pläne als aufgehoben.

Es betrifft dies insbesondere das Zonenreglement Birsfelden vom 1. April 2008 und das Quartierplan-Reglement Sternenfeld vom 9. Juni 1991.

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

Art. 15 Inkrafttreten

Das Teilzonenreglement Hochhäuser Stausee tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss der Gemeindeversammlung: **22.06.2009**

Referendumsfrist: **22.07.2009**

Urnenabstimmung: -

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

Planauflage vom: **03.07.2009** bis: **03.08.2009**

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident: **C. Botti**

Der Gemeindeverwalter: **W. Ziltener**


.....

.....

Kantone

Vom Regierungsrat des Kantons Basel- Landschaft genehmigt mit

Beschluss Nr.: **421** vom: **30. März 2010**

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

Der Landschreiber:

