

Quartierplan Gorenmatten
QP 11/1 1:500
Situationsplan

40K

RESERVEEXEMPLAR	11/ QP/ 5/0 11/ ZP / 1/14
Beschluss des Gemeinderates: 12. Februar 1985 Beschl. der Gde.-Kommission: Beschl. der Gde.-Versammlung: Beschl. des Einwohnerrates: 17. Juni 1985 Referendumsfrist: 29. Juli 1985 Urnenabstimmung: Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt Nr. 32 vom 8. Aug. 1985 Planaufgabe: 12. August - 10. September 1985	Namens des Gemeinderates Der Präsident: Der Gemeindeschreiber
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 790 vom 24. März 1987 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 13 vom 2. April 1987	Der Landschreiber

- Legende
- PERIMETER PLANUNGSGEBIET
 - PLANUNGSABSCHNITTBEGRENZUNG
 - PLANUNGSABSCHNITTNUMMER-/FLÄCHE-/GEB.HÖHE max.
 - BAULINIE

GEMEINDE BINNINGEN 01/02/85
Wohnüberbauung "Gorenmatten"

KOORDINATEN DER INTERNEN
BAULINIEN

Pkt.	y	x
1	610371.651	265202.274
2	610356.178	265158.343
3	610373.635	265152.219
4	610363.470	265123.356
5	610346.020	265129.500
6	610330.936	265086.658
7	610324.240	265090.665
8	610308.378	265097.576
9	610324.660	265166.811
10	610348.052	265158.613
11	610367.871	265135.853
12	610369.366	265140.098
13	610389.173	265133.123
14	610387.679	265126.878
15	610378.046	265101.525
16	610386.535	265098.535
17	610375.555	265067.363
18	610379.704	265065.593
19	610393.317	265095.692
20	610401.527	265092.203
21	610413.413	265118.655
22	610432.566	265110.048
23	610427.137	265097.962
24	610446.681	265089.180
25	610460.357	265117.020
26	610439.844	265126.238
27	610434.413	265114.153
28	610415.256	265122.760
29	610427.144	265149.212
30	610418.935	265152.901
31	610433.103	265184.429
32	610418.242	265188.572
33	610407.295	265157.487
34	610398.806	265160.476
35	610414.130	265050.918
36	610359.462	265074.229
37	610322.563	265153.551
38	610392.925	265059.952



Quartierplan Gorenmatten
QP 11/2 1:500/1:200
Genereller Gestaltungsplan

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

11/ QP/ 5/0

11/ ZP / 1/14

Beschluss des Gemeinderates 12. Februar 1985
Beschl. der Gde.-Kommission
Beschl. der Gde.-Versammlung
Beschl. des Einwohnerrates 17. Juni 1985
Referendumsfrist 29. Juli 1985
Urnenabstimmung
Publik d. Planauftr. im Amtsblatt Nr. 32 vom 8. Aug. 1985
Planauftrag 12. August - 10. September 1985

Namens des Gemeinderates
Der Präsident
Der Gemeindevorsteher

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 750 vom 24. März 1987
Publikation des Regierungsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 13 vom 2. April 1987

Der Landschaftsplan

KONZEPTION

BEBAUUNGSSTRUKTUR

AUFLÖSUNG DER GESAMTBEBAUUNG IN VIER HAUSGRUPPEN SOWIE EINER GEWERBEZONE [ENTLANG DER BOTTMINGER STR.]. JEDE HAUSGRUPPE IST IN SICH GESCHLOSSEN, HAT IHREN MITTELPUNKT [= PLATZ]. IM ENDZUSTAND BILDEN DIE HAUSGRUPPEN EIN ENSEMBLE, SIE UMSCHLIESSEN DAS ZENTRUM, DIE FREIFLÄCHE FÜR SPIEL, SPORT, BEGEGNUNG ..., DIE TOPOGRAFISCH DIFFERENZIIERT AUSGEBILDET WIRD.

DURCH DIE VERDICHTE, NIEDRIGE BEBAUUNG WERDEN GASSEN, PLATZE UND RAUME MIT FEINMASSTÄBLICHEM CHARAKTER GEBILDET.

AN DEN GASSEN LIEGEN ELEMENTE EHER ÖFFENTLICHEN CHARAKTERS: TREPPEN, LAUBENGÄNGE, SOWIE DER EINGANGSBEREICH DER WOHNUNGEN, HINGEGEN ORIENTIEREN SICH SCHLAF- UND WOHNBEREICH VORWIEGEND ZUR GARTENSEITE.

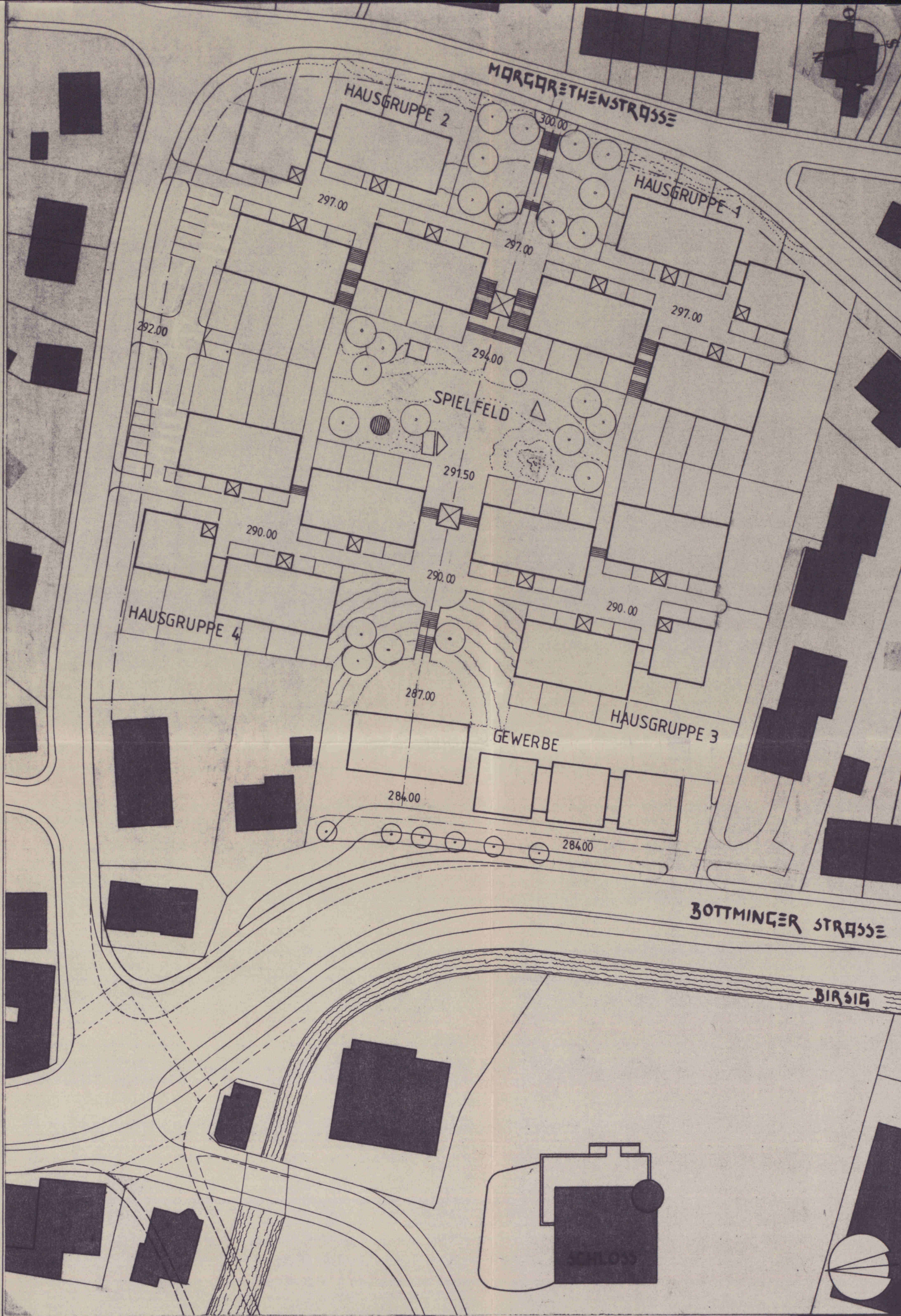
ERSCHLIESSUNGSSTRUKTUR

EIN VERKNÜPFENDES WEGENETZ ERMÖGLICHT EINE DURCHLÄSSIGE FUSSWEGERSCHLIESSUNG, HAUPTACHSE IN OST-WEST-RICHTUNG. KLEINE (IM NOTFALL BEFAHRBARE) WOHNWEGE VERBINDEN DIE EINZELNEN HAUSGRUPPEN MITEINANDER.

DIE ERSCHLIESSUNG FÜR DEN FAHRVERKEHR ERFOLGT VON DER BRUDERHOLZSTRASSE, HIER BEFINDEN SICH DIE ZUFAHRT FÜR DIE TIEFGARAGE SOWIE DIE BESUCHERSTELLPLATZE.

GRÜNSTRUKTUR

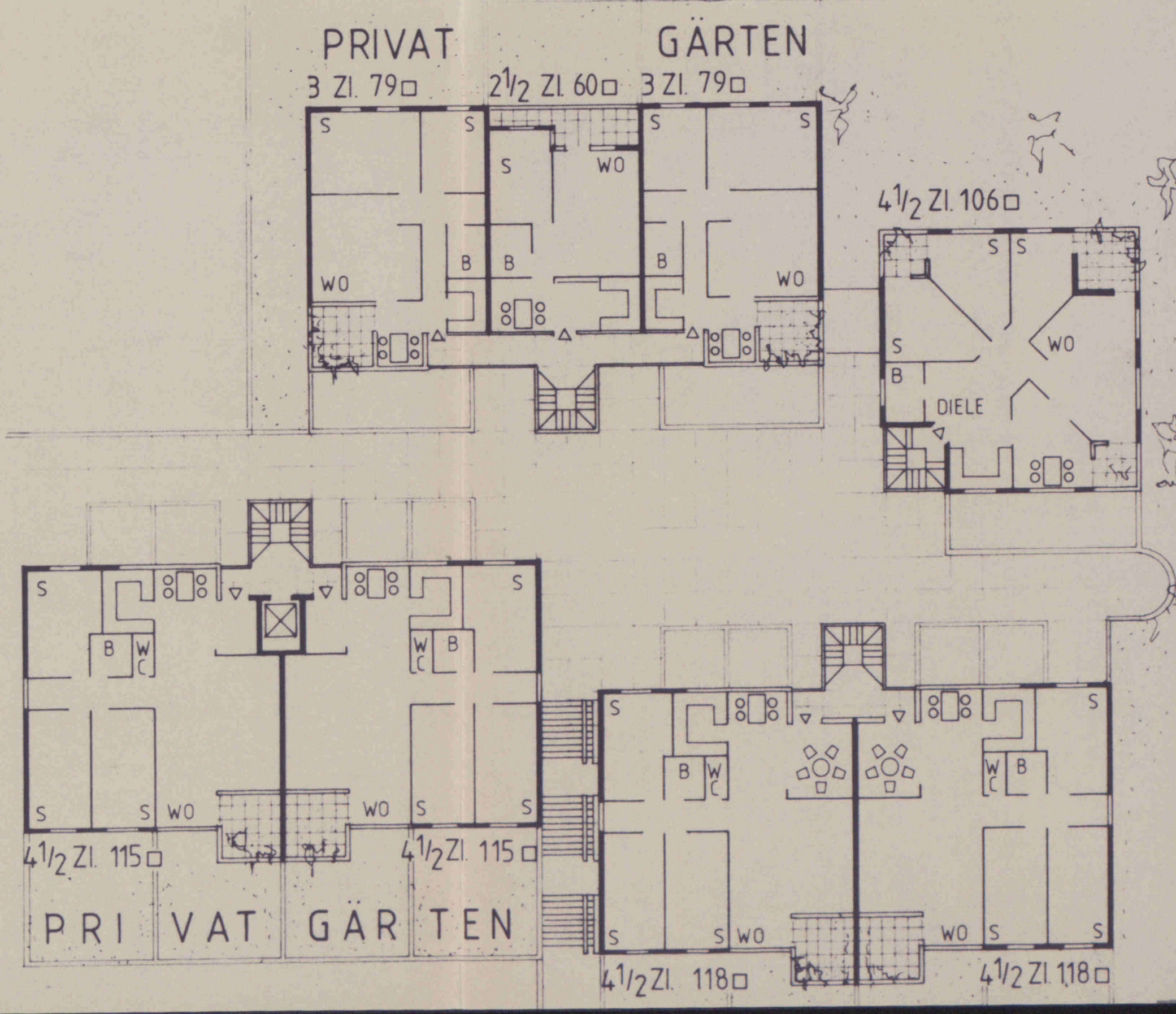
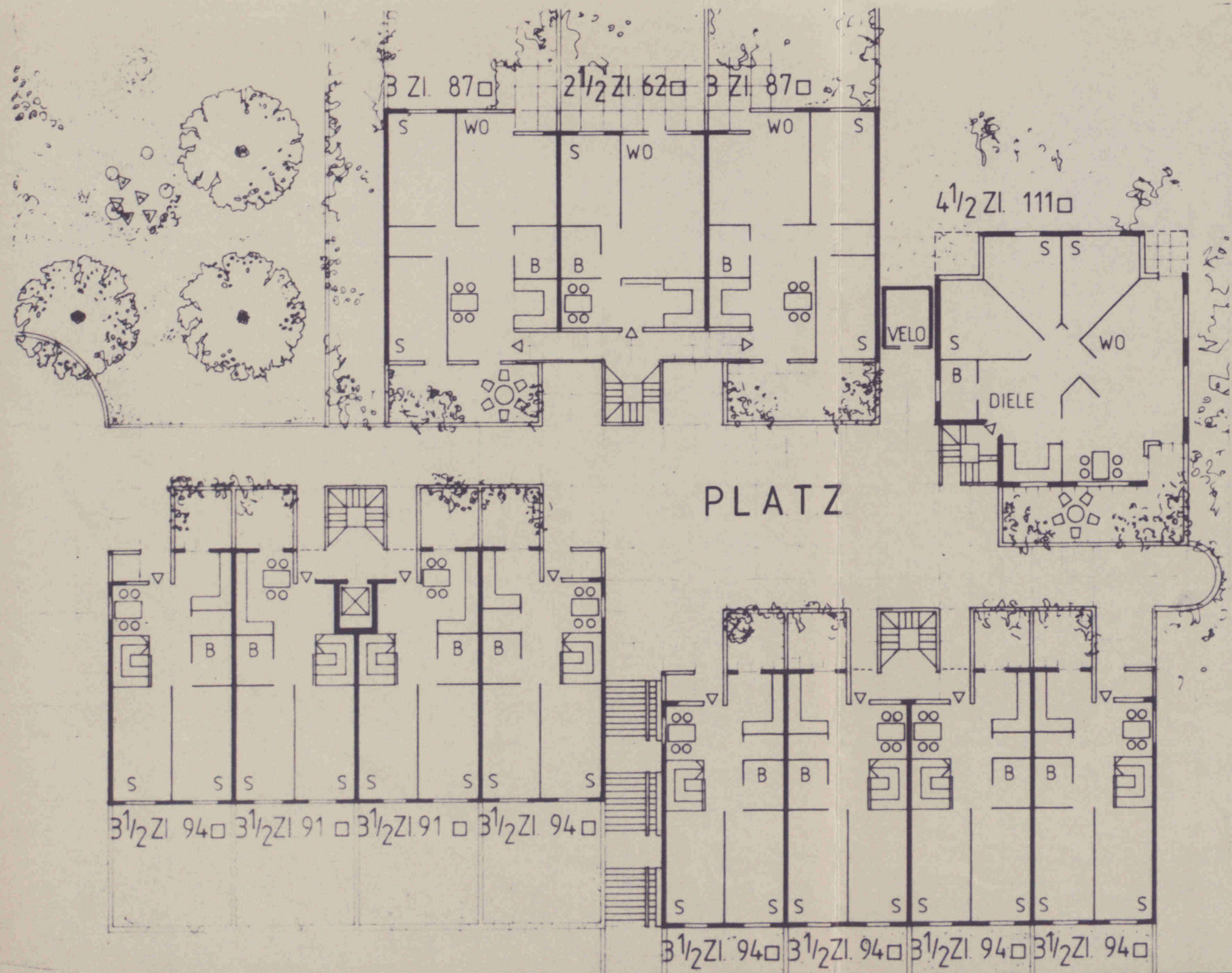
DIE BEBAUUNGSSTRUKTUR ERMÖGLICHT EIN DIFFERENZIIERTES SPIEL ZWISCHEN ÖFFENTLICHEM UND PRIVATEM GRÜNBEREICH: AN DEN GASSEN VORGÄRTEN, FÜR DIE ERDGESCHOSSIGEN WOHNUNGEN PRIVATGÄRTEN, AN DEN ÖFFENTLICHEN WEGEN PLATZE, SPORT- UND SPIELFELDER, DIE BEPFLANZT WERDEN.



GRUNDRISS HAUSGRUPPE [LÖSUNGSBEISPIEL]

EG

1.OG



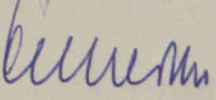
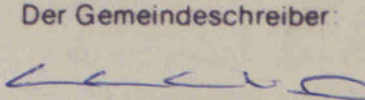
Quartierplan

GP 11/3

Terrainplan

Gorenmatten

1:500

Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	11/ GP/ 5/0 11/ ZP / 1/14
Beschluss des Gemeinderates: 12. Februar 1985 Beschl. der Gde.-Kommission: Beschl. der Gde.-Versammlung: Beschl. des Einwohnerrates: 17. Juni 1985 Referendumsfrist: 29. Juli 1985 Urnenabstimmung: Publik. d. Planauftr. im Amtsblatt Nr. 32 vom 8. Aug. 1985 Planauftrag: 12. August – 10. September 1985	Namens des Gemeinderates Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:  
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 790 vom 24. März 1987 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 13 vom 2. April 1987	Der Landschreiber: 



Quartierplan Gorenmatten
QP 11/4 1:500

Verkehrs- und Erschliessungsplan

Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	11/ 2P/ 5/94
Beschluss des Gemeinderates Beschl. der Gde-Kommission Beschl. der Gde-Versammlung Beschl. des Einwohnerrates Referendumstest Urnenabstimmung Publik d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 32 Planauflage	12. Februar 1985 17. Juni 1985 29. Juli 1985 vom 8. Aug. 1985 12. August - 10. September 1985
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 790 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 13	vom 24. März 1987 vom 2. April 1987

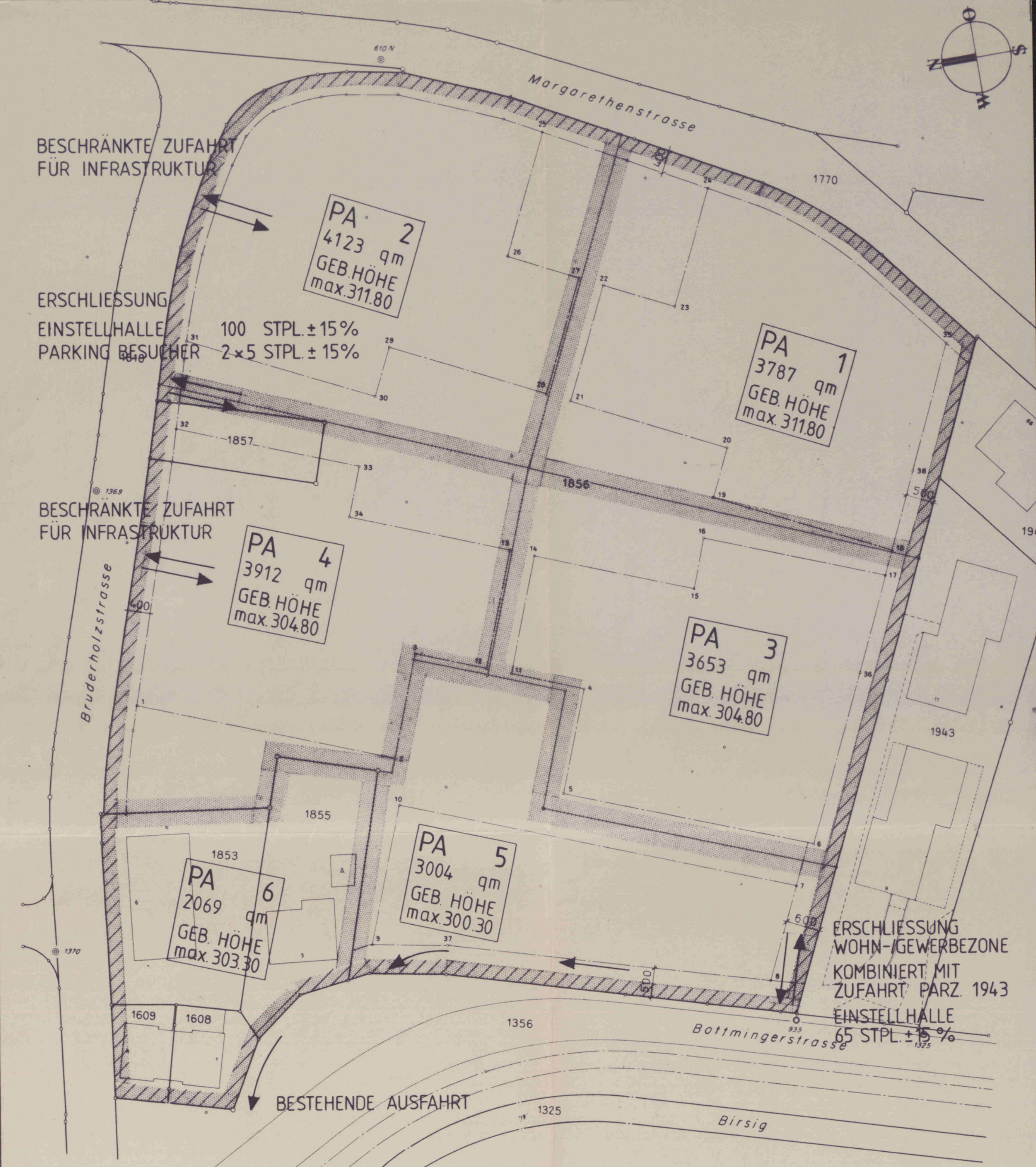
Legende

- PERIMETER PLANUNGSGEBIET
- PLANUNGSABSCHNITTBEGRENZUNG
- PLANUNGSABSCHNITTNUMMER-/FLÄCHE-/GEB. HÖHE max.
- BAULINIE
- ERSCHLIESSUNG FÜR FAHRZEUGE

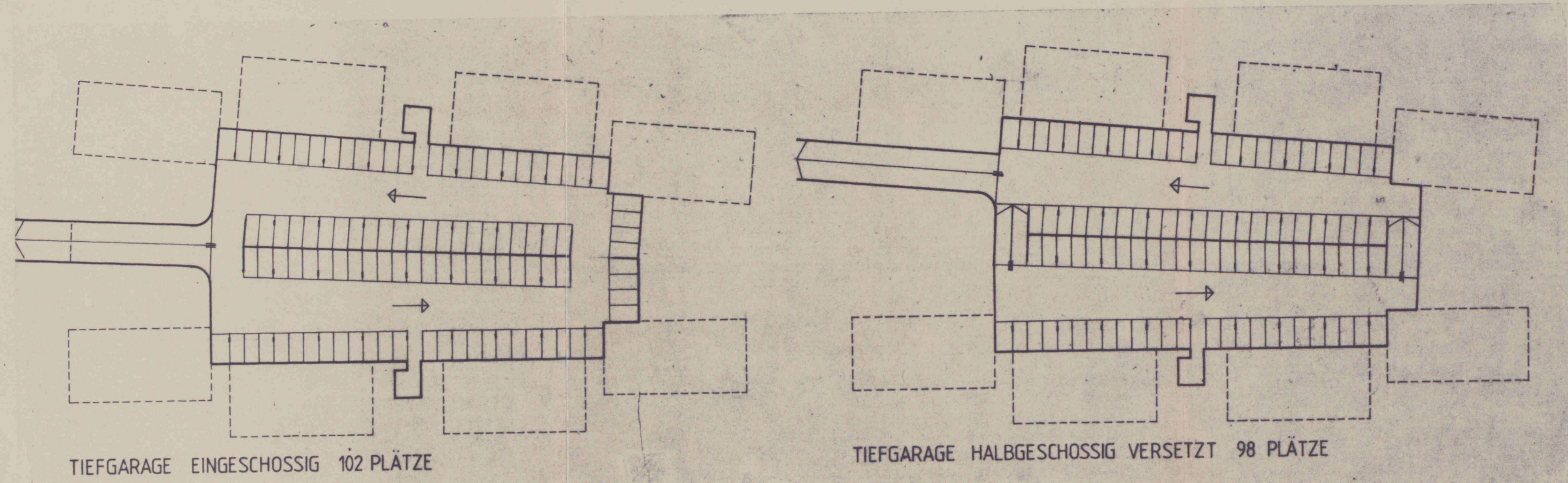
GEMEINDE BINNINGEN 01/02/85
Wohnüberbauung "Gorenmatten"

KOORDINATEN DER INTERNEN
BAULINIEN

Pkt.	y	x
1	610 371.051	265 202.274
2	610 356.178	265 158.343
3	610 373.635	265 152.219
4	610 363.470	265 123.356
5	610 346.020	265 129.500
6	610 330.936	265 086.658
7	610 324.240	265 090.665
8	610 308.375	265 097.576
9	610 324.660	265 166.811
10	610 340.052	265 158.613
11	610 367.871	265 135.853
12	610 369.366	265 140.098
13	610 385.173	265 133.123
14	610 367.679	265 126.878
15	610 378.046	265 101.525
16	610 356.535	265 098.535
17	610 375.555	265 067.363
18	610 379.704	265 065.593
19	610 393.317	265 095.092
20	610 401.527	265 092.203
21	610 413.413	265 118.655
22	610 432.566	265 110.046
23	610 427.137	265 097.962
24	610 446.681	265 069.180
25	610 460.357	265 117.020
26	610 439.444	265 126.238
27	610 434.413	265 114.153
28	610 415.256	265 122.760
29	610 427.144	265 149.212
30	610 418.935	265 152.901
31	610 433.103	265 184.429
32	610 418.242	265 188.572
33	610 407.295	265 157.487
34	610 398.608	265 160.476
35	610 414.130	265 050.918
36	610 359.462	265 074.229
37	610 322.563	265 153.551
38	610 392.925	265 059.952



GENERELLES PARKINGKONZEPT



Zonenplan Siedlung und Landschaft

Genehmigungsexemplar

1:2'500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Beschluss des Gemeinderates: 23.09.2008 / 30.09.2011
Beschluss des Einwohnersrates: 31.05.2010 / 26.09.2011
Referendumsfrist: 01.07.2010 / 27.10.2011
Urnengültigkeit: 13.09.2011
Publik. d. Planaufst. im Amtsblatt Nr. 8 vom 23.09.2012
Planaufgabe: 24.09.2012 bis 10.04.2012

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 170 vom 17. Sep. 2013
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 59 vom 19.09.2013

Planteam
Plan: 1:2'500
Datum: 15.03.2013
Verfasser: J. M. / J. M.
Bearbeiter: J. M. / J. M.
Geprüft: J. M. / J. M.
Datum: 15.03.2013
Verfasser: J. M. / J. M.
Bearbeiter: J. M. / J. M.
Geprüft: J. M. / J. M.

Rechtsverbindlicher Inhalt
Bauzonen
Nichtbauzonen
Überlagernde Zonen / Objekte
Orientierender Inhalt

Bauzonen
Wohnzone 2a W2a
Wohnzone 2b W2b
Wohnzone 3 W3
Wohn- und Geschäftszone 3 W3
Wohn- und Geschäftszone 4 W4
Zentrumzone Z
Gewerbezone G
Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeVA (Zweckbestimmung gemäss Zonenreglement)

Nichtbauzonen
Landwirtschaftszone LW
Grünzone Gr
Uferschutzzone UZ
Spezialzone Familiengärten Sp F
Spezialzone Reitsportanlage Sp R
Spezialzone Hundesportanlage Sp H
Spezialzone Gärtnerei Sp G
Spezialzone Hippotherapie Sp HT

Überlagernde Zonen / Objekte
Ortsbildschutzzone
Ortsbildschutzzone
Naturschutzzone
Freihaltzone
Zone zur Erhaltung der Aussicht
Zone Wärmeverbund
Zone mit Quartierplanung
Aufhebung der Lärmempfindlichkeitsstufe auf II (Art. 43 Abs. 2 der Lärmrechte-Verordnung)
Lärmempfindlichkeitsstufe II (Art. 43 Abs. 2 der Lärmrechte-Verordnung)

Orientierender Inhalt
Kantonales geschütztes Naturobjekt Herzogenmatt
Kantonales geschütztes Objekt
Archäologische Schutzzone
Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan / Perimeter Gesamtüberbauung
Statische Waldgrenze (Waldgrenzenkarte 6 VVG/K10)
Rechtskräftiger Quartierplan
Rechtskräftiger Teilzonenplan
Wald
Gewässer
von der Genehmigung durch den Regierungsrat ausgenommen
Keine Nutzung zugewiesen. Nutzung wird mit TZP Hauptstrasse Nordwest festgelegt (zur Zeit in Genehmigung).

Für die Vorschriften in Quartier-, Teilzonen- und Landschaftsplanblättern wird auf die betreffenden Pläne und Reglemente verwiesen.

QP 1a Ortskern Meyer-Area
QP 1b1 Ortskern
QP 1b2 Ortskern
QP 1b3 Ortskern
QP 2 Schlossacker
QP 3 Weihenmatten
QP 4 Kriemhildmatten Süd
QP 5/2 Kriemhildmatten/Münsterplatz
QP 11 Gorenmatten
QP 12 Bötteliger Mühle
QP 13 Rebgrasse 108
QP 14 Zentrum Dorenbach
TZP 1 Neumatten
TZP 2 Schaffmatten / Gorenmatten
TZP 3 Im Melacker
TZP 5 Halde
TZP 12 Im Melacker, Part. 887
TZP 13 Weihenmatten
TZP 14 Kriemhildmatten
TZP 15 Kirchbaumacker
TZPL 2 Brudenholz

GEMEINDE BINNINGEN

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN GORENMATTEN

Der Einwohnerrat Binningen erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet "Gorenmatten" Quartierplanvorschriften bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement.

Der Quartierplan seinerseits besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Quartierplan (A) QP 11/1, Mst. 1:500
- Quartierplan (B) (genereller Gestaltungsplan) QP 11/2, Mst. 1:500/1:200
- Terrainplan QP 11/3, Mst. 1:500
- Verkehrs- und Erschliessungsplan, QP 11/4, Mst. 1:500
- Richtmodell im Mst. 1:500

Der generelle Gestaltungsplan und das Richtmodell dienen der Darstellung der Planungsidee und sind nicht bindend.

Quartierplanreglement "Gorenmatten"

1. Geltungsbereich und Inhalt

Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb des Quartierplanperimeters. Die Planung erfolgt in zwei Stufen.

1. Stufe: Quartierplan. Dieser beinhaltet folgendes:

- Festlegung der generellen Planungsidee
- generelle Aufteilung des Planungsgebietes in 6 Planungsabschnitte
- Festlegung der Freiflächen mittels Baulinien
- Festlegen der Art und des Masses der Nutzung
- Allgemeine Gestaltungsvorschriften
- Vorschriften betreffend Gebäudeabstand
- Vorschriften über die Erschliessung und Parkierung

2. Stufe: Gesamtplan für jeden Planungsabschnitt

- Detailplanung der einzelnen Planungsabschnitte analog Ergänzungsbestimmung Nr. 3 der Zonenvorschriften der Gemeinde Binningen vom 5. März 1973 (Gesamtplan). Die Beurteilung des Gesamtplanes erfolgt gemäss den "Beurteilungskriterien für Bauten mit Teilzonen- oder Quartierplanvorschriften" in der Gemeinde Binningen vom Oktober 1983.
- Anstelle des Gesamtplanes kann auch ein Teilquartierplan erstellt werden, sofern dies zur Realisierung der Bauvorhaben notwendig ist.

Folgende kantonale Zonennormalien werden als Bestandteil dieses Quartierplanreglementes mitbeschlossen:

- Normblatt Nr. ZR 1/63 (Verfahren und Erläuterungen)
- Normblatt Nr. ZR 4/63 (Immissionsschutz)
- Normblatt Nr. ZR 5/63 (Bauliche Nutzung mit Ausnahme von Abs. 4+5)

- Normblatt Nr. ZR 6/63 (Gebäudeprofil)
- Normblatt Nr. ZR 8/63 (Garagen und Abstellplätze)
- Normblatt Nr. ZR 9/63 (Ausnahmen)

Die Definition der Ausnützungsziffer erfolgt gemäss den ORL-Richtlinien Nr. 514 420. Diese werden als Bestandteil des Quartierplanreglementes mitbeschlossen (siehe Anhang).

2. Art und Mass der Nutzung

	PA 1-4 Wohnzone	PA 5 Wohn-/Ge- schäftszone	PA 6 Wohn-/Ge- schäftszone
- Nutzungsart analog:			
- Zulässige Vollgeschosszahl:			
. Bergseitig	3	4	5
. Talseitig	4		
- Dachform für Hauptdach	Flach	Frei	Frei
- Dachform für Nebenbauten und Dachaufbauten	Frei	Frei	Frei
- Total Nutzung:	90 %	100 %	90 %
aufgeteilt in:			
. Nutzungsziffer gemäss ORL-Richtlinien	80 %	100 %	80 %
. Zulässige Zusatznutzung *1)	10 %	--	10 %
- Zulässige Bebauungsziffer *2)	30 %	40 %	35 %
- Zulässige Sockelgeschosshöhe *3)	1.5 m	1.5 m	1.5 m
- Zulässige Fassadenhöhe:			
. Bergseitig	9 m	12 m	15 m
. Talseitig	12 m	12 m	15 m
- Zulässige Gebäudehöhe	Die maximale Gebäudehöhe (oberste Gebäudekote) ist für jeden Planungsabschnitt festgelegt. Sie darf auch von den Dachaufbauten nicht überschritten werden.		
- Dachaufbauten:			
. technische Dachaufbauten wie Liftmotor, Ventilation, Kamine etc. unter Vorbehalt *4)	zulässig	zulässig	zulässig
. Dachaufbauten für Zusatz- nutzung gemäss *1) (1/4 der über- baubaren Fläche unter Vorbehalt *4)	zulässig	--	zulässig

*1): Zulässige Zusatznutzung

Die zulässige Zusatznutzung umfasst: Gemeinschaftsräume wie gemeinsame Party-Räume, Dachwintergärten, Bastel- und Fitnessräume etc. sofern sie nicht zu eigentlichen Wohnzwecken dienen oder gewerblich genutzt werden.

