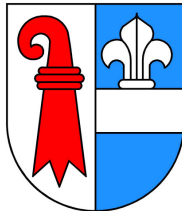


Exemplar
Amt für Raumplanung

80 / TZRS / 1 / 0

Mutation
RRB 2701
vom 18.11.1997



GEMEINDE GRELLINGEN

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

Teilzonenreglement

Scheuermatt

INHALTSVERZEICHNIS**Seite**

A	Einleitung	3
1.	Erlass.....	3
2.	Bestandteile und rechtliche Wirkung	3
3.	Geltungsbereich.....	3
4.	Sinn und Zweck	3
5.	Vorbehalt übergeordneter gesetzlicher Grundlagen	3
B	Allgemeine Bestimmungen	4
6.	Bauweise	4
7.	Überbauungsziffer.....	4
8.	Grünflächenziffer.....	4
9.	Geschosse	5
10.	Gebäudehöhe	5
11.	Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden.....	6
12.	Gebäudelänge	6
C	Generelle Teilzonenvorschriften	7
13.	Bauten und Anlagen.....	7
14.	Dachausbau.....	7
15.	Dachgestaltung	7
16.	Solarzellen, Sonnenkollektoren.....	8
17.	Wintergärten	8
18.	Umgebungsgestaltung	8
19.	Terrainveränderungen, Einfriedungen und Stützmauern	8
20.	Quartierpläne	9
21.	Parkierung	9
D	Teilzonenspezifische Vorschriften	10
22.	Bedeutung und Geltung	10
23.	Wohnzone W 2	10
24.	Zone für öffentliche Werke und Anlagen öW+A.....	10
25.	Erhaltenswerte Naturobjekte	11
E	Schlussbestimmungen	12
26.	Vollzugsbehörde	12
27.	Ausnahme allgemeiner Art.....	12
28.	Aufhebung früherer Beschlüsse	12
29.	Inkraftsetzung	12
	Beschlüsse	13

A Einleitung

1. Erlass

Gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes (BauG) erlässt die Gemeinde Grellingen das nachfolgende Zonenreglement Scheuermatt. Es bildet zusammen mit dem Teilzonenplan und dem Bau- und Strassenlinienplan die Zonenvorschriften Scheuermatt.

2. Bestandteile und rechtliche Wirkung

- 1) Die Zonenvorschriften "Scheuermatt" bestehen aus;
 - dem Teilzonenplan im Massstab 1:500
 - dem vorliegenden Zonenreglement
 - dem Bau- und Strassenlinienplan im Massstab 1:500
- 2) Die Bestimmungen des Zonenreglementes Siedlung der Gemeinde Grellingen haben ergänzende Wirkung, dies gilt soweit sie nicht im Widerspruch zu den Zonenvorschriften Scheuermatt stehen.
- 3) Die Zonenvorschriften sind grundeigentumsverbindlich.

3. Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Gebietes "Scheuermatt". Massgebend für die Abgrenzung ist der Planungssperimeter gemäss Teilzonenplan.

4. Sinn und Zweck

Die Zonenvorschriften bezwecken die sinnvolle Nutzung und Bebauung gemäss den Planungsgrundsätzen des vom Kanton Bern am 17. Juni 1991 genehmigten Baureglement / Zonenreglement (BL) Grellingen.

5. Vorbehalt übergeordneter gesetzlicher Grundlagen

Bei der Erstellung, der Aenderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen, ausser den in Ziffer 2 genannten Zonenvorschriften, auch die einschlägigen Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Rechte eingehalten werden.

B Allgemeine Bestimmungen

6. Bauweise

- 1) Es gilt im ganzen Planungssperimeter die offene Bauweise.
- 2) Vereinbarungen unter Nachbarn über den Grenzbau gemäss § 104 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sind zulässig und erwünscht.

7. Überbauungsziffer

- 1) Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungsziffer festgelegt.
Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbauten Fläche und der anrechenbaren Landfläche.
- 2) Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten.
Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:
 - eingeschossige An- und Nebenbauten bis insgesamt 30 m² pro Parzelle.
 - Dachvorsprünge bis zu 2,0 m Ausladung
 - Offene Balkone bis zu 2,0 m Auskragung
 - Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dgl.
- 3) Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche innerhalb des Planperimeters massgebend.
Nicht zur anrechenbaren Landfläche gehört:
 - Wald
 - Einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstücksteile.

8. Grünflächenziffer

- 1) Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen Grünfläche und anrechenbarer Landfläche (analog Ziffer 7).
- 2) Wo dauernd vor Ueberbauung und Versiegelung zu bewahrende Grünflächen bepflanzt werden, hat dies im Sinne des ökologischen Ausgleichs mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen.
- 3) Unbefestigte Parkierungsflächen in Mergel oder Schotterstrassen dürfen mit der halben Fläche angerechnet werden.

9. Geschosse

- 1) Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- 2) Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkante des Erdgeschossfussbodens gemessen, das fertige Terrain um mehr als 1,20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet. Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen Anforderungen gemäss § 114 des kantonalen Baugesetzes (BauG) und § 20 der kantonalen Verordnung über die Baupolizeivorschriften (BPV) vorbehalten.
- 3) Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht, von Oberkante Dachgeschossfussboden bis Oberkante Dachsparren gemessen, 1,60 m überschreitet.

10. Gebäudehöhe

- 1) Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens. Giebfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.
- 2) Als gewachsenes Terrain gilt die Oberfläche des Baugrundstückes, wie sie vor Inangriffnahme der Bauarbeiten vorhanden ist.
Vorbehalten bleiben:
 - a) Ist die Oberfläche des Baugrundstückes nachweislich durch künstliche Terrainauffüllungen gehoben worden, so gilt als gewachsenes Terrain:
 - das vor der Auffüllung vorhandene Terrain, wenn in der Baubewilligung die Bedingung enthalten war, dass die Gebäudehöhe für künftige Bauten vom ursprünglichen Terrain aus zu messen ist;
 - der Umgebung entsprechende natürliche Terrainverlauf, wenn ihn die Terrinaufschüttung überragt und sie in den letzten 25 Jahren vor Einreichung des Baugesuches ausgeführt worden ist.
 - b) Wird das Terrain abgegraben, so gilt das fertige Terrain als gewachsen, wenn es nicht höher liegt als das ursprüngliche Terrain.
- 3) Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der hangseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
- 4) Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

11. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

- 1) Bei Gebäuden, deren Schnittlinien zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe gesondert zu messen.
- 2) Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- und Rücksprung von wenigstens 1.30 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

12. Gebäudelänge

- 1) Die Gebäudelänge einschliesslich der Anbauten sind auf die in Ziffer 23 genannten Masse beschränkt.
- 2) Ab einer Gebäudelänge von 22,0 m sind die Gebäude im Grundