Nachgeführtes Reglement

# Gemeinde Birsfelden

# Zonenreglement Siedlung

12/ZRS/2/5

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 1239 vom 18. August 2026

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

| Inv. Nr. | RRB Nr. | RRB Datum | Planer |
|---|---|---|---|
| 12/ZRS/2/0 | 429 | 01.04.2008 | Sutter AG |
| 12/ZRS/2/1 | 421 | 30.03.2010 | H. R. Braun + Jermann AG |
| 12/ZRS/2/2 | 842 | 18.06.2019 | Jermann AG |
| 12/ZRS/2/3 | 112 | 28.01.2025 | Stierli + Ruggli, Lausen |
| 12/ZRS/2/4 | 355 | 18.03.2025 | Jermann AG |
| 12/ZRS/2/5 | 1239 | 18.08.2026 | Jermann AG |

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1, 4144 Arlesheim
www.jermann-ag.ch

Datum: 22.09.2026
Sachbearbeiter: hus
AuftragsNr.: 42.00701

# Inhalt


**1 Erlass ..... 5**

**2 Einleitung ..... 5**

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich ..... 5

**3 Zonentabelle ..... 6**

Art. 2 Zonentabelle ..... 6

**4 Allgemeine Vorschriften ..... 8**

4.1 Bauliche Nutzung ..... 8

Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung ..... 8

Art. 4 Bebauungsziffer ..... 8

Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen ..... 9

Art. 6 Parzellierung über- oder unternutzte Parzellen ..... 9

Art. 7 Nutzungsübertragung ..... 9

Art. 8 Nutzungsbonus ..... 9

4.2 Gebäudeprofil ..... 10

Art. 9 Gewachsenes Terrain ..... 10

Art. 10 Fassadenhöhe ..... 10

Art. 11 Gebäudehöhe ..... 10

Art. 12 Abgrabungen am Gebäude ..... 10

Art. 13 Gestaffelte Bauten und versetzte Geschosse ..... 10

Art. 14 Höhere Bauteile ..... 11

Art. 15 Gebäudelänge ..... 11

Art. 16 Schwierige topographische Verhältnisse ..... 11

Art. 17 Dachform ..... 11

Art. 18 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern ..... 11

Art. 19 Attikageschosse auf Flachdächern ..... 12

Art. 20 Dachbegrünung ..... 12

4.3 Umgebungsgestaltung ..... 12

Art. 21 Geländeveränderungen ..... 12

Art. 22 Naturnahe Gestaltung und Grünflächenziffer ..... 12

Art. 23 Lagerplätze ..... 13

Art. 24 Umgebungsplan ..... 13

Art. 25 Stützmauern und Einfriedigungen (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang) ..... 13
Art. 26 Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien ..... 13
4.4 Weitere Vorschriften ..... 14
Art. 27 Geschützte Gebäude ..... 14
Art. 28 Ortsbildschonzonen ..... 14
Art. 28 Erhaltenswerte Bäume ..... 14
Art. 29 Immissionsschutz ..... 14
Art. 30 Lärm-Empfindlichkeitsstufen ..... 15
Art. 31 Quartierplanung ..... 15
Art. 32 Parkierung ..... 16
Art. 33 Energiesparende Massnahmen ..... 16
Art. 34 Antennenanlagen ..... 16
Art. 35 Familiengärten ..... 16

**5 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen ..... 18**
5.1 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen ..... 18
Art. 36 Nutzungsart in Wohnzonen W2, W3, W4, W4a ..... 18
Art. 37 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen WG3, WG4, WG5 ..... 18
Art. 38 Birsmatt-Quartier ..... 18
Art. 39 Zone W4a ..... 18
Art. 40 Zone WG5 entlang der Hauptstrasse ..... 19
5.2 Gewerbezonen und Industriezonen ..... 19
Art. 41 Gewerbezonen ..... 19
Art. 42 Industriezonen (Hafenzone) ..... 20
Art. 43 Wohnungen in Gewerbe- und Industriezonen ..... 20
5.3 Weitere Zonen ..... 21
Art. 44 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen ..... 21
Art. 45 Grünzonen ..... 22
Art. 46 Spezialzone Naturschutz Hagnau ..... 22
Art. 47 Spezialzone Kraftwerk und Erholungseinrichtungen ..... 22
Art. 47 bis Spezialzone Ortsbilderhaltung ..... 23
Art. 48 Archäologische Schutzzonen ..... 23
Art. 49 Gefahrenzonen allgemein ..... 23
Art. 50 Gefahrenzone Überschwemmung ..... 24

**6 Schlussbestimmungen ..... 25**
Art. 51 Vollzug ..... 25
Art. 52 Ausnahmen von den Zonenvorschriften ..... 25
Art. 53 Bestandesgarantie für bestehende Bauten ..... 25
Art. 54 Aufhebung früherer Beschlüsse ..... 26
Art. 55 Inkrafttreten ..... 26

**7 Beschlüsse ..... 27**

**Anhang 1 Darstellungen zum Gebäudeprofil (Orientierend) ..... 30**

**Anhang 2 Gestaltungsrichtlinien für die Ortsbildschonzonen (Orientierend) ..... 33**

**Anhang 3 Mass-Skizzen für Einfriedigungen und Grünhecken (Orientierend) ..... 34**

**Anhang 4 Kantonale Zonenreglements-Normalien ..... 40**

**Anhang 5 Städtebauliches Konzept Zentrum ..... 43**

Die Zonenfestlegung für die Industriezone war nicht Gegenstand des Genehmigungsantrags vom April 2007. Es gelten die bisherigen Zonenbestimmungen vom 16.08.1983.

# 1 Erlass

Die Einwohnergemeinde erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das Zonenreglement Siedlung.

Soweit die Zonenvorschriften bereits mit dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) geregelt sind, wird im vorliegenden Reglement auf die entsprechenden Bestimmungen hingewiesen.

Sämtliche grau hinterlegten Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der RBV vom 27. Oktober 1999.

Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der zitierten Gesetzesvorschriften wird auf den aktuell gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

# 2 Einleitung

**Art. 1 Zweck, Geltungsbereich**

[1] Die Zonenvorschriften bestehen aus:

- Zonenplan, Massstab 1:2'000
- Zonenreglement

[2] Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

[3] Die im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellte Teile (z.B. Signaturen, Anmerkungen, kantonale Nutzungszone Rheinhäfen) dienen zur Erläuterung. Sie sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

# 3 Zonentabelle

### Art. 2 Zonentabelle

Die Zonentabelle gibt einen Überblick über die hauptsächlichen Vorschriften in den einzelnen Zonen. **Weitere Bestimmungen** (insb. überlagernde Ortsbildschonzone, Grünflächenziffer) sind in den Kapiteln 4 und 5 aufgeführt.

| Zonenbezeichnung | zulässige Wohnungszahl pro Baukörper | zulässige Bebauungsziffer in % gem. Art. 4 | zulässige Fassadenhöhe ab gewachsenem Terrain gem. Art. 10 *siehe Erwägungen RRB*[I] | zulässige Gebäudehöhe im Verhältnis zur Fassadenhöhe gem. Art. 11 | zulässige Gebäudelänge in m gem. Art. 15 | zulässige Dachform gem. Art. 17 und 19 | Dachaufbauten gem. Art 18 | Grünflächenziffer gem. Art. 22 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WG5 | Frei | gemäss Art. 40 | tTp: 18<br>hTp: 16 | + 3 m | Frei | Frei | Zulässig | -- |
| WG4 | Frei | 26/35 OG/EG | tTp: 15<br>hTp: 13 | + 3 m | Frei | Frei | Zulässig | 45 % 1) |
| W4 | Frei | 26 | tTp: 15<br>hTp: 13 | + 3 m | Frei | Frei | Zulässig | 45 % 1) |
| WG3 | Frei | 24/30 OG/EG | tTp: 12<br>hTp: 10 | + 3 m | Frei | Frei | Zulässig | 45 % 1) |
| W3 | Frei | 24 | tTp: 12<br>hTp: 10 | + 3 m | Frei | Frei | Zulässig | 45 % 1) |
| W2 | Frei | 24 | tTp: 9<br>hTp: 7 | + 3 m | Frei | Frei | Zulässig | 45 % 1) |
| I 2) | | | | | | | | |
| G | gemäss Art. 43 | Frei | tTp: 16<br>hTp: 14 | + 3 m | Frei | Frei | Zulässig | -- |

OG: Obergeschoss
EG: Erdgeschoss
tTp: tiefster Terrainpunkt
hTp: höchster Terrainpunkt

1) In Prozent der Parzellenfläche

2) Nicht Gegenstand des Genehmigungsantrages April 2007. Für die Industriezone gelten die Bestimmungen RRB 1721 vom 16. August 1983, siehe nachfolgender Auszug aus dem besagten RRB.

[I] RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

Zonenvorschriften Industriezone «altrechtlich» gemäss RRB 1721 vom16.08.1983:

| Zonenbezeichnung | zulässige Vollgeschoss-zahl | Zulässige Wohnungs-zahl pro Baukörper | zulässige Bebauungsziffer in % | zulässige Ausnützungs-ziffer | zulässige Sockelgeschosshöhe in m gemäss ZR 6/63 II | zulässige Fassadenhöhe in m gemäss ZR 6/63 II | zulässige Gebäudehöhe in m gemäss ZR 6/63 II | zulässige Gebäude-länge in m | zulässige Dachform | Zulässige Dachaufbauten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | frei | gemäss ZR 4/63II | frei | frei | - | - | 25/32 frei O | frei | frei | zulässig |

O gemäss Ergänzungsbestimmungen 9

9. Gebäude in der Industriezone

Für Gebäulichkeiten, in denen sich Personen zu betrieblichen Verrichtungen aufhalten (z.B. Büros und Werkstätten), und für Lagerhallen und Lagereinrichtungen mit leicht brennbaren Gütern ist die Gebäudehöhe auf 32 m beschränkt.

Für Grosstanks zur Einlagerung von brennbaren Flüssigkeiten ist die Mantelhöhe auf 25 m beschränkt. Für technisch bedingte Einrichtungen wie Silos, Kranen, Elevatoren u.a. gilt keine Höhenbeschränkung.

II Die kantonalen Zonenreglements-Normalien ZR 4/63, ZR 6/63 befinden sich im Anhang 4.

# 4 Allgemeine Vorschriften

## 4.1 Bauliche Nutzung

### Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

[1]

§ 46 Abs. 1 RBV

Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer) ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

[2]

§ 46 Abs. 2 RBV

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.

Des weiteren können Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, nicht in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

[3] Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde.

### Art. 4 Bebauungsziffer

[1]

§ 47 Abs 1 RBV

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

[2] Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

a. In den Zonen W2, W3, W4, W4a, WG3, WG4 und WG5:
   → nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute eingeschossige Nebenbauten wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe, usw. ;
   → mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
   → unbeheizte, ausschliesslich mit Wärmeschutzglas allseitig verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone);

   insgesamt bis maximal 15 % der Parzellenfläche jedoch höchstens:
   → 40 $m^2$ bei Häusern mit einer Wohneinheit;
   → 20 $m^2$ pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten. [III]
b. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
c. Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte usw.;

[III] RRB Nr. 842 vom 18.06.2019

d. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten;
e. in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielplätze und Extensivflächen.

### Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

§ 50 RBV

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.

### Art. 6 Parzellierung über- oder unternutzte Parzellen

[1] Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt, muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden. [IV]

[2] Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden. [V]

### Art. 7 Nutzungsübertragung

[1] Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein angrenzendes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor einem Baubeginn der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.

[2] Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, die vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Handen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

### Art. 8 Nutzungsbonus

*Der Artikel 8 wurde vom Regierungsrat nicht genehmigt (RRB 429 vom 01. April 2008).*

[IV] § 51 Abs. 1 RBV
[V] § 51 Abs. 2 RBV

## 4.2 Gebäudeprofil

### Art. 9 Gewachsenes Terrain

[1]

§ 8 RBV

Als gewachsenes Terrain gilt:

a. der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder

b. der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.

[2]

§ 8 RBV

Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

### Art. 10 Fassadenhöhe

[1] Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten (tTp) respektive höchsten Punkt (hTp) des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite. Bei Flachdächern wird die Fassadenhöhe bis zu Oberkante des Dachrandes (konstruktive Brüstung) gemessen. Wenig in Erscheinung tretende Geländer einer allfälligen Dachterrasse werden nicht hinzugerechnet (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang).

[2] In Zonen, die Fassadenhöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt das niedrigere Niveau der Fassadenoberkante für den ganzen Baukörper.

### Art. 11 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe entspricht in allen Zonen (ausser Industriezone) der Fassadenhöhe plus 3.0 m. Gemessen wird bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang).

### Art. 12 Abgrabungen am Gebäude

[1] Abgrabungen des gewachsenen Terrains von über 0.5 m am Gebäude sind über eine Länge von der Hälfte des Gebäudeumfangs und bis zu einer Tiefe von 1.5 m zulässig.

[2] Abgrabungen von über 1.5 m Tiefe sind nur für Garagen und Nebeneingänge gestattet.

### Art. 13 Gestaffelte Bauten und versetzte Geschosse

Werden eine Reihe von Bauten gestaffelt gebaut oder werden die Geschosse innerhalb eines Gebäude versetzt angelegt, so muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die entsprechenden Höhen werden zusätzlich beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen Terrain gemessen.

### Art. 14 Höhere Bauteile

Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten. Der Gemeinderat stellt unter Berücksichtigung von gestalterischen Kriterien im Einzelfall Antrag an die Baubewilligungsbehörde. *siehe Erwägungen RRB[VI]*

### Art. 15 Gebäudelänge

[1] Die Gebäudelänge ist frei.

[2] Um das Quartierbild störende Baukuben zu verhindern, kann der Gemeinderat zu Handen der Bewilligungsbehörde beantragen, dass geradlinige Fassaden- und Dachflächen zu gliedern sind.

### Art. 16 Schwierige topographische Verhältnisse

Bei schwierigen topographischen Verhältnissen, bei Aufschüttungen grosser Geländewannen, wenn infolge Strassenbau der natürliche Terrainverlauf wesentlich verändert wurde und aus kanalisationstechnischen Gründen kann die Baubewilligungsbehörde bei den zulässigen Fassadenhöhen, Gebäudehöhen und Abgrabungen am Gebäude Ausnahmen bewilligen.

### Art. 17 Dachform

[1] Die Dachform für Haupt- und Nebenbauten ist in allen Zonen frei. Ausnahme bilden diejenigen Gebiete, welche aus Gründen des Ortsbildschutzes speziell zu behandeln sind (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang). *siehe Erwägungen RRB[VII]*

[2] Die Breite von Wiederkehr und Quergiebel auf Satteldächern darf höchstens die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Dies gilt auch für Kreuzgiebel.

### Art. 18 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern

[1] Dachaufbauten auf Steildächern müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind so zu dimensionieren, dass die Dachform und die betreffende Dachfläche im Verhältnis zur Grösse des Dachaufbaus vorherrschend bleiben (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang).

[2] Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m. Bei Aufbauten dürfen die Seiten lediglich verglast werden, wenn der Nachbar einverstanden ist. Der Mindestabstand zu First, Gräten und Kehlen beträgt 1.0 m (Schrägmass). *siehe Erwägungen RRB[VIII]*

[3] Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zum Schnittpunkt der Seitenwand mit der Dachschräge gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. *siehe Erwägungen RRB[IX]*

[4] Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden (Breite 1.0 m Schrägmass).

[5] Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

---

[VI] RRB Nr. 429 vom 01.04.2008
[VII] RRB Nr. 429 vom 01.04.2008
[VIII] RRB Nr. 429 vom 01.04.2008
[IX] RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

### Art. 19 Attikageschosse auf Flachdächern

[1] Mit Attikageschossen werden Dachaufbauten auf Flachdächern bezeichnet (siehe erläuternde Abbildung im Anhang). Die Höhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.

[2] Die Fläche des geschlossen ausgeführten Attikageschosses inklusive technischer Anlagen darf maximal zwei Drittel der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Zusätzlich zur Fläche des Attikageschosses dürfen im Attikageschoss maximal 10 % der Gebäudegrundfläche überdacht werden (gedeckter Sitzplatz, etc.). *siehe Erwägungen RRB[X]*

[3] Das Attikageschoss muss allseitig gegenüber der darunterliegenden Fassade mindestens 1 m Rücksprung aufweisen. Dieser Rücksprung gilt auch für offene Bauteile (Vordach, Sitzplatzüberdeckung, etc.). Ausgenommen davon sind allfällige Erschliessungen.

### Art. 20 Dachbegrünung

Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

## 4.3 Umgebungsgestaltung

### Art. 21 Geländeveränderungen

[1] Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.5 m nicht überschreiten.

[2] Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbe- und Industriezonen, die von Abs. 1 abweichen, sind im Einzelfall durch den Gemeinderat zu prüfen und als Ausnahmen gemäss Artikel 50 ZRS der Baubewilligungsbehörde zu beantragen. *siehe Erwägungen RRB[XI]*

### Art. 22 Naturnahe Gestaltung und Grünflächenziffer

[1] Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dabei werden nachfolgende Massnahmen empfohlen:

- bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze) erhalten
- bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden
- Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern
- bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine, etc.)
  Kompostierung im eigenen Garten

[2] In den Zonen WG4, W4, WG3, W3 und W2 muss mindestens 45 % der Parzellenfläche als Grünfläche ausgestaltet werden (= Grünflächenziffer). Begrünte Dachflächen zählen zur Grünfläche. Unversiegelte Erschliessungen bis 6 % der Parzellenfläche zählen ebenfalls als Grünfläche. Die Nutzungsübertragung gemäss Art. 7 kann sinngemäss angewandt werden.