Im weiteren umfasst sie: private Veranden, Wintergärten etc., die ausserhalb der isolierten Aussenwände liegen und nicht beheizt werden können. Dienen diese Räume als Teil eines alternativen Heizsystems, so kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

***2): Balkone**

Im Interesse einer erhöhten Wohnqualität sind pro Wohnung zusätzlich 10 m² Balkonfläche gestattet, die nicht zur Bebauungsziffer gerechnet werden.

***3): Sockelgeschoss**

Die Sockelgeschosshöhe wird von OK rohem EG-Boden bis OK neuer Terrainlinie gemessen. Die neuen Terrainlinien sind im Terrainplan festgelegt. Das Erdgeschoss ist das unterste Geschoss, das zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt wird. Bei abgestuften Bauten am Hang sind somit zwei oder mehrere Erdgeschoss-Niveaus massgebend.

***4): Dachaufbauten**

Auf Antrag des Gemeinderates kann die Bewilligungsbehörde die Bewilligung für Dachaufbauten, deren architektonische Gestaltung nicht befriedigt, verweigern.

3. Parkierung und Erschliessung

- Für die Bestimmung der notwendigen Parkierungsflächen gelten die kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes vom 12. Mai 1976.
- Die Parkierungsanlagen sind in den PA 1 - 4 zu mindestens 80 % unterirdisch anzulegen, in den PA 5 + 6 zu mindestens 60 %.
- Die erforderlichen Besucherparkplätze sind oberirdisch anzulegen und als Besucherparkplätze zu bezeichnen. Sie dürfen nicht vermietet werden.

Der Verkehrs- und Erschliessungsplan legt verbindlich fest:

- Die Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse
- Das System einer zentralen Parkierungsanlage für die Planungsabschnitte 1-4 (Lage, Anzahl Parkplätze, Ein- und Ausfahrten).

Die Parkierung für den Planungsabschnitt 5 und die Erschliessung für den Planungsabschnitt 6 werden im Rahmen der 2. Planungsstufe festgelegt.

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Freiflächen

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten werden durch den Gesamtplan für jeden Abschnitt gesamthaft festgelegt. Der Gesamtplan bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat und ist dem Baugesuch beizulegen.
- Materialwahl, Farbgebung und Detailgestaltung der Bauten und der Freiräume: Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens behält sich der Gemeinderat ein Mitspracherecht vor. Sofern ein Projekt den Gestaltungskriterien der Gemeinde nicht genügt, kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates die Bewilligung verweigern.

5. Baulinien / Gebäudeabstände

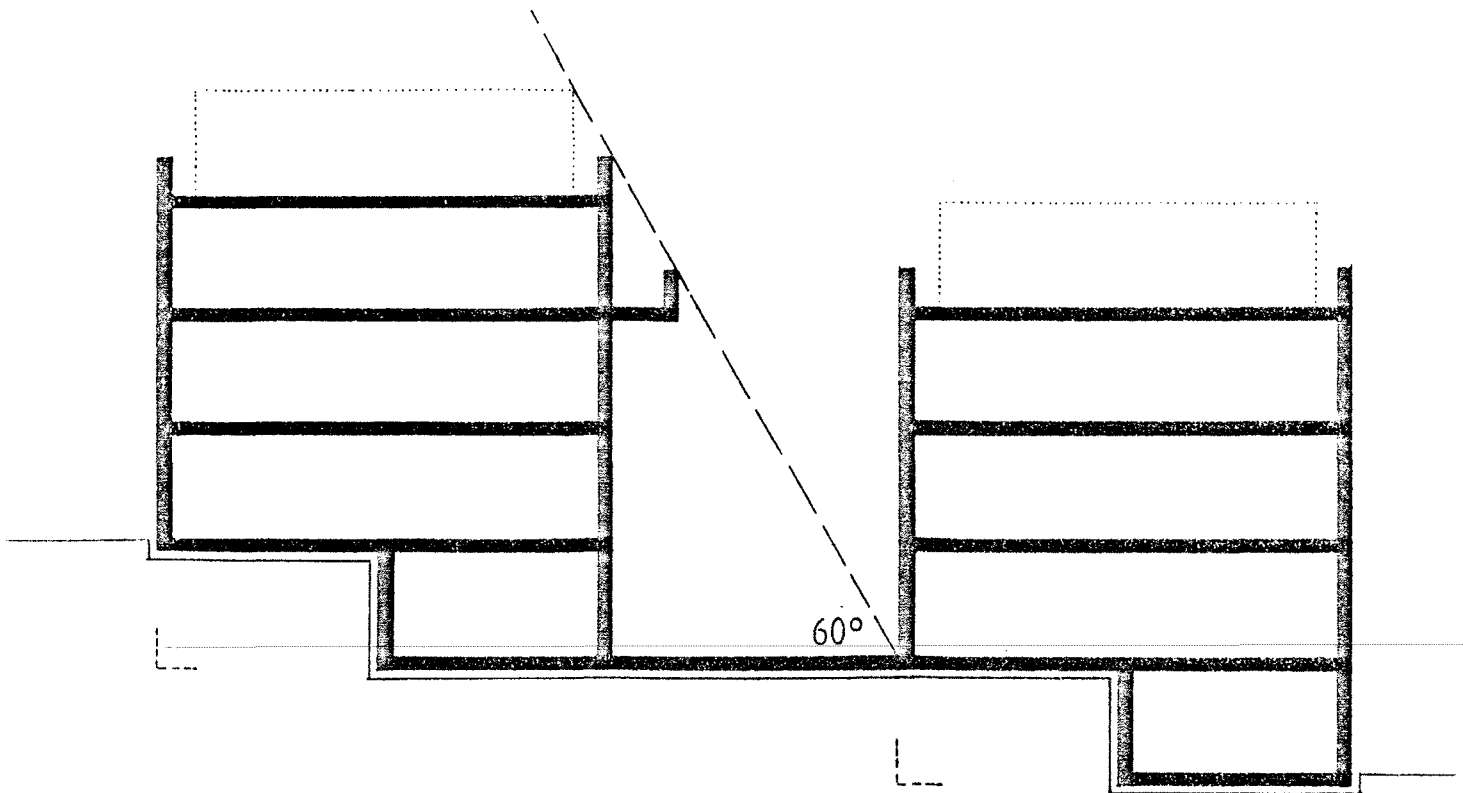
5.1 Baulinien

Die Baulinien dürfen von den oberirdischen Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Eine Ausnahme bilden die gedeckten Treppenzugänge zu den Autoeinstellhallen.

5.2 Gebäudeabstände

5.2.1 Fassaden mit Fensteröffnungen gemäss § 18 der Baupolizeivorschriften

Der minimale Gebäudeabstand wird mit der folgenden Konstruktion ermittelt: Rechtwinklig zu den Fassaden des höheren Gebäudes wird in einem Neigungswinkel von 60° a.T. eine Linie gelegt. Diese Linie darf die Fassade des tiefergelegenen Nachbargebäudes nicht über dem Erdgeschoss (Fussboden roh) schneiden.



Für die Bestimmung dieser Linie ist die äusserste Gebäudekontur massgebend, d.h. inkl. Geländer, Balkone, Dachgeschosse, Dachvorsprünge etc.. Nicht zu berücksichtigen sind Treppenhäuser bis zu einer Breite von 3 m sowie technisch bedingte Dachaufbauten (Liftaufbauten, Lüftungsausstritte).

5.2.2 Fassaden ohne Fensteröffnungen gemäss § 18 der Baupolizeivorschriften

Weist eine Fassade keine Fensteröffnungen auf, die für die Belichtung und Belüftung der dahinterliegenden Räume gemäss § 18 der Baupolizeivorschriften notwendig sind, so kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates einen minimalen Gebäudeabstand von 3 m bewilligen.

6. Realisierung

- Die im Quartierplan eingezeichneten Planungsabschnitte können verändert werden, sofern dadurch kein Planungsabschnitt die Fläche von $3'000 \text{ m}^2$ unterschreitet. Als einzige Ausnahme darf der Planungsabschnitt 6 die Minimalfläche von $3'000 \text{ m}^2$ unterschreiten.

- Jeder Planungsabschnitt ist gesamthaft zu planen und zu überbauen. Ausnahmen bilden Nebenanlagen wie Parkplätze, Einstellhallen und Spielplätze: Diese dürfen im Rahmen der vorangehenden Überbauung eines anderen Planungsabschnittes zum voraus ganz oder teilweise erstellt werden, sofern dadurch die weitere Planung nicht verunmöglicht wird.
- Nutzungsumlagerungen zwischen den Planungsabschnitten sind nicht zulässig.
- Parzellierungen von Grundstücken innerhalb eines Planungsabschnittes sind gestattet, sofern:
 - die Erschliessung der Parzellen sichergestellt ist
 - die Verwirklichung des Gesamtplanes durch die Parzellierung nicht in Frage gestellt wird
 - die max. Nutzung für die einzelnen Parzellen sowie deren Anteile an Allgemeinflächen mittels öffentlichrechtlicher Dienstbarkeit festgelegt wird
 - die Mutation vom Gemeinderat bewilligt wird
- Spätere Umbauten können gestattet werden, sofern sie den Quartierplanvorschriften entsprechen.

7. Rechtskraft

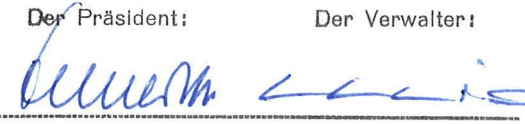
Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit gleichem Datum wird der Quartierplan Nr. 11 vom 1. Februar 1977 aufgehoben.

Binningen,

NAMENS DES EINWOHNERRATES
Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

J.C. Perracini B. Gehrig

Vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt	
Der Landschreiber:	
	
Liestal, den.....	Nr. 790
24 März 1987	

Namens des Gemeinderates:	
Der Präsident:	Der Verwalter:
	

Amtsblatt 13 vom 2. April 1987

1. Definition der Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (a) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$\text{Ausnutzungsziffer } a = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

1.1. Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte,

abzüglich:

alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

1.2. Ermittlung der anrechenbaren Landfläche

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone,

abzüglich:

die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche; projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist; Grünzone bzw. Freihaltezone, sofern sie in einem Zonen- oder Quartierplan als solche festgelegt ist sowie Wald und Gewässer.

2. Bemerkungen zur Definition

Die vorliegende Definition will die Ausnutzungsziffer einerseits als vergleichendes Planungsmass, andererseits als gesetzliche Formulierung vereinheitlichen. Weil die Definition der Ausnutzungsziffer kurz und für einen Gesetzestext verwendbar sein muss, kann sie nicht so umfassend definiert werden, dass keine Auslegungsprobleme mehr entstehen.

Es soll nur aus zwingenden Gründen von dieser Definition abgewichen werden.

3. Die Funktion und Anwendung der Ausnutzungsziffer

Die folgenden Ausführungen befassen sich mit der Anwendung der Ausnutzungsziffer in Wohnzonen.

3.1. Die Ausnutzungsziffer erfüllt lediglich eine Hilfsfunktion. Daneben bedarf es nach wie vor der üblichen

baurechtlichen Mittel. Die Ausnutzungsziffer kann deshalb nicht anstelle von Abstandsbestimmungen treten; sie darf nur kumulativ mit diesen angewendet werden. Demgemäss besteht kein Anspruch auf Erfüllung der Ausnutzungsziffer. Die maximale Ausnutzungsziffer unterliegt den Beschränkungen von Geschosszahl und Grenzabständen.

3.2. Je grösser die Parzellenfläche, desto umfangreichere Möglichkeiten bieten sich für Lösungen von Bebauungen. Demgegenüber ergibt sich umgekehrt: je kleiner das Grundstück, desto geringer die Differenzierungsmöglichkeiten.