---

[X] RRB Nr. 429 vom 01.04.2008
[XI] RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

### Art. 23 Lagerplätze

[1] Zur Wahrung des Ortsbildes und für den Immissionsschutz dürfen in den Wohnzonen und in den Wohn-/Geschäftszonen im Freien keine offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Wohnzweck dienende Materialien und Geräte (Fahrzeugwracks, Baumaterialien, Maschinen etc.) eingerichtet werden.

[2] Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

### Art. 24 Umgebungsplan

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern kann im Baubewilligungsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan verlangt werden. Dieser muss Aussagen machen über Nutzungsart, Terraingestaltungen, Mauern, Garteneinrichtungen, Spielplätze, Bepflanzungen, Art der Beläge und interne Erschliessung.

### Art. 25 Stützmauern und Einfriedigungen (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang)

§ 92 RBG

Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden.

Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.

Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2,5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.

Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch. (§ 80 und 81 EG ZGB)

### Art. 26 Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien

[1] Für Gemeinde- und Privatstrassen gilt: Anlagen der Energie- und Wasserversorgung sowie der Telekommunikation, ebenso wie Velounterstände in Leichtbauweise, Gartenmauern und Einfriedigungen bis 1.20 m Höhe dürfen an die Strassenlinien gebaut werden. Hecken haben einen Abstand von 0.60 m einzuhalten (Stamm).

[2] Für Kantonsstrassen ist die Einwilligung der Strasseneigentümerin, in Absprache mit der Gemeinde, notwendig.

[3] *siehe Erwägungen RRB*[XII]

[XII] RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

## 4.4 Weitere Vorschriften

### Art. 27 Geschützte Gebäude

[1] Die geschützten Bauten sind in folgende Kategorien unterteilt:

- Kommunal geschützte Bauten
- Kantonale Denkmalschutzobjekte (zur Orientierung) *siehe Erwägungen RRB*[XIII]

[2] Den geschützten Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Dies gilt auch für die dazugehörende Umgebung. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

[3] Die im Zonenplan mit einem Stern bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Massnahmen und Renovationen im Innern und am Äussern sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

### Art. 28 Ortsbildschonzonen

*Der Artikel 28 wurde mit dem RRB 421 vom 30. März 2010 aufgehoben.*

### Art. 28 Erhaltenswerte Bäume [XIV]

[1] Die im Zonenplan Siedlung als erhaltenswert festgelegten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Sollte ein solcher Baum alters- oder krankheitshalber gefällt werden müssen, hat die Ersatzpflanzung mit einem gleichwertigen Baum zu erfolgen. Es ist soweit als mögliche eine einheimische, in jedem Fall aber eine hitzebeständige und standortgerechte Art zu verwenden.

[2] Für jeden Baum ist ein angemessenes Baumquartier, das den Wurzelraum sichert, vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Pflegeschnitte sind jederzeit zulässig, sofern sie durch eine ausgewiesene Fachperson ausgeführt werden. *siehe Erwägungen RRB*

### Art. 29 Immissionsschutz

[1]

§ 87 Abs 1 RBG

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.

[XIII] RRB Nr. 429 vom 01.04.2008
[XIV] RRB Nr.1239 vom 18.08.2026

[2]

§ 87 Abs 2 RBG

Bestehende Betriebe und Anlagen, die durch Veränderungen in ihrem Betrieb oder ihrer Nutzung dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften nicht mehr entsprechen, können geschlossen werden, sofern Immissionen wie Lärm, Rauch, Erschütterungen und Geruch nicht durch weniger einschneidende Massnahmen auf das zonenkonforme Immissionsmass reduziert werden können.

### Art. 30 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

[1] Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

[2] Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.

[3] Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist im Zonenplan mit entsprechenden Signaturen gekennzeichnet.

### Art. 31 Quartierplanung

[1] Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

[2] Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 47 RBG ist in jeder Bauzone möglich.

[3] Wenn die nachfolgenden Randbedingungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne von RBG § 42 vom Gemeinderat (vereinfachtes Verfahren) erlassen werden:

- Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben.
- Fassaden- und Gebäudehöhen sind einzuhalten.
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- Optimaler Lärmschutz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten
- Gute Einpassung in das Dorf- und Quartierbild

[4] Im Rahmen der Quartierplanung kann die Bebauungsziffer wie folgt erhöht werden:

- W2, W3 und W4 zusätzlich 2 %;
- WG3, WG4 zusätzlich 2 % für die Obergeschosse;
- WG5 keine Erhöhungsmöglichkeit im vereinfachten Verfahren

[5] Der Gemeinderat kann darauf verzichten, das der Quartierplanung zugrundeliegende Projekt der regierungsrätlichen Kommission für Arealüberbauungen (Arealbaukommission, ABK) vorzulegen, sofern ein städtebauliches Qualitätsverfahren durchgeführt wurde. Sowohl im ordentlichen als auch im vereinfachten Verfahren informiert der Gemeinderat in geeigneter Form über seinen Entscheid, die allfälligen Empfehlungen der Arealbaukommission und deren Berücksichtigung. [XV]

[XV] RRB Nr. 112 vom 28.01.2025

### Art. 32 Parkierung

[1]

§ 70 Abs 1 RBV

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 2 der RBV.

[2]

§ 70 Abs 2 RBV

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.

Dies gilt insbesondere in Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen mit guter öffentlicher Erschliessung.

[3] Falls die gemäss RBV § 70 erforderlichen Parkplätze auf dem eigenen Grundstück nicht erstellt werden können, hat die Bauherrschaft der Gemeinde gestützt auf RBG § 107 eine Ersatzabgabe gemäss bestehendem Reglement für die nicht realisierbaren Parkplätze zu entrichten.

### Art. 33 Energiesparende Massnahmen

Im Sinne der Zielsetzung, längerfristig den Energiebedarf und den Schadstoffausstoss zu senken, wird empfohlen, im Zusammenhang mit Neubauten, baulichen Veränderungen und Sanierungen von haustechnischen Anlagen nachfolgende Bestrebungen zu beachten. Dabei sind die Minergie-Standards zu berücksichtigen:

- Nutzung von erneuerbaren Energiequellen (Holz, Sonnenenergie, Biogas, etc.).
- Nutzung von Abwärme- und Wärmequellen (Abwasser, Grundw., Umgebungswärme, etc.).
- Anschluss an Wärmeverbundanlagen und Nahwärmesystemen.
- Durchführung von Nachisolationen an der Gebäudehülle.
- Anwendung von umweltschonenden Technologien.

### Art. 34 Antennenanlagen

[1] Die Errichtung von Empfangs-Antennenanlagen (TV-, Radio-, Satellitenempfänger, etc.) unterliegt der Bewilligungspflicht. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat. Dieser kann Richtlinien und Empfehlungen erlassen.

[2] Sendeanlagen (Mobilfunk etc.) unterliegen der Bewilligungspflicht. *siehe Erwägungen RRB[XVI]*

[3] Antennenanlagen jeder Art müssen so platziert werden, dass das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Es muss diesbezüglich die schonendste Variante gewählt werden, die technisch möglich und verhältnismässig ist.

### Art. 35 Familiengärten

[1] Die Familiengärten dienen der Erholung im nahen Wohnumfeld und der Eigenversorgung mit Gartenbauprodukten.

[XVI] RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

[2] Für die Bewilligung von Kleinbauten bis zu einer Grundfläche von 12 m2 (z.B. Gerätehäuschen) ist gemäss § 92 RBV der Gemeinderat zuständig. Für andere Bauten ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren gemäss § 86ff RBV durchzuführen.

[3] Die Verwaltungsorganisationen der Familiengärten erstellen Reglemente über die Ausgestaltung und Nutzung der Areale und Bauten. Diese Reglemente unterliegen der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat.

# 5 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen

## 5.1 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

### Art. 36 Nutzungsart in Wohnzonen W2, W3, W4, W4a

[1]

§ 21 Abs 1 RBG

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

[2] Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

### Art. 37 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen WG3, WG4, WG5

[1]

§ 21 Abs 2 RBG

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.

[2] Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.
[3] In den im Zonenplan Siedlung markierten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszonen (Lärmempfindlichkeitsstufe III) sind auch mässig störende Betriebe zugelassen. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie ähnliche Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

### Art. 38 Birsmatt-Quartier

*Der Artikel 38 wurde mit dem RRB 421 vom 30. März 2010 aufgehoben.*

### Art. 39 Zone W4a

[1] Bei der Bebauung der Zone W4a ist auf besondere städtebauliche Qualitäten zu achten. Insbesondere ist zu beachten:

- Lage und Wirkung zu der Bebauung an der Birseckstrasse
- Keine Baukörper, welche auf die Zonengrenze zu liegen kommen, respektive keine Vereinigung mit bestehenden Baukörpern zu einem L- oder T- förmigen Block
- Quadratische oder quer zur Birseckstrasse stehende Baukörper sind vorzuziehen
- Der Hangsituation im Osten ist besonders Beachtung zu schenken
- Die Nutzungsübertragung gemäss Art. 7 ist innerhalb der Wohnzone W4a gestattet, die angrenzende W4-Zone darf nicht einbezogen werden.

[2] Die Vorabklärung gemäss Art. 49 ist zwingend.

### Art. 40 Zone WG5 entlang der Hauptstrasse

[1] In der Zone WG5 ist die geschlossene Bauweise zu erhalten. Ersatzneubauten sind seitlich an die bebaute Grenze zu situieren.

[2] Das Grenzbaurecht gilt als erteilt. Mit zusätzlichem Einverständnis des Nachbarn kann auf die Grenze gebaut werden.

[3] Für den Fall, dass bei einem Bauvorhaben nicht an die Grenze gebaut werden kann, weil das bestehende Gebäude auf dem Nachbargrundstück dies verhindert, bestimmt der Gemeinderat in Absprache mit der Baubewilligungsbehörde den einzuhaltenden Grenzabstand im Einzelfall.

[4] Es sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig. Bei Neu- und Umbauten ist eine maximale Gebäudetiefe von 15.0 m (inkl. Balkone, etc.) einzuhalten. Bestehende Gebäude mit grösserer Gebäudetiefe dürfen unter Einhaltung der bisherigen Ausnutzung umgebaut werden.

[5] Wahlweise kann statt dem 5. Vollgeschoss das Erdgeschoss auf eine maximale Gebäudetiefe von 26.0 m ab Strassenbaulinie 1-geschossig überbaut werden. In diesem Fall sind die Fassaden- und Gebäudehöhen der Zone WG4 massgebend.

## 5.2 Gewerbezonen und Industriezonen

### Art. 41 Gewerbezonen

[1]

§ 23 Abs 1 RBG

Gewerbezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

[2] Zugelassen sind namentlich geschlossene Werkhöfe, Werkstätten, mehrgeschossige Lagerhäuser, kleinere Fabriken und Produktionsfirmen und weitere mässig störende Betriebe.

[3] Eine einheitliche, mehrgeschossige und geschlossene Bauweise ist anzustreben. Lagerplätze im Freien sind mit geeigneten Sichtschutzmassnahmen (Hecken, Mauern) abzugrenzen.

[4] Die geschlossene Bauweise ist ausdrücklich gestattet. *siehe Erwägungen RRB*[XVII]

[XVII] RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

## Art. 42 Industriezonen (Hafenzone)

Nicht Gegenstand des Genehmigungsantrages vom April 2007. Es gelten die altrechtlichen Bestimmungen zur Industriezone vom 16.08.1983, siehe nachfolgende Tabelle inklusive Erklärungen.

Zonenvorschriften Industriezone «altrechtlich» gemäss RRB 1721 vom16.08.1983:

| Zonenbezeichnung | zulässige Vollgeschoss-zahl | Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper | zulässige Bebauungsziffer in % | zulässige Ausnützungsziffer | zulässige Sockelgeschosshöhe in m gemäss ZR 6/63[XVIII] | zulässige Fassadenhöhe in m gemäss ZR 6/63[XVIII] | zulässige Gebäudehöhe in m gemäss ZR 6/63[XVIII] | zulässige Gebäudelänge in m | zulässige Dachform | Zulässige Dachaufbauten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | frei | gemäss ZR 4/63[XVIII] | frei | frei | - | - | 25/32 frei [O] | frei | frei | zulässig |

[O] gemäss Ergänzungsbestimmungen 9

9. Gebäude in der Industriezone

Für Gebäulichkeiten, in denen sich Personen zu betrieblichen Verrichtungen aufhalten (z.B. Büros und Werkstätten), und für Lagerhallen und Lagereinrichtungen mit leicht brennbaren Gütern ist die Gebäudehöhe auf 32 m beschränkt.

Für Grosstanks zur Einlagerung von brennbaren Flüssigkeiten ist die Mantelhöhe auf 25 m beschränkt. Für technisch bedingte Einrichtungen wie Silos, Kranen, Elevatoren u.a. gilt keine Höhenbeschränkung.

## Art. 43 Wohnungen in Gewerbe- und Industriezonen

§ 23 Abs 5 RBG

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.

[XVIII] Die kantonalen Zonenreglements-Normalien ZR 4/63, ZR 6/63 befinden sich im Anhang 4.

## 5.3 Weitere Zonen

### Art. 44 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

[1]

§ 24 RBG

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

a. die Gemeinwesen;
b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

[2] Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan Siedlung eingetragen.

[3] Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

### Art. 44 [bis] Zonen für öffentliche Werke und Anlagen[XIX]

[1] Für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung «Bildung, Kultur, Natur, Soziales, Sport, Erholung und Freizeit» gelten ergänzend zu Art. 44 folgende Zusatzbestimmungen:

[2] Die Bebauung ist wo mit den Bestimmungen in Art. 44 vereinbar als städtebauliche Einheit auszubilden und mit der Bebauung der Quartierplanung Zentrum abzustimmen.

[3] Das städtebauliche Konzept im Syntheseplan (Anhang 5) ist für die Beurteilung weiterer Planungsschritte und der Baugesuche zu beachten.

[4] Die Aussenraumgestaltung ist mit derjenigen des Quartierplans Zentrum abzustimmen. Für die Gestaltung des Aussenraumes ist das städtebauliche Konzept im Syntheseplan (Anhang 5) zu beachten.

[5] Neben den im Zonenplan festgelegten erhaltenswerten Bäumen (Art. 28) ist ein Bestand von mindestens 60 hochstämmigen, grosskronigen Bäumen zu erhalten resp. neu zu pflanzen und zu pflegen. Bei Neupflanzungen sind soweit als möglich einheimische, in jedem Fall aber hitzebeständige und standortgerechte Arten zu verwenden.

Kann bei einem Baum die Sicherheit nicht mehr gewährleistet und die Vitalität nicht mehr hergestellt werden, ist er zu entfernen und an geeigneter Lage innerhalb der Zone für öffentliche Werke und Anlagen «Zentrum» adäquat zu ersetzen.

[6] Bestehende Hecken sind zu erhalten und dürfen nur im Zuge einer auf Art. 44 [bis] Abs. 4 aufbauenden Neugestaltung des Aussenraums entfernt werden. Entsprechende Eingriffe sind innerhalb der Zone für öffentliche Werke und Anlagen «Zentrum» sowohl quantitativ (Fläche) als auch qualitativ (Artenzusammensetzung) mindestens gleichwertig zu kompensieren.

[XIX] RRB Nr. 1239 vom 18.08.2026

### Art. 45 Grünzonen

[1] Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.[XX]

§ 27 RBG

Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

[2]

a) Grünzone N: Der Naturschutz besitzt oberste Priorität. Andere Nutzungen haben sich unterzuordnen.
b) [XXI]
c) [XXII]

4 [XXIII]

[5] Parzellenteile, die in der Grünzone liegen, können nicht in die Nutzungsberechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

### Art. 46 Spezialzone Naturschutz Hagnau

*siehe Erwägungen RRB[XXIV] und KGE vom 17.12.2008*

Die Hagnau-Böschung ist eine Magerwiese von nationaler Bedeutung. Schutzziele und Erhaltungs- und Pflegemassnahmen sind mit der entsprechenden kantonalen Fachstelle abzusprechen.

### Art. 47 Spezialzone Kraftwerk und Erholungseinrichtungen

[1] In dieser Zone sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der öffentlichen Energiewirtschaft und dem Betrieb der Schifffahrtsanlagen sowie Erholungseinrichtungen zulässig.

[2] Das bestehende Gebäude Nr. 60 beim Parkplatz kann mit Wohn- und/oder Büronutzung belegt werden, auch wenn kein weiterer Bedarf des Kraftwerks besteht. Ein Ersatzbau für eventuell später notwendig werdende Büronutzung ist nicht möglich.
Geringfügige Erweiterungen am bestehenden Gebäude (zusätzlicher Erschliessungsbau mit Treppe und Lift, Gebäudeerhöhung um ca. 1.50 Meter, energetische Verbesserungen) sind zulässig.
Als Autoabstellplatz ist ein freistehender Garagenbau für maximal 8 Personenwagen westlich des bestehenden Gebäudes möglich. Die Erschliessung erfolgt über den Parkplatz (Parzelle 1550).

[XX] § 27 RBG
[XXI] Gemäss KGE vom 17.12.2008 zurückgewiesen
[XXII] Vom Regierungsrat nicht genehmigt gemäss RRB Nr. 429 vom 01.04.2008
[XXIII] Gemäss KGE vom 17.12.2008 zurückgewiesen
[XXIV] RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

### Art. 47 bis Spezialzone Ortsbilderhaltung [xxv]

[1] Die Spezialzone Ortsbilderhaltung umfasst Wohnzonen mit charakteristischer Siedlungsqualität, die in ihrer Bebauungs- und Nutzungsstruktur und ihren Grünräumen zu erhalten sind.