3.3. Mit der Ausnutzungsziffer allein lässt sich das Mass an unüberbauten Grundstücksflächen mit ausreichenden Grünanlagen nicht bestimmen, weil sie wenig über Abstände, Geschosszahl und Stellung der Baukörper aussagt. Die Ausnutzungsziffer bestimmt lediglich die maximal zulässige Bruttogeschossfläche; damit ergibt sich wohl indirekt das gesamte Bauvolumen, nicht aber dessen Gestalt.

3.4. Nur für den Fussgänger benützbare Flächen wie Wege, Fussgängerplätze, über die aus polizeilichen Gründen vorzusehenden Trottoirs hinausgehenden Gehsteigverbreiterungen, gehören zur anrechenbaren Landfläche. Dies gilt auch dann, wenn solche Flächen von der Öffentlichkeit übernommen werden.

4. Das Mass der Ausnutzung

Das Mass der Ausnutzung soll so bestimmt werden, dass bei Einhaltung der übrigen Baubeschränkungen, wie Abstands- und Geschosszahlbestimmungen, ein angemessener Spielraum für die Lage und Form des Gebäudes innerhalb der Grundstücksgrenzen gewährleistet ist.

4.1. Wirtschaftliche Gesichtspunkte

In wirtschaftlicher Sicht beeinflusst das Mass der Ausnutzung die Bau- und Erschliessungskosten, den Landpreis und die öffentlichen Aufwendungen. Wenn die Ausnutzungsziffer zu hoch festgesetzt wird, werden Mehraufwendungen baulicher Art zur Erhaltung des Wohnwertes notwendig. Beispielsweise muss der mangelnde Freiraum durch grössere Balkone und Dachgärten ersetzt und die Parkierung vermehrt unterirdisch angeordnet werden. Wird die Ausnutzungsziffer zu tief angesetzt, werden die Erschliessungsanlagen (wie Kanalisationen, Strassen usw.) meist unwirtschaftlich.

4.2. Planerische Gesichtspunkte

Die Steigerung der Ausnutzungsziffer vermindert, wenn sie ein gewisses Mass überschreitet, die Freiflächen in den Ueberbauungen und zieht deshalb einen erhöhten Bedarf für solche Flächen (Kinderspielplätze, Erholungsflächen, Freizeitanlagen u. a.) ausserhalb der Ueberbauungen nach sich, was in der Regel zu einer erhöhten Belastung der Gemeinden und allenfalls des Kantons führt.

4.3. Rechtliche Gesichtspunkte

Festgesetzte Ausnutzungsziffern stellen ein unüberschreitbares Höchstmass dar. Eine nachträgliche Aufteilung und Neuparzellierung von Grundstücken kann wissentlich oder unbewusst eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer ermöglichen, wenn in den Baugesetzen, Bauordnungen oder Baureglementen keine entsprechenden Sicherungen vorgesehen sind.

4.4. Arealüberbauungen

Für Arealüberbauungen kann die Ausnutzungsziffer leicht erhöht werden, sofern der aus der Mehrausnutzung folgende wirtschaftliche Vorteil in Form einer qualitativen Mehrleistung dem künftigen Bewohner zugute kommt (Lärmschutz, Besonnung, Schutz vor Einsicht, Schallisolation, Wohnungen mit grossen Zimmern, An-

ordnung von Ein- und Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Städtebau und Ortsbild, Gestaltung der Freiflächen, Wege und Bepflanzungen etc.).

4.5. Das Mass der Ausnutzung in Wohnzonen

Die optimale Grösse der Ausnutzungsziffer für Wohnzonen liegt unabhängig von der Geschosshöhe, unter Einbezug der Erhöhung von höchstens 0,1 für Arealüberbauungen, zwischen 0,4 und 0,7, wobei sich der höhere Wert nur für städtische Verhältnisse eignet. Eine höhere Ausnutzungsziffer vermindert den Wohnwert der Ueberbauung in der Regel stark.

Im übrigen verweisen wir auf die Erläuterungen zur Zweckmässigkeitsprüfung von Ortsplanungen.
(Nr. 511 502 ff.)

Quartierplan

Teilquartierplan Nr. 9/1, Kronenmatten Nord

Plan Nr. QP 9/1/10, Situationsplan 1:200 11/ QP/ 5/0

Exemplar
Amt für Orts- und RegionalplanungBeschluss des Gemeinderates: 15. Juni 1988
Beschl. der Gde-Kommission:
Beschl. der Gde-Versammlung:
Beschl. des Einwohnerrates: 13.3.1989/19.6.1989
Referendumstrat: 26.2.1989/30.7.1989Urnabstimmung:
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 13 vom 26.7.1989
Planauflage: 3.4.1989 bis 3.5.1989
3.7.1989 bis 3.8.1989Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1117 vom
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 23 vom 4.6.92Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindevorsteher:

Der Landschaftsrevisor:

Legende

- Perimeter Teilquartierplan
- ○ ○ ○ ○ Perimeter Planungsgebiet ①
- — — — — ordentliche Baulinie
- — — — — Arkaden- u. Stützmauerlinie
- — — — — Gestaltungslinie
- — — — — Haupt-Firstichtung
- ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ Muster-Baukuben Randparzellen
- ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ Vorprojekt-Baukuben AHV-KV
- ⚡ Ein- Ausfahrt A EH
- Standort A EH

Die Koordinaten sämtlicher Eckpunkte der Bau- und Gestaltungslinien werden rechtzeitig vor der Genehmigung durch den R.R. im Plan eingetragen und durch den Geometer verifiziert.

ROHNER, JERMANN + PARTNER RUDOLF 12.01.1990

MAX. GEBÄUDEPERIMETER
GEHÄUSS QUARTIERPLAN

PUNKT	X	Y
1	-85401.5	-26378.8
2	-71685.0	-30479.0
3	-75109.0	-41825.4
4	-70921.0	-43073.2
5	-63833.1	-45878.5
6	-62134.1	-46729.0
7	-54882.4	-32242.7
8	-42631.7	-38375.3
9	-49883.4	-52861.6
10	-48184.4	-53712.1
11	-41691.0	-57705.4
12	-40165.5	-58838.0
13	-24010.9	-37079.4
14	-13011.1	-45246.1
15	-29165.8	-67004.8
16	-27640.3	-68137.4
17	-35938.2	-79313.8
18	-37463.7	-78181.2
19	-41138.1	-83480.3
20	-52397.8	-75313.6
21	-48463.4	-70014.4
22	-49989.0	-68881.8
23	-54415.5	-66159.6
24	-56114.5	-65309.1
25	-61620.4	-76308.0
26	-73871.1	-70175.4
27	-68365.2	-59176.5
28	-70064.3	-58326.0
29	-74895.9	-56413.6
30	-76715.6	-55871.4
31	-82033.1	-73491.7
32	-95774.8	-69436.2
33	-90430.1	-51785.1
34	-90650.8	-49931.5
35	-92675.8	-36591.1
36	-88839.8	-37734.1

RS-PLAN KOHLBR. 11.01.1990



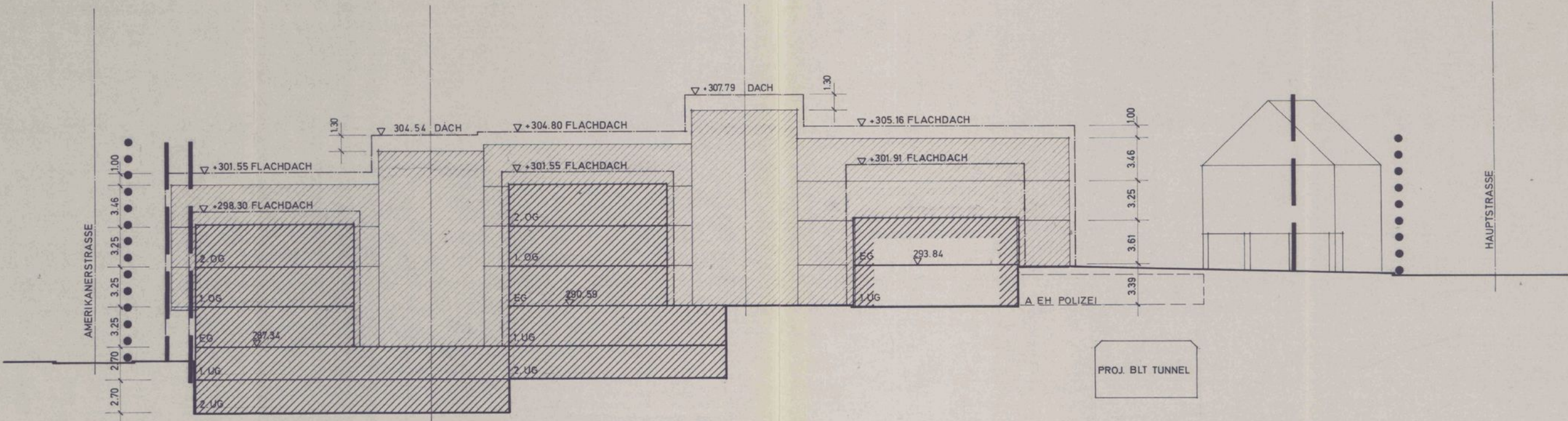
Quartierplan

Teilquartierplan Nr. 9/1, Kronenmatten Nord

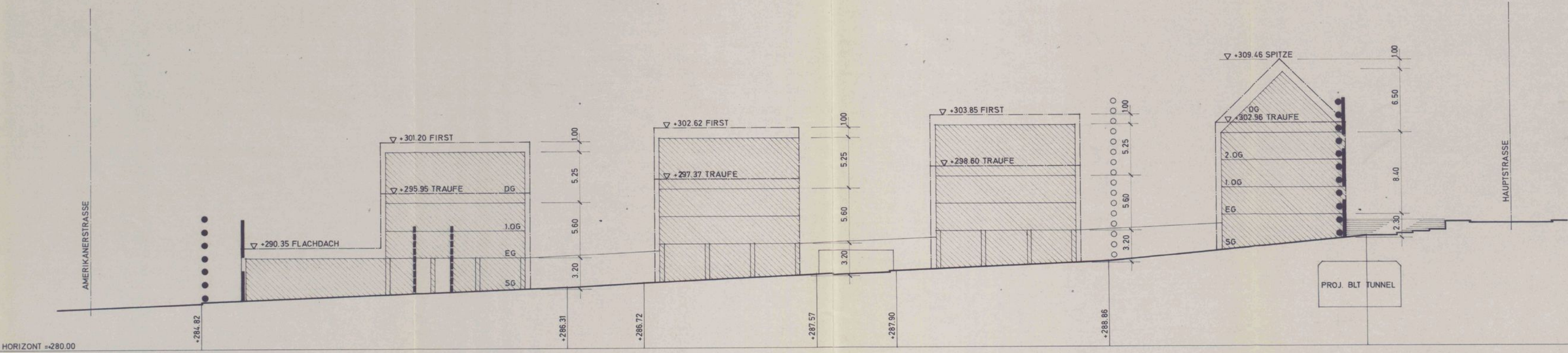
11/ QP/ 5/0
Plan Nr. QP 9/1/1, Schnittpläne 1:200 (Schnitt A-A und B-B)

Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	11/ ZP / 1/21
Beschluss des Gemeinderates: 14. Juni 1988 Beschl. der Gde.-Kommission: Beschl. der Gde.-Versammlung: Beschl. des Einwoherrates: 13. 3. 1989/ 19. 6. 1989 Referendumsfrist: 24. 4. 1989 / 31. 7. 1989 Umenabstimmung: 13. vom 30. 3. 1989 Publik. d. Planaufz. im Amtsblatt Nr. 28 vom 23. 6. 1989 Planaufz.: 3. 4. 1989 bis 3. 5. 1989 und 3. 7. 1989 bis 3. 8. 1989	Namens des Gemeinderates Der Präsident: Der Gemeindegeschreiber: <i>[Signature]</i>
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 117 vom 2. Juni 1992 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 23 vom 4. 6. 92	Der Landschreiber: <i>[Signature]</i>

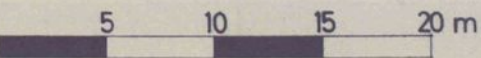
- Legende
- ● ● ● Perimeter Teilquartierplan
 - ○ ○ ○ Perimeter Planungsgebiet ①
 - — — — — ordentliche Baulinie
 - - - - - Arkaden- u. Stützmauerlinie
 - — — — — Gestaltungslinie
 - — — — — Haupt- Firstrichtung
 - ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ Muster- Baukuben Randparzelle
 - ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ Vorprojekt- Baukuben AHV- KV



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

11: ZP / 1/21

Bezeichnung des Gemeinderates: 14. Juni 1988

Beschl. der Gde.-Kommission:

Beschl. der Gde.-Versammlung:

Beschl. des Einwoherrates: 13. 3. 1989 / 13. 6. 1989

Referendumstermin: 24. 4. 1989 / 13. 6. 1989

Urnenabstimmung: 13. vom 30. 3. 1989
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 26. vom 23. 6. 1989

Planauflage: 3. 4. 1989 bis 3. 3. 1989 und
3. 7. 1989 bis 3. 8. 1989

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 1147 vom - 2. Juni 1992

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 23 vom 4. 6. 92

Namens des Gemeinderates

Der Präsident Der Gedeinschreiber

Elmer

Der Landschaftsrat

Freud

bestehende Gebäude

Perimeter Teilquartierplan

Perimeter Planungsgebiet

bestehende Parzellengrenzen

neue, genehmigte Parzellengrenzen

aufgehobene Parzellengrenzen

(N) Planungsgebiete



Quartierplan Nr. 9/1 "Kronenmatten Nord"

Mutation des Planes Nr. 9/1/10

Situationsplan 1:200

Exemplar

Exemplar
Amt für Raumplanung

Inventar Nr.