[2] Für bauliche Veränderungen in den Spezialzonen Ortsbilderhaltung gelten die Vorschriften der folgenden Teilzonenpläne (Reglemente und Pläne):

Nr. 1: Spezialzone Ortsbilderhaltung Birsmatt
Nr. 2: Spezialzone Ortsbilderhaltung Lerchengarten
Nr. 3: Spezialzone Ortsbilderhaltung Muttenzerstrasse/Friedensgasse
Nr. 4: Spezialzone Ortsbilderhaltung Hochhäuser Stausee
Nr. 5: Spezialzone Ortsbilderhaltung Hochhäuser Rheinpark
Nr. 6: Spezialzone Ortsbilderhaltung Hochhäuser Bruderholzstrasse

### Art. 48 Archäologische Schutzzonen

[1]

§ 19 RBV

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten

[2] Archäologische Schutzobjekte kennzeichnen Fundstellen von Siedlungsresten früherer Kulturen. An diesen Stellen sind weitere Funde zu erwarten.

- Pos. 1: Spätbronzezeitliche Brandgräber *siehe Erwägungen RRB[xxvi]*
  (Nr. 1 nur zur Orientierung, da innerhalb des Kantonalen Nutzungsplan Rheinhäfen liegend)
- Pos. 2: Eisenzeitliche Brandgräber
- Pos. 3: Eisenzeitliche und frühmittelalterliche Gräber
- Pos. 4: Römerzeitliche Gräber
- Pos. 5: Spätbronze- und eisenzeitliche Gräber

[3] Im Bereich dieser Schutzobjekte und deren Umgebung ist vor jeglichen Grabarbeiten die Abteilung Archäologie des Amtes für Kultur zu informieren.

### Art. 49 Gefahrenzonen allgemein [xxvii]

§ 30 RBG Gefahrenzonen

Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.

[1] Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und –anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

[xxv] RRB Nr. 421 vom 30.03.2010
[xxvi] RRB Nr. 429 vom 01.04.2008
[xxvii] RRB Nr. 355 vom 18.03.2025

[2] Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

[3] Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

[4] Bauliche Massnahmen wie Erneuerungen und Instandhaltungen sowie begründete Erweiterungen und Ergänzungen an den Anlagen des Kraftwerks Birsfelden, sofern sie im Zusammenhang mit der konzessionierten Anlage stehen, sind auch innerhalb der Gefahrenzonen erheblicher Gefährdung möglich.

### Art. 50 Gefahrenzone Überschwemmung [xxviii]

[1] Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

[2] Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) orientiert.

[3] Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.

[4] Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

[xxviii] RRB Nr. 355 vom 18.03.2025

# 6 Schlussbestimmungen

## Art. 51 Vollzug

[1] Unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens ist der Vollzug der Zonenvorschriften Sache des Gemeinderates. Er kann den Vollzug an die Abteilung «Bau, Verkehr und Umwelt» (BVU) delegieren. [XXIX]

[2] Die Abteilung «Bau, Verkehr und Umwelt» (BVU) hat die Entscheidungs- und Verfügungskompetenz im Rahmen des kleinen Baubewilligungsverfahrens. [XXX]

[3] Der Gemeinderat setzt eine Baukommission ein. Diese kann auf Anfrage des Gemeinderates und der Verwaltung Bauvorhaben als Fachkommission beurteilen und Antrag an den Gemeinderat zuhanden der Baubewilligungsbehörde stellen. *siehe Erwägungen RRB[XXXI]*

[4] Der Gemeinderat kann zu Handen der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass Projekte, welche ästhetisch ungenügend sind und das Ortsbild stören, zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (Dachform, Dachaufbauten, Fassaden, Farbgebung, Materialwahl, etc.).

[5] Um bei Bauvorhaben die massgebenden Zonenvorschriften möglichst frühzeitig erkennen und berücksichtigen zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

## Art. 52 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 der Verordnung vom 8. Januar 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz.

## Art. 53 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

1

§ 109 RBG

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erneuert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.

2

§ 110 RBG

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.

---

[XXIX] RRB Nr. 112 vom 28.01.2025
[XXX] RRB Nr. 112 vom 28.01.2025
[XXXI] RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

### Art. 54 Aufhebung früherer Beschlüsse

[1] Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben.

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

### Art. 55 Inkrafttreten

Die Zonenvorschriften Siedlung treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

# 7 Beschlüsse

## Gemeindeversammlung 23.10.2006, Regierungsrat RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

Beschluss des Gemeinderates: **19.9.2006**

Beschluss der Gemeindekommission **16.10.2006**

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: **23.10.2006**

Referendumsfrist: **24.10.2006 bis 23.11.2006**

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planauflage im Amtsblatt vom 16.11.2006
Publikation der geringfügigen Änderung im Amtsblatt vom 25.10.2007

Planauflage vom 16.11.2006 bis 15.12.2006
Planauflage der geringfügigen Änderung vom 25.10.2007 bis 25.11.2007

Namens des Gemeinderates:

Der/Die Präsident/in:

Der/Die Gemeindeverwalter/in:

**7.2 Kanton**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr. 429 vom 1. April 2008

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 14 vom 3. April 08

Der Landschreiber:

## Gemeindeversammlung 22.06.2009, Regierungsrat RRB Nr. 421 vom 30.03.2010

Beschluss des Gemeinderates: **21.04.2009**

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** .....

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:

**Gemeindeversammlung 10.12.2018, Regierungsrat RRB Nr. 842 vom 18.06.2019**

EINGEGANGEN
27. Juni 2019
Erl.....

## 2 Beschlüsse und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 23. Oktober 2018

Beschluss der Gemeindeversammlung: 10. Dezember 2018

Referendumsfrist: 11. Dezember 2018 – 9. Januar 2019

Urnenabstimmung: keine

Publikation der Planauflage:
Amtsblatt Nr. 3 vom 17. Januar 2019

Planauflage: 17. Januar bis 15. Februar 2019

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Christof Hiltmann

Der Gemeindeverwalter

i. V. Martin Schürmann

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2019-842 vom 18.6.2019

Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses:
Amtsblatt Nr. 25 vom 20. Juni 2019

Elisabeth Heer Dietrich

Die Landschreiberin:
E. Heer Dietrich

**Gemeindeversammlung 24.06.2024, Regierungsrat RRB Nr. 112 vom 28.01.2025**

**Gemeinde Birsfelden**

Beschluss des Gemeinderates: 30. April 2024

Beschluss der Gemeindeversammlung: 24. Juni 2024

Referendumsfrist: 25. Juni - 24. Juli 2024

Abstimmung: -

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 58 vom 25. Juli 2024

Planauflagefrist: 29. Juli bis 30. August 2024

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

*Christof Hiltmann*

Der Gemeindeverwalter

*Martin Schürmann*

**Kanton Basel-Landschaft**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2025-112 vom 28. Jan. 2025

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 9 vom 30. Jan. 2025

Die Landschreiberin

Die Landschreiberin:
E. Heer Dietrich

*Elisabeth Heer Dietrich*

**Gemeindeversammlung 24.06.2024, Regierungsrat RRB Nr. 355 vom 18.03.2025**

Beschluss des Gemeinderates: 30. April 2024

Beschluss der Gemeindeversammlung: 24. Juni 2024

Referendumsfrist: 25. Juni 2024 bis 25. Juli 2024

Urnenabstimmung:

Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. ~~vom~~ 58 vom 25.7.24

Planauflage: 29.7.24 - 30.8.24

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt 2025-355

Mit Beschluss Nr. vom 18. März 2025

Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. 23 vom 20. März 2025

Die Landschreiberin:

E. Heas Diebich

**Gemeindeversammlung 23.09.2024, Regierungsrat RRB Nr. 1239 vom 18.08.2026**

## Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates: 6. August 2024

Beschluss der Gemeindeversammlung: 23. September 2024

Referendumsfrist: 23. Oktober 2024

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. 86 vom 31. Oktober 2024

Planauflage: 1. November 2024 – 30. November 2024

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Leiter Gemeindeverwaltung

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt 2026-1239

mit Beschluss Nr. _____ vom 18. Aug. 2026

Die Landschreiberin

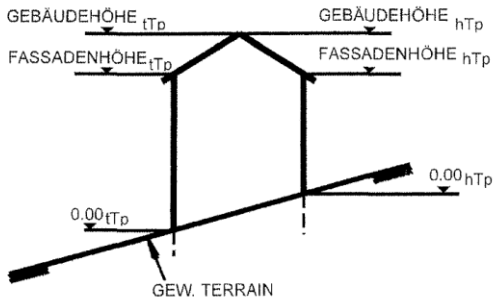
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. 66 vom 20.08.2026

Die Landschreiberin:

E. Heas Diebich

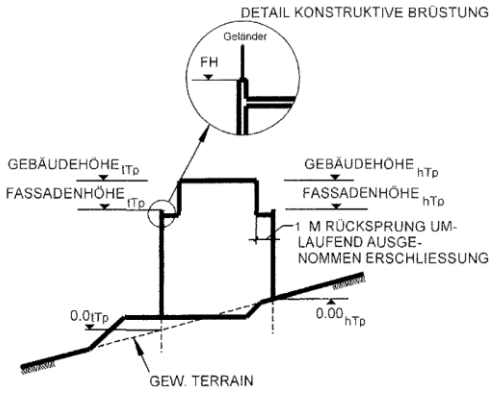
# Anhang 1 Darstellungen zum Gebäudeprofil (Orientierend)

**Zu Art 10 und 11:** Fassadenhöhe und Gebäudehöhe



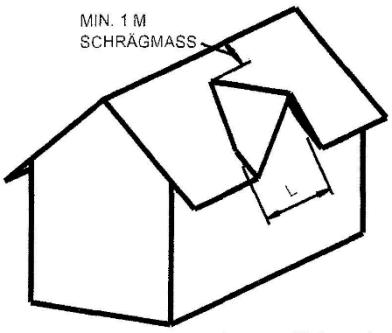

tTp ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains
hTp ab höchstem Punkt des gewachsenen Terrains

**Zu Art 19: Attikageschosse auf Flachdächern**



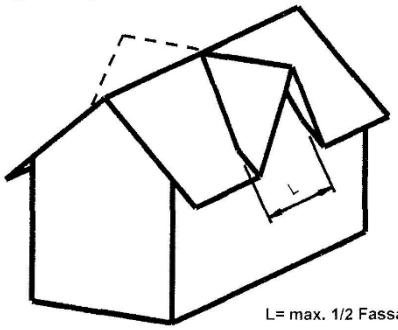
**Zu Art 17: Dachform**

Wiederkehr




L= max. 1/2 Fassadenlänge

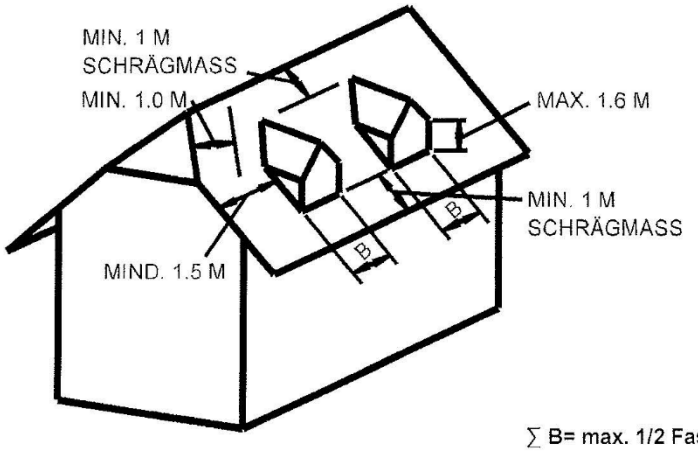
**Quergiebel (Kreuzgiebel)**




L= max. 1/2 Fassadenlänge

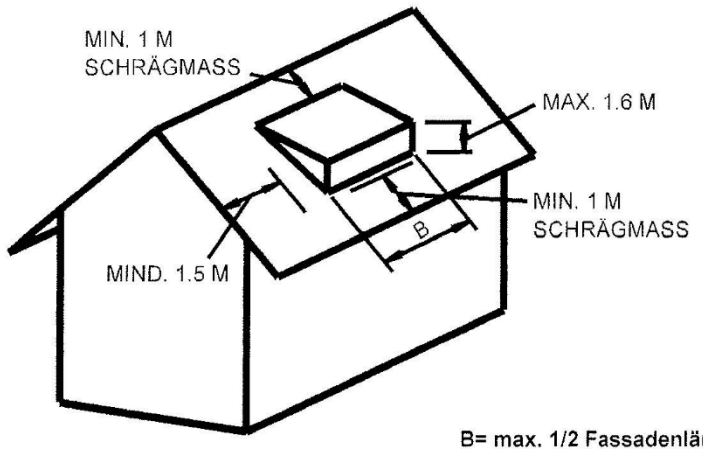
**Zu Art 18: Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern**

## Lukarne




∑ B= max. 1/2 Fassadenlänge

## Gaube



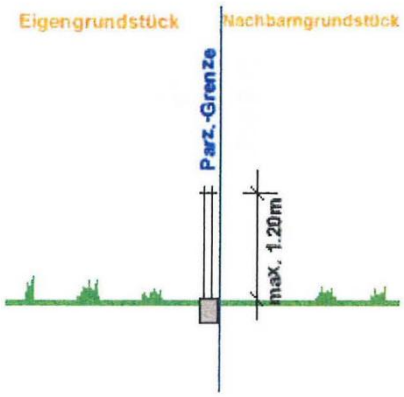

B= max. 1/2 Fassadenlänge

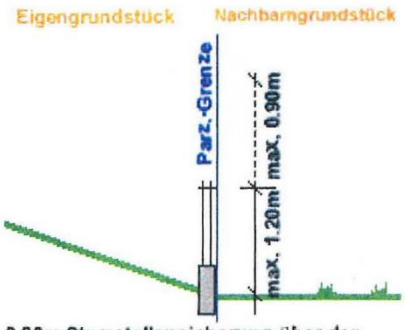
# Anhang 2 Gestaltungsrichtlinien für die Ortsbildschonzonen (Orientierend)

Aufgrund der Aufhebung von Art. 28 «Ortsbildschonzone» mit dem RRB 421 vom 30. März 2010, wurde der Anhang 2 aufgehoben.

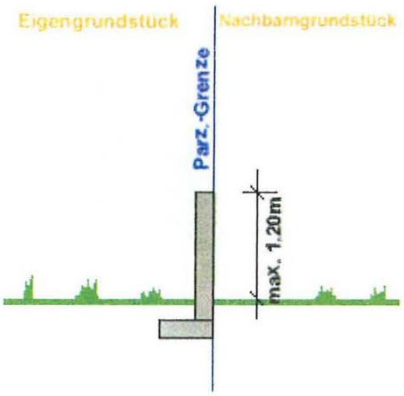
# Anhang 3 Mass-Skizzen für Einfriedigungen und Grünhecken (Orientierend)

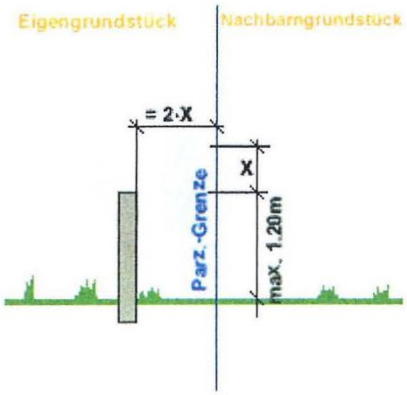
Einfriedigungen **ohne** Zustimmung des Nachbarn



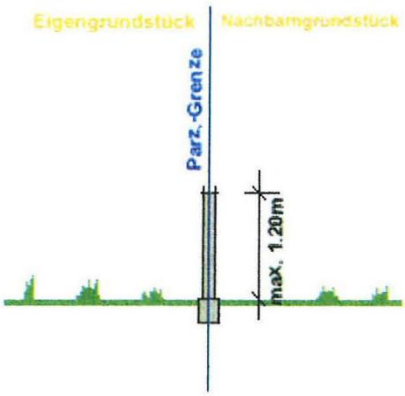



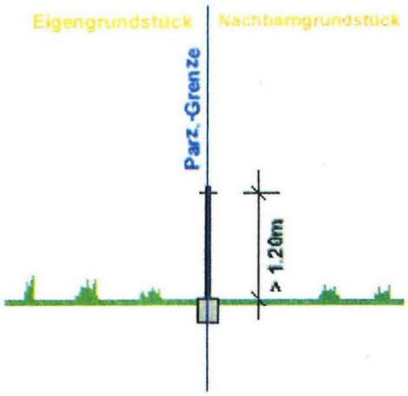

**0.90m Sturzstellensicherung über der Mauer.**
**Wenn höher braucht es ein Baugesuch.**
**Muss sichtdurchlässig sein**
**(Bsp. Maschendrahtzaun).**