11/QP / 5/1

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehen

Beschluss des Gemeinderates: 26. Februar 2002
Beschluss des Einwohnerrates: 27. Mai 2002
Referendumsfrist: 08. Juli 2002
Urnenabstimmung: _____
Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt Nr. 23 vom 06.06.02
Planaufgabe: 7. Juni 2002 - 8. Juli 2002

Name des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

B. Fuchs

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 375 vom 18. März 2003
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 12 vom 20. März 2003

Der Landschaftsrevisor:

perel

LEGENDE

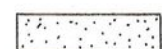
- ● ● PERIMETER TEILQUARTIERPLAN BAUBEREICH
- ○ ○ PERIMETER PLANUNGSGEBIET PARZ. 1585

— — — — — ORDENTLICHE BAULINIE

— — — — — ARKADENLINIE



EIN- UND AUSFAHRT AEH



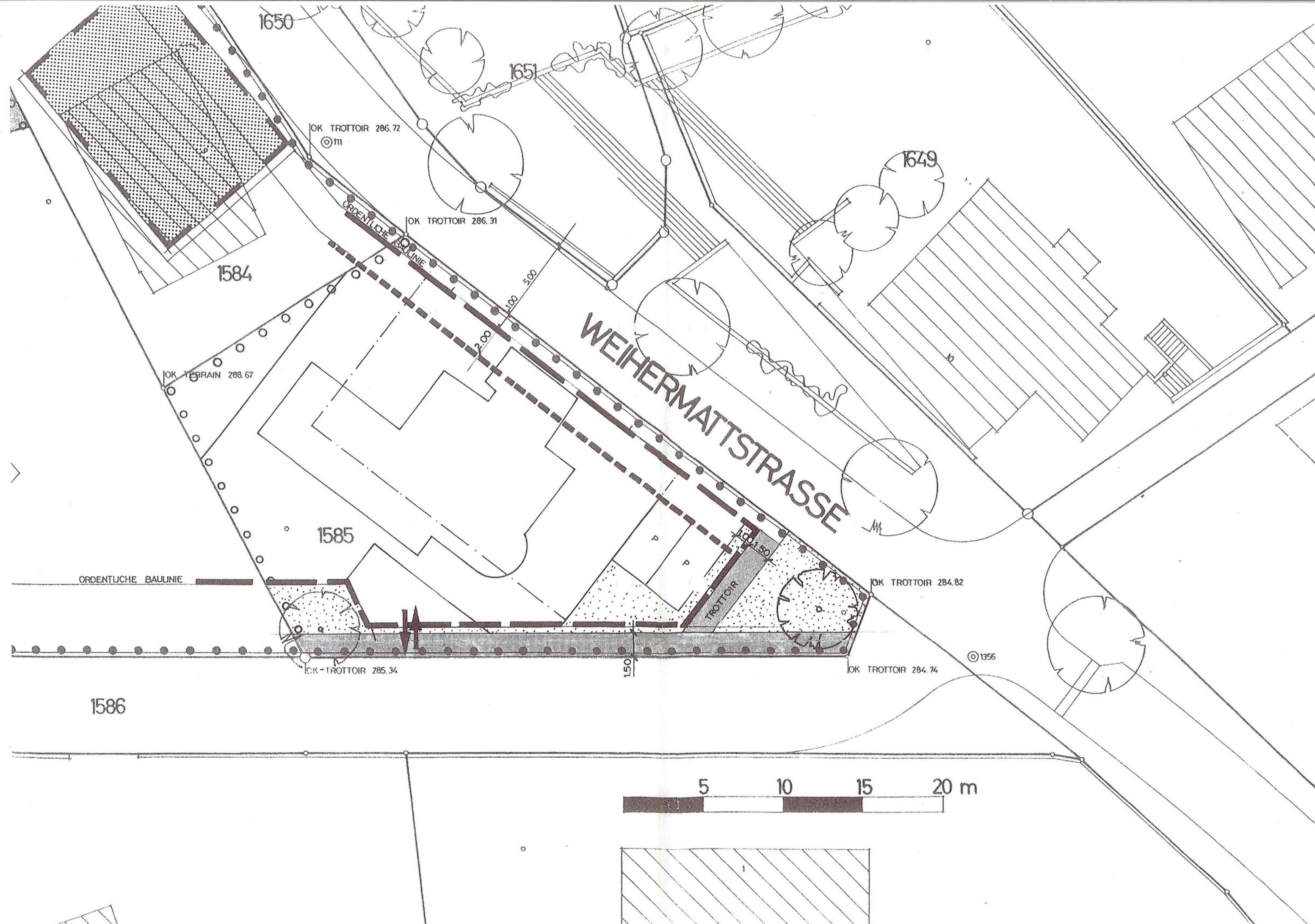
GRÜNFLÄCHEN



BAUMBEPFLANZUNG



Dienstbarkeit für öffentlichen Fussweg



Quartierplan Nr. 9/1 "Kronenmatten Nord"

Mutation des Planes Nr. 9/1/12

Vorprojekt und Umgebungsgestaltung

Situationsplan 1:200

Exemplar

Exemplar
Amt für Raumplanung

Inventar Nr.

11/QP / 5/1

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehen

Beschluss des Gemeinderates: 26. Februar 2002

Beschluss des Einwohnerrates: 27. Mai 2002

Referendumsfrist: 08. Juli 2002

Urnenabstimmung:

Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt Nr. 23 vom 06.06.02

Planaufklage: 7. Juni 2002 - 8. Juli 2002

Name des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 375 vom 18. März 2003

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 12 vom 20. März 2003

Der Landschreiber:

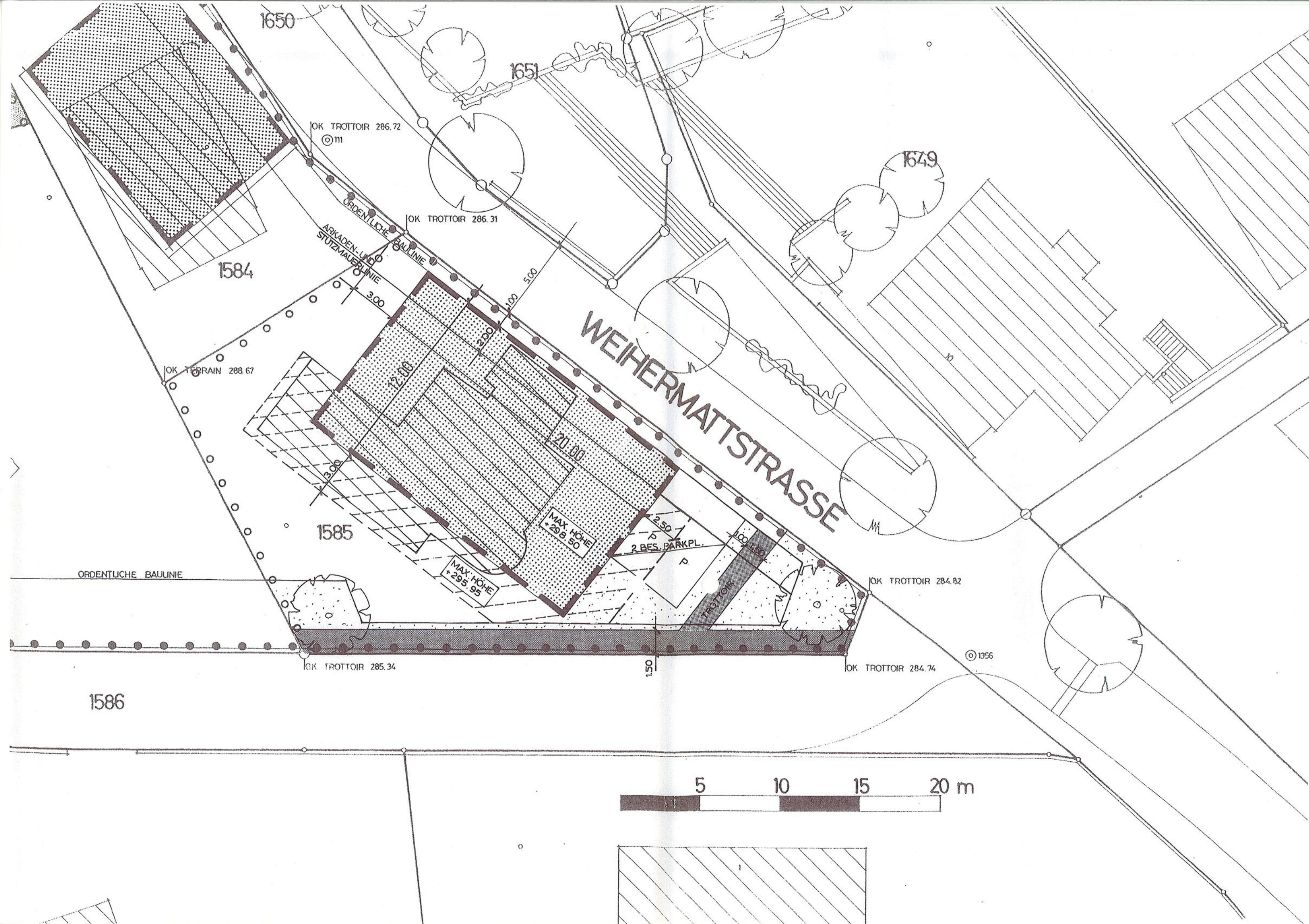
LEGENDE

VERBINDLICHER INHALT

- ● ● PERIMETER TEILQUARTIERPLAN
BAUBEREICH
- ○ ○ PERIMETER PLANUNGSGEBIET PARZ. 1585
- ▨ GEBÄUDE BAUBEREICH
- ▤ TERRASSEN / BALKONE
- P 2 BESUCHERPAKPLÄTZE

INFORMATIVER INHALT

- BESTEHENDE PARZELLENGRENZEN
- ▨ BESTEHENDE GEBÄUDE





Quartierplan Nr. 9/1 "Kronenmatten Nord"

Mutation des Planes Nr. 9/1/11

Schnitt A-A

Schnittplan 1:200

Exemplar

Exemplar
Amt für Raumplanung

Inventar Nr.