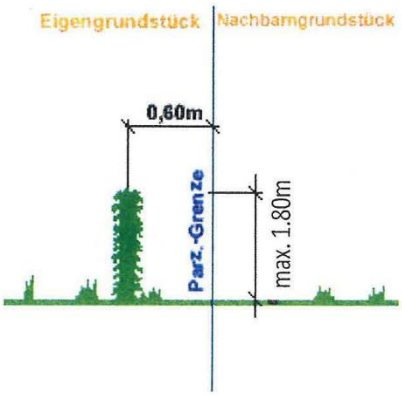



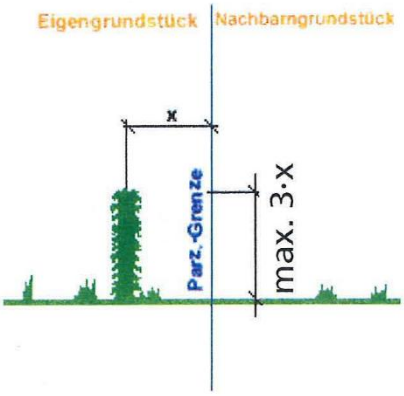

Einfriedigungen **mit** Zustimmung des Nachbarn



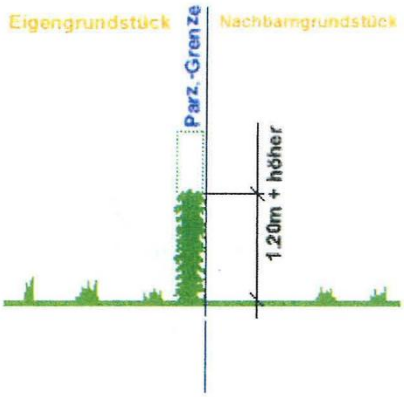



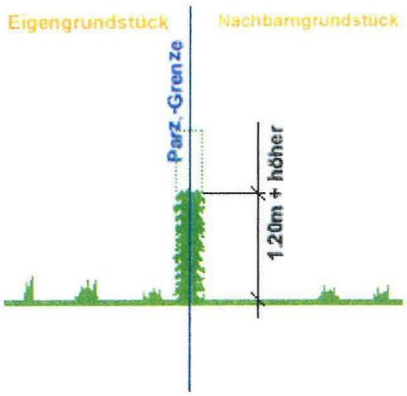
Grünhecken **ohne** Zustimmung des Nachbarn




Grünhecken **mit** Zustimmung des Nachbarn



## Grenzabstände für Grünhecken, Bäume und übrige Einfriedigungen

### 1. Gesetzliche Grundlagen

**Stützmauern und Einfriedigungen** sowie **Abgrabungen und Aufschüttungen** haben die in den §§ 92, 93, 99 und 113 Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes festgelegten Grenzabstände zu beachten. Für **Grünhecken** gilt § 130 Abs. 1 und für **Pflanzen** gilt § 131 des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches. Im Einverständnis mit der Nachbarschaft kann von diesen Abstandsvorschriften abgewichen werden. Die entsprechenden Vereinbarungen bedürfen zur Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung als Dienstbarkeit im Grundbuch.

Für **Wald** und für **Bäume längs öffentlicher Strassen und Plätze** gelten die §§ 132 und 134 des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches.

### 2. Bewilligungspflicht

Keiner Baubewilligung bedürfen Grünhecken, Pflanzen, Stützmauern bis 1.20 m Höhe sowie geringfügige Terrainveränderungen im Rahmen der ortsüblichen Gartengestaltung.

Einfriedigungen bedürfen einer Baubewilligung des jeweiligen Gemeinderats, sofern die Gemeinden eine Bewilligungspflicht vorschreiben. Bitte erkundigen Sie sich bei der betreffenden Gemeinde über die Bewilligungspflicht.

Ausserhalb der Bauzonen bedürfen Stützmauern und Einfriedigungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen immer einer Baubewilligung des kantonalen Bauinspektorats oder des Gemeinderats von Reinach und einer Ausnahmebewilligung der Bau- und Umweltschutzdirektion. Grünhecken und Pflanzen benötigen hingegen auch hier keine Baubewilligung.

### 3. Nachbarrecht

Bedarf eine Stützmauer, eine Einfriedigung, eine Abgrabung oder eine Aufschüttung im Einzelfall keiner Baubewilligung, so werden die Grenzabstände nicht von den Baubewilligungsbehörden kontrolliert und durchgesetzt. Stattdessen müssen die Grenzabstände auf dem Zivilrechtsweg durchgesetzt werden. Ist eine gütliche Regelung zwischen den betreffenden Nachbarn nicht möglich, können weiter folgende Schritte erwogen werden:

a) Eingeschriebener Brief an den Eigentümer der Nachbarparzelle mit dem Hinweis darauf, dass die Abstände gemäss Gesetz nicht eingehalten sind und mit der Aufforderung, den ungesetzlichen Zustand zu beenden.
b) Eventuell Erkundigung betreffend weiteres Vorgehen bei der unentgeltlichen Rechtsauskunft des zuständigen Bezirksgerichts
c) Falls der fehlbare Nachbar nichts unternimmt, ist der nächste Schritt der Einigungsversuch beim Friedensrichter.
d) Wenn keine Einigung zustande kommt, ist eine Klage auf Beseitigung bzw. Zurücksetzung der Bäume oder Grünhecken beim Bezirksgericht einzureichen.

Klagen auf Beseitigung bzw. Zurücksetzung von neu gepflanzten Bäumen können nur während zehn Jahren seit der Pflanzung angehoben werden.

## 4. Auszüge aus den gesetzlichen Grundlagen:

### 4.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz: (Öffentliches Recht)

**Bewilligungserfordernis**
**§ 120 RBG**

[1e] Eine Baubewilligung ist erforderlich für Einfriedigungen, sofern die Gemeinden sie unter die Baubewilligungspflicht stellen.

**Stützmauern und Einfriedungen**
**§ 92 RGB**

[1] Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1.2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden.

[2] Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.

[3] Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2.5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.

[4] Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.

[5] Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

*§ 92 c RBV:* Einfriedigungen zwischen Nachbarparzellen sowie an Verkehrsflächen werden mit der Zustimmung des jeweiligen Strasseneigentümers bewilligt.

*§ 94 f RBV:* Stützmauern bis maximal 1.20 m Höhe bedürfen keiner Baubewilligung.

**Abgrabungen und Aufschüttungen**
**§ 93 RGB**

[1] Abgrabungen und Aufschüttungen, die nicht durch eine Stützmauer gesichert sind, dürfen das Nachbargrundstück nicht unzumutbar beeinträchtigen und müssen einen Abstand vom 0.6 m zur Grenze einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft kann von dieser Abstandsvorschrift abgewichen werden.

[2] Stützmauern, steile Böschungen und sonstige bauliche Anlagen, bei denen eine Absturzgefahr besteht, sind mit den notwendigen Abschrankungen zu versehen. Diese unterliegen nicht den Abstandsvorschriften

**Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen §99 RGB**

[1] Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen entlang von Verkehrsflächen unterliegen den Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.

[2] Massgebend ist die Strassenlinie oder, wo keine festgelegt ist, die Grundstücksgrenze.

[3] Wo Strassenlinien festgelegt sind, dürfen Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen nicht vor dieser Linie errichtet werden.

[4] Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen für den öffentlichen Strassen- und Wasserbau unterliegen nicht den Abstandsvorschriften dieses Gesetzes. Dies gilt auch für Stützmauern, Aufschüttungen und Anlagen Privater, die nachweisbar dem Lärmschutz (Lärmschutzwände) dienen. Der Regierungsrat regelt in der Verordnung die Voraussetzungen, die in diesem Falle lärmschutzmässig erfüllt sein müssen.

**Grenzabstände**

Gemäss § 57 RBV gelten für zustimmungsbedürftige bauliche Vorkehrungen wie Stützmauern, Fundamente, Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 92 Absätze 1 und 2, § 93 Absatz 1 RBG) folgende Bestimmungen:

[1] Stützmauern, Fundamente, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn beliebig nahe an die Grenze gestellt werden.

[2] Stimmt ein Nachbar einem geringerem Grenzabstand zu, erhält er gleichzeitig das Recht, eine gleiche Baute mit demselben Grenzabstand an der gegenüberliegenden Stelle auf seiner Parzelle zu errichten.

### 4.2 Einführungsgesetz zum ZGB: (Privatrecht)

**§ 130 Einfriedigungen**

[1] Grünhecken dürfen gegen den Willen der nachbarlichen Grundeigentümerschaft nicht näher als sechzig Zentimeter von der Grenze und nicht höher als ihre dreifache Distanz von derselben gehalten werden.

[2] Für andere Einfriedungen gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG).

**§ 131 Pflanzen**

[1] Zwergobstbäume, andere Gartenbäume, Ziersträucher, kleine Zierbäume sowie Reben dürfen nicht näher als einen halben Meter von der Nachbargrenze entfernt gepflanzt werden.

[2] Einzelne Waldbäume, grosse Zierbäume (wie Pappeln, Kastanienbäume und dergleichen), sowie Nussbäume dürfen auf öffentlichen Plätzen und in privaten Gartenanlagen um Wohnhäuser nicht näher als sechs Meter von der Nachbargrenze entfernt gepflanzt werden.

[3] Obstbäume (Äpfel, Birnen, Kirschen usw.) dürfen in offenem Land und gegenüber Reben nicht näher als sechs Meter, in offenen Baumgärten und Pflanzplätzen nicht näher als zwei Meter von der Nachbargrenze entfernt gepflanzt werden.

[4] Überragende Äste und eindringende Wurzeln fruchttragender Bäume hat die Nachbarschaft, soweit sie dadurch in der Benützung ihres Landes nicht gehindert wird, zu dulden. Sie hat aber ein Recht auf die an den überragenden Ästen wachsenden Früchte (Anries).

**§ 132 Wald**

[1] Soweit Wald an Wald grenzt, ist die Marchlinie auf einen halben Meter nach jeder Seite hin offen zu halten. Dieser Abstand gilt auch für Neuanpflanzungen von Wald gegenüber bestehendem Wald einer anderen Eigentümerschaft.

[2] Soweit Wald an Kulturland grenzt, ist für neue Waldanlagen auf bisher landwirtschaftlich genutztem Boden ein Abstand von sechs Metern von den Nachbargrundstücken, gegenüber Reben ein solcher von zehn Metern einzuhalten.

**§ 133 Abweichende Vereinbarungen, Klage auf Beseitigungen**

[1] Einverständnis mit der Nachbarschaft kann von den Abstandsvorschriften gemäss § 130 und § 131 dieses Gesetzes abgewichen werden. Diese Vereinbarungen bedürfen zur Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung als Dienstbarkeit im Grundbuch.

[2] Klagen auf Beseitigung bzw. Zurücksetzung von neu gepflanzten Bäumen können nur während zehn Jahren seit der Pflanzung angehoben werden.

**§ 134 Bäume längs öffentlicher Strassen und Plätze**

[1] Gegenüber Kantons- und Gemeindestrassen soll die Entfernung der Bäume vier Meter vom Strassenrand betragen; Ausnahmen können durch die Bau- und Umweltschutzdirektion bzw. durch den Gemeinderat gestattet werden. Der Strassenverkehr darf in keiner Weise beeinträchtigt werden.

[2] Kanton und Gemeinden sind berechtigt, öffentlichen Strassen und Plätzen entlang Bäume zu pflanzen, auch wenn die in § 131 und § 132 dieses Gesetzes vorgeschriebenen Abstände von den Nachbargrundstücken nicht vorhanden sind.

*Dieses Merkblatt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist ein Hilfsmittel mit dem Ziel, den Interessenten die gesetzliche Grundlagen, die geltenden Grenzabstände und das Verfahren bei Reklamationen aufzuzeigen.*

# Anhang 4 Kantonale Zonenreglements-Normalien

| Immissionsschutz | Ortsplanung<br>Zonenreglement |
|---|---|
| | Normblat Nr.<br>ZR 4/63 |

**1. Grundsatz**

Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten.
Auch solche Betriebe, die in einer Gewerbe- oder in einer Industriezone liegen, haben auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.
Für alle Störungen bleiben die Bestimmungen von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vorbehalten.

**2. Abstufungen**

**Wohnbau W**

In Zonen mit reinem Wohnbau sind nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen.
In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.
Beispiele: Kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte

**Wohn-/Geschäftsbau WG**

In Zonen für Wohn-/Geschäftsbauten sind wenig störende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.
Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Kinos, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen

**Gewerbe G**

Unter den Begriff Gewerbe fallen nicht übermässig störende Betriebe. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.
Beispiele: Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken, Industrieanlagen

**Industrie J**

Zu den Industrien gehören Betriebe, von denen starke Beeinträchtigungen ausgehen. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.

**3. Ausnahmen**

Zonenfremde Gewerbe- und Industriebetriebe können weiterbestehen und angemessen erweitert werden, sofern die betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind. Auf Antrag des Gemeinderates kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse bei solchen Erweiterungsbauten von der zonenmässigen Ausnützung abgewichen werden.

**Kommentar:**

Die Regelung des Immissionenschutzes sieht eine Abstufung der zulässigen Störwirkungen in verschiedene Gruppen vor. Diese Differenzierung erstreckt sich nicht nur auf die materiellen, sondern auch auf die ideellen Immissionen und umfasst somit alle gerichtlich anerkannten Störwirkungen.
In der ersten, als Wohnbau bezeichneten Stufe sind nur geringfügige Immissionen zulässig, wobei selbst dem Zubringerverkehr Schranken auferlegt werden.
Die zweite Stufe ist für den Wohn-/Geschäftsbau reserviert und weist gegenüber dem Wohnbau in allen Immissionsarten eine Lockerung auf.
Die dritte Stufe ist für das Gewerbe vorgesehen. Obwohl eine Unterscheidung zwischen Gewerbe und Industrie heute kaum mehr möglich ist, wird der herkömmliche Begriff Gewerbe für diese Stufe verwendet. Es soll damit verdeutlicht werden, dass in solchen Gebieten wohl Fabrikanlagen, Lagerhäuser etc. zulässig sind, diese aber im Gegensatz zur Stufe 4 (Industrie) hier nicht übermässig stören dürfen.
Als logische Folge der vorangegangenen Abstufung enthält die vierte, als Industrie bezeichnete Immissionsstufe keinerlei Einschränkungen bezüglich der Störungen. Sie kann daher nur dort zur Anwendung gelangen, wo keine Beeinträchtigung der Wohngebiete möglich ist, was in unserem dichtbesiedelten Gebiet sehr schwierig sein dürfte.
Das System der Immissionenabstufung entbindet die zuständigen Instanzen nicht völlig von Ermessensfragen. Immerhin werden solche Entscheide durch die aufgeführten Beispielgruppen wesentlich vereinfacht.
Die Abkürzungen W, WG, G und J geben in der Legende die zulässige Immissionsstufe der einzelnen Zonen an und dienen gleichzeitig als Bezeichnung derselben.

| Gebäudeprofil | Ortsplanung<br>Zonenreglement |
|---|---|
| | Normblat Nr.<br>ZR 6/63 |

**1. Für Wohnbauten**

**Sockelgeschoss**

Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in der Legende angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in der Legende angegebenen Mass in Erscheinung treten.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

**Fassadenhöhe**

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Sind bei Pult- und Flachdächern keine Dachaufbauten zugelassen, so gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

**Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

**Versetzte Geschosse**

Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

**2. Für Gewerbe- und Industriebauten**

**Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vorn höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

**Verhältnis zu Wohnbauten**

Grenzt eine Wohnzone direkt an eine Gewerbe- oder Industriezone, so darf in diesen bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

**Kommentar:**

Als Messebene des Gebäudeprofiles für Wohnbauten gilt die Oberkante der Sockelgeschossdecke. Von ihr aus werden die Sockelgeschosshöhen abwärts und die Fassaden- sowie die Gebäudehöhen aufwärts gemessen (Abb. 6).

Die Höhe des Sockelgeschosses wird durch ein festes und ein variables Mass fixiert. Dadurch ist es möglich, den topographischen Gegebenheiten der einzelnen Zonen besser Rechnung zu tragen.

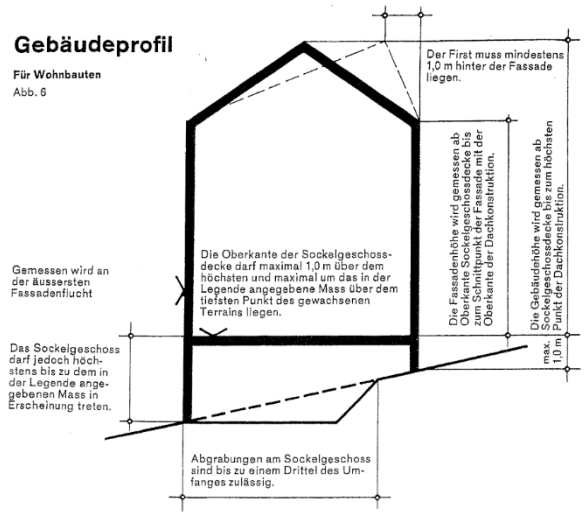
Die Masse des Sockelgeschosses beziehen sich auf das gewachsene Terrain. Als gewachsenes Terrain gilt die natürliche, ursprüngliche Terrainlinie.

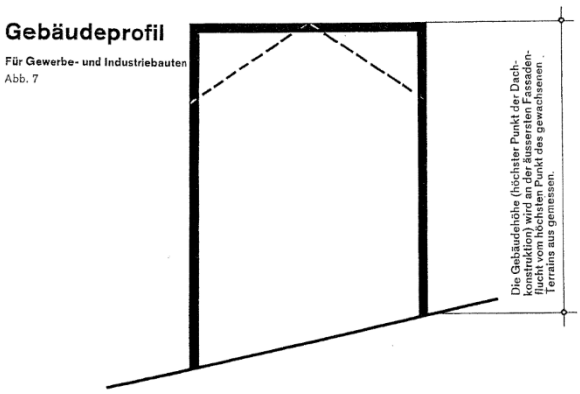
Durch die Möglichkeit der Abgrabungen am Sockelgeschoss lässt sich, sofern das variable Höhenmass es zulässt, eine vermehrte Freilegung und eine vernünftige Ausnützung desselben erreichen.

Die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe für Gewerbe- und Industriebauten erfolgt nur durch ein Mass (Abb. 7). Sie ist vor allem im Interesse des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Alle übrigen Beschränkungen, wie sie in Wohnzonen vorgesehen sind, würden in diesen Zonen zu weit führen.

Abbildungen siehe nächste Seite

| Gebäudeprofil | Ortsplanung<br>Zonenreglement |
|---|---|
| | Normblat Nr.<br>ZR 6/63 |



# Anhang 5 Städtebauliches Konzept Zentrum [XXXII]




Städtebauliches Konzept Zentrum (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)

[XXXII] RRB 1239 vom 18.08.2026