11/QP / 5/1

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehen

Beschluss des Gemeinderates: 26. Februar 2002
 Beschluss des Einwohnerrates: 27. Mai 2002
 Referendumsfrist: 08. Juli 2002
 Urnenabstimmung: _____
 Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt Nr. 23 vom 06.06.02
 Planaufklage: 7. Juni 2002 - 8. Juli 2002

Name des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

B. Fuchs

Der Landschreiber:

Heck

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
 genehmigt
 mit Beschluss Nr. 375 vom 18. März 2003
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. 12 vom 20. März 2003

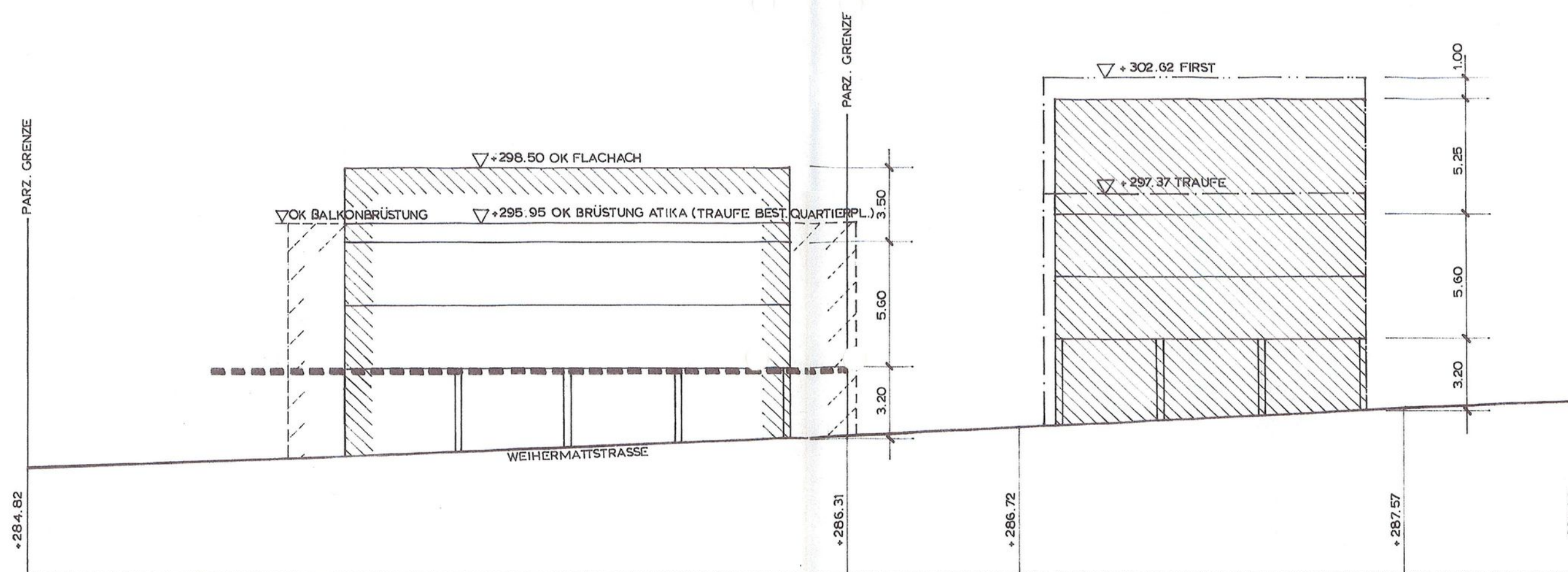
LEGENDE

ARKADENLINIE

BAUBEREICHE:

HAUPTGEBÄUDE

TERRASSEN / BALKONE



SCHNITT A _ A

GEMEINDE BINNINGEN

Teilquartierplanvorschriften Nr. 9/1, Kronenmatten Nord

Die Einwohnergemeinde Binningen erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet zwischen der Hauptstrasse und der Amerikanerstrasse sowie von der Weihermattstrasse bis und mit der Wegparzelle 2579 die Teilquartierplanvorschriften 9/1, bestehend aus Teilquartierplan und Reglement. Der Teilquartierplan seinerseits besteht aus den folgenden Plänen:

- Plan Nr. QP 9/1/10, Situationsplan 1:200
- Plan Nr. QP 9/1/11, Schnittpläne 1:200 (Schnitt A–A und B–B)
- Plan Nr. QP 9/1/12, Vorprojektplan als Richtlinie für die Umgebungsgestaltung
- Modell 1:500 als Richtlinie für die kubische Gestaltung

TEILQUARTIERPLANREGLEMENT

1. Geltungsbereich und Inhalt

- 1.1 Das Teilquartierplanreglement findet Anwendung für die Parzellen 1577, 1578, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584 1585, 2340 und 3563. Ausserdem sind die Parzellen 1672 (Hauptstrasse), 1650 (Weihermattstrasse) und 2579 (Korporationsweg) teilweise in die Planung einbezogen.
- 1.2 Die Teilquartierplanvorschriften regeln verbindlich:
 - Quartierplanperimeter
 - Lage und Grösse der Bauten
 - Art und Mass der Nutzung
 - Baulinien und Gestaltungslinien
 - Parkierung und Erschliessung
 - Gestaltung der Bauten und Freiflächen
 - Energieversorgung
 - Privatrechtliche Genehmigungsvoraussetzungen
 - Ausnahmebestimmung

2. Lage und Grösse der Bauten

Das Teilquartierplangebiet wird in die Planungsgebiete 1, 2 und 3 aufgeteilt.

- 2.1 Die Lage der Bauten ist durch die Baulinien bzw. die Gestaltungslinien gegeben. Die Grösse der Bauten ergibt sich aus dem Mass der Nutzung gemäss diesem Reglement und gemäss dem Plan Nr. QP 9/1/11 (Schnittpläne).
- 2.2 Die Dachformen werden wie folgt geregelt:
- | | |
|-------------------|---|
| Planungsgebiet 1: | Hauptgebäude Flachdach, Zwischenbauten frei |
| Planungsgebiet 2: | Freie Dachform |
| Planungsgebiet 3: | Hauptgebäude Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Weihermattstrasse, eingeschossige Baukörper Flachdach (be-grünt) |

- 2.3 Der Gemeinderat kann technisch bedingte Dachaufbauten sowie architektonische Gestaltungselemente (wie z.B. Lichtkuppeln) zulassen. Im Planungsgebiet 3 sind gut proportionierte und sorgfältig gestaltete Dachaufbauten auf den Satteldächern gestattet.
- 2.4 Die obersten zulässigen Gebäudekoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion) sind in den Plänen Nr. QP 9/1/10 und QP 9/1/11 eingetragen. Die Höhen werden Oberkant roher Beton gemessen. Die Erdgeschosskoten sind im Schnittplan Nr. QP 9/1/11 eingetragen. Sie sind innerhalb einer Toleranz von ± 50 cm einzuhalten.
- 2.5 Die zulässigen maximalen Geschosshöhen sind im Plan Nr. QP 9/1/10 eingetragen.
- 2.6 Im westlichen Teil des Planungsgebietes 1 (Bereich des jetzigen AHV-Gebäudes) ist im Bereich des projektierten BLT-Tunnels nur ein Kellergeschoss zugelassen. Im Planungsgebiet 2 ist im Bereich des Tunnelprojektes kein Kellergeschoss zulässig. Die bautechnisch einzuhaltenden Bestimmungen sind im Teilquartierplanvertrag zu regeln. ✓

3. Art und Mass der Nutzung

Für die drei Planungsgebiete (1 bis 3) gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

- 3.1 Als Nutzungsart gilt für alle drei Planungsgebiete WG (Wohnen/Geschäft gemäss § 16 Abs. 2 Baugesetz). Im Planungsgebiet 3 muss mit Ausnahme der Parzelle 1585 ein Mindestanteil von Wohnfläche von 50 % eingehalten werden.
- 3.2 Im südlichen Teil des im Planungsgebiet 1 liegenden Baukörpers an der Amerikanerstrasse ist der Gemeinde der für einen Kindergarten notwendige Raum inkl. Nebenräume und Umgebungsfäche als Mietobjekt zur Verfügung zu stellen.
- 3.3 Die zulässige maximale Nutzung beträgt für alle drei Planungsgebiete gesamthaft 1.1 (110 %). In den Planungsgebieten 2 und 3 ist diese Nutzung ein Durchschnittswert. Die den einzelnen Gebäuden zugeordnete Nutzung ist im Plan Nr. QP 9/1/10 pro Baukörper eingetragen. Die Berechnung der Nutzung erfolgt gemäss ORL-Richtlinie 514 420 (siehe Anhang) mit folgenden Ergänzungen bzw. Präzisierungen:

zusätzlich nicht zur Nutzung werden gezählt:

- Archive, Lager- und sonstige Räume in den Sockel- und Untergeschossen, sofern sie nicht als ständige Arbeitsplätze dienen.
- der im Gebäude an der Amerikanerstrasse einzuplanende Kindergarten (max. 140 m²).

4. Baulinien / Gestaltungslinien

- 4.1 Es werden folgende Bau- und Gestaltungslinien festgelegt:
- Baulinien (gemäss § 86 Baugesetz):
 - entlang den Strassen
 - Arkadenbaulinie
 - Stützmauerbaulinie
 - Gestaltungslinie für die Baukuben
- 4.2 Für die Baulinien gelten die Vorschriften des Baugesetzes sowie § 21 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz. Für die Gestaltungslinien gelten die gleichen Vorschriften wie für die Baulinien. Balkone inkl. Balkonstützen dürfen die Gestaltungslinie um 1.50 m überragen.

- 4.3 Die Gestaltungslinien dürfen durch folgende Baukörper oder Bauteile überschritten werden: Velounterstände, gedeckte Autorampe im Bereich der Einfahrt zu den Einstellhallen "Verwaltung" und "Polizei" sowie Autoeinstellhallen, deren Decke vollständig mit Erde überdeckt sind.

5. Parkierung und Erschliessung

- 5.1 Für die Bestimmung der notwendigen Parkierungsflächen gelten die kantonalen Richtlinien unter Berücksichtigung einer Doppelnutzung zusammen mit der Einstellhalle des Kronenmattsaales sowie das Reglement der Gemeinde über die Erstellung von privaten Parkplätzen vom 6. Juni 1977. Bei späterer Zweckänderung der Nutzflächen kann eine Anpassung der Parkplatzzahlen oder deren Abgeltung gemäss Reglement verlangt werden.
- 5.2 Die Erschliessung der Einstellhallen "Verwaltung" und "Polizei" ist wie folgt zu lösen: Die Erschliessung (nur Einfahrt) für die Einstellhalle "Verwaltung" sowie die Erschliessung (Ein- und Ausfahrt) für die Einstellhalle "Polizei" erfolgt zum Teil über die Korporationsparzelle 2579 von der Hauptstrasse her. Das gegenseitige Fuss- und Fahrwegrecht dafür ist im Teilquartierplanvertrag zu regeln. Die Ausfahrt aus der Einstellhalle "Verwaltung" sowie teilweise die Einfahrt in diese Halle erfolgt über die Weihermattstrasse. Diese Aus- resp. teilweise Einfahrt wird gleichzeitig mit der Überbauung des Planungsabschnittes 1 realisiert. Das dafür notwendige Unterfahrrecht muss im Teilquartierplanvertrag geregelt werden. ✓ x
- 5.3 Für später zu realisierende Autoeinstellplätze in den Planungsabschnitten 2 und 3 muss im Teilquartierplanvertrag die Möglichkeit des Einkaufs in die Infrastruktur der Einstellhalle "Verwaltung" geregelt werden. Diese Einstellhalle ist so zu planen dass allfällige Erweiterungen gegen Parzellen 1581, 1583, 1584 und 1585 möglich sind. Die Erschliessung dieser Erweiterungen hat über die Einstellhalle "Verwaltung" zu erfolgen. Wird im Planungsabschnitt 2 eine Einstellhalle gebaut, erfolgt deren Erschliessung von der Weihermattstrasse her. ✓ x
- 5.4 Die Einstellhalle "Verwaltung" muss zum Teil einer gegenseitigen Doppelnutzung zusammen mit der Einstellhalle des Kronenmattsaalgebäudes dienen. Die dafür notwendige Parkplatzbewirtschaftung ist im Teilquartierplanvertrag zu regeln. ✓ x
- 5.5 In der Einstellhalle "Verwaltung" sind für das Personal der AHV und der kantonalen Amtsstellen Veloabstellplätze bereitzustellen.
- 5.6 Im Bereich des Haupteinganges zum AHV-Gebäude sind gedeckte Veloabstellplätze für Besucher zu erstellen (analog Vorprojektplan).

6. Gestaltung der Bauten und Freiflächen

- 6.1 Die architektonische Gestaltung bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. Dieser kann zur Sicherstellung einer guten architektonischen Gestaltung den Bauausschuss als begleitende Kommission einsetzen. Diese hat vorallem folgende Gestaltungsaspekte zu beurteilen:
- Baukuben
 - Fassaden (Material, Form, Farbe)
 - Freiflächen
 - Arkaden
- 6.2 Für die bestehende Liegenschaft Hauptstrasse 111 werden die Gestaltungsvorschriften und die Gestaltungslinien im Rahmen einer Änderung der Teilquartierplanvorschriften Nr. 9/1 festgelegt, wenn die Realisation eines Neubaus bevorsteht.
- 6.3 Die Verbindungsbauten im Planungsgebiet 1 müssen soweit als möglich transparent gestaltet werden.

- 6.4 Die Arkaden und der öffentliche Durchgang im Planungsgebiet 3 entlang der Weihermattstrasse müssen eine lichte Höhe von 2.60 m bis 3.20 m aufweisen. Sie sollen behindertengerecht (ohne Stufen) ausgeführt und mit einem rutschfesten Bodenbelag versehen werden.
- 6.5 Das Flachdach über dem eingeschossigen Baukörper im Planungsgebiet 3 (Ecke Amerikanerstrasse / Weihermattstrasse) ist zu begrünen. Lichtkuppeln oder geneigte Lichtbänder als architektonische Gestaltungselemente sind zulässig.
- 6.6 Die Umgebungsgestaltung hat sich nach dem Vorprojektplan zu richten. Wo dieser noch nichts aussagt, wird die Umgebungsgestaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Für alle Planungsabschnitte ist zusammen mit dem jeweiligen Baugesuch ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und sofern nötig zu erneuern.

7. Energieversorgung

Für die Neubauten oder für Altbauten, deren Heizsystem umfassend saniert wird, kann der Gemeinderat den Anschluss an das Netz der Wärmeversorgung Binningen AG (WBA) verfügen.

8. Privatrechtliche Voraussetzungen für eine Genehmigung

- 8.1 Voraussetzung für die Genehmigung der Teilquartierplanvorschriften ist der Abschluss eines Teilquartierplanvertrages. Dieser enthält:
 - ✓ - Regelung der Fuss- und Fahrwegrechte für die Parzellen innerhalb des Teilquartierplanperimeters insbesondere für die Ein- und teilweise Ausfahrt für die Einstellhallen "Verwaltung" (samt deren Erweiterungsmöglichkeiten) und "Polizei"
 - ✓ - Regelung der Parkplatzbewirtschaftung für die Einstellhalle "Verwaltung" im Sinne einer Mehrfachnutzung im Zusammenhang mit dem geplanten Kronenmattsaal
 - ✓ - Regelung der notwendigen Dienstbarkeiten wie Grenz- Näherbau- und Nutzungsrechte sowie Neuparzellierung
 - ✓ - Regelung der notwendigen Dienstbarkeiten bezüglich der Bauten im Bereich des projektierten BLT-Tunnels (Im westlichen Teil des Planungsgebietes 1 und im Planungsgebiet 2)
 - ✓ - Aufhebung allfällig vorhandener und im Gegensatz zum Teilquartierplan stehender privatrechtlicher Vereinbarungen.
- 8.2 Die Genehmigung durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, wenn der Teilquartierplanvertrag von den direkt beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.

9. Ausnahmebestimmung

Geringfügige Abweichungen von den Teilquartierplanvorschriften sind zulässig, wenn sie die Gesamtkonzeption der Teilquartierplanung nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates, der Baudirektion sowie derjenigen der betroffenen Eigentümer innerhalb des Teilquartierplanperimeters.

10. Schlussbestimmung

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Teilquartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 117 ff des Baugesetzes und § 22 und 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten. Alle im Widerspruch zum Teilquartierplan 9/1 stehenden Bestimmungen werden aufgehoben. Die Teilquartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Anhang: ORL-Richtlinien über die Ausnützungsziffer (Blatt 514 420)

Beschlüsse:

Beschluss des Gemeinderates:	14. Juni 1988
Beschluss des Einwohnerrates:	13. März 1989 / 19. Juni 1989
Referendumsfrist:	24. April 1989 / 31. Juli 1989
Publikation im Amtsblatt:	Nr. 13 vom 30 März 1989 und Nr. 26 vom 29. Juni 1989
1. Planaufgabe:	3. April 1989 bis 3. Mai 1989
2. Planaufgabe:	3. Juli 1989 bis 3. August 1989

NAMENS DES EINWOHNERRATES
Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:



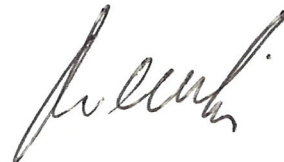
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

mit Beschluss Nr. 1847 vom - 2. Juni 1992

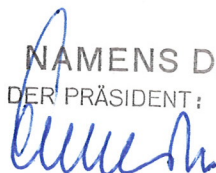
Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 23 vom 4. 6. 92

Der Landschreiber:



NAMENS DES GEMEINDERATES
DER PRÄSIDENT: DER GEMEINDEVERWALTER:

Die Ausnützungsziffer und ihre Anwendung

1. Definition der Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (a) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer } a = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

1.1. Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte,

abzüglich:

alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

1.2. Ermittlung der anrechenbaren Landfläche

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone,

abzüglich:

die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche; projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist; Grünzone bzw. Freihaltezone, sofern sie in einem Zonen- oder Quartierplan als solche festgelegt ist sowie Wald und Gewässer.

2. Bemerkungen zur Definition

Die vorliegende Definition will die Ausnützungsziffer einerseits als vergleichendes Planungsmass, andererseits als gesetzliche Formulierung vereinheitlichen. Weil die Definition der Ausnützungsziffer kurz und für einen Gesetzestext verwendbar sein muss, kann sie nicht so umfassend definiert werden, dass keine Auslegungsprobleme mehr entstehen.

Es soll nur aus zwingenden Gründen von dieser Definition abgewichen werden.

3. Die Funktion und Anwendung der Ausnützungsziffer

Die folgenden Ausführungen befassen sich mit der Anwendung der Ausnützungsziffer in Wohnzonen.

3.1. Die Ausnützungsziffer erfüllt lediglich eine Hilfsfunktion. Daneben bedarf es nach wie vor der üblichen

baurechtlichen Mittel. Die Ausnützungsziffer kann deshalb nicht anstelle von Abstandsbestimmungen treten; sie darf nur kumulativ mit diesen angewendet werden. Demgemäss besteht kein Anspruch auf Erfüllung der Ausnützungsziffer. Die maximale Ausnützungsziffer unterliegt den Beschränkungen von Geschosszahl und Grenzabständen.

3.2. Je grösser die Parzellenfläche, desto umfangreichere Möglichkeiten bieten sich für Lösungen von Bebauungen. Demgegenüber ergibt sich umgekehrt: je kleiner das Grundstück, desto geringer die Differenzierungsmöglichkeiten.

3.3. Mit der Ausnützungsziffer allein lässt sich das Mass an unüberbauten Grundstückflächen mit ausreichenden Grünanlagen nicht bestimmen, weil sie wenig über Abstände, Geschosszahl und Stellung der Baukörper aussagt. Die Ausnützungsziffer bestimmt lediglich die maximal zulässige Bruttogeschossfläche; damit ergibt sich wohl indirekt das gesamte Bauvolumen, nicht aber dessen Gestalt.

3.4. Nur für den Fussgänger benützbare Flächen wie Wege, Fussgängerplätze, über die aus polizeilichen Gründen vorzusehenden Trottoirs hinausgehenden Gehsteigverbreiterungen, gehören zur anrechenbaren Landfläche. Dies gilt auch dann, wenn solche Flächen von der Öffentlichkeit übernommen werden.

4. Das Mass der Ausnützung

Das Mass der Ausnützung soll so bestimmt werden, dass bei Einhaltung der übrigen Baubeschränkungen, wie Abstands- und Geschosszahlbestimmungen, ein angemessener Spielraum für die Lage und Form des Gebäudes innerhalb der Grundstücksgrenzen gewährleistet ist.

4.1. Wirtschaftliche Gesichtspunkte

In wirtschaftlicher Sicht beeinflusst das Mass der Ausnützung die Bau- und Erschliessungskosten, den Landpreis und die öffentlichen Aufwendungen. Wenn die Ausnützungsziffer zu hoch festgesetzt wird, werden Mehraufwendungen baulicher Art zur Erhaltung des Wohnwertes notwendig. Beispielsweise muss der mangelnde Freiraum durch grössere Balkone und Dachgärten ersetzt und die Parkierung vermehrt unterirdisch angeordnet werden. Wird die Ausnützungsziffer zu tief angesetzt, werden die Erschliessungsanlagen (wie Kanalisationen, Strassen usw.) meist unwirtschaftlich.

4.2. Planerische Gesichtspunkte

Die Steigerung der Ausnützungsziffer vermindert, wenn sie ein gewisses Mass überschreitet, die Freiflächen in den Ueberbauungen und zieht deshalb einen erhöhten Bedarf für solche Flächen (Kinderspielplätze, Erholungsflächen, Freizeitanlagen u. a.) ausserhalb der Ueberbauungen nach sich, was in der Regel zu einer erhöhten Belastung der Gemeinden und allenfalls des Kantons führt.

4.3. Rechtliche Gesichtspunkte

Festgesetzte Ausnutzungsziffern stellen ein unüberschreitbares Höchstmass dar. Eine nachträgliche Aufteilung und Neuparzellierung von Grundstücken kann wissentlich oder unbewusst eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer ermöglichen, wenn in den Baugesetzen, Bauordnungen oder Baureglementen keine entsprechenden Sicherungen vorgesehen sind.

4.4. Arealüberbauungen

Für Arealüberbauungen kann die Ausnutzungsziffer leicht erhöht werden, sofern der aus der Mehrausnutzung folgende wirtschaftliche Vorteil in Form einer qualitativen Mehrleistung dem künftigen Bewohner zugute kommt (Lärmschutz, Besonnung, Schutz vor Einsicht, Schallisolation, Wohnungen mit grossen Zimmern, An-

ordnung von Ein- und Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Städtebau und Ortsbild, Gestaltung der Freiflächen, Wege und Bepflanzungen etc.).

4.5. Das Mass der Ausnutzung in Wohnzonen

Die optimale Grösse der Ausnutzungsziffer für Wohnzonen liegt unabhängig von der Geschosshöhe, unter Einbezug der Erhöhung von höchstens 0,1 für Arealüberbauungen, zwischen 0,4 und 0,7, wobei sich der höhere Wert nur für städtische Verhältnisse eignet. Eine höhere Ausnutzungsziffer vermindert den Wohnwert der Ueberbauung in der Regel stark.

Im übrigen verweisen wir auf die Erläuterungen zur Zweckmässigkeitsprüfung von Ortsplanungen. (Nr. 511 502 ff.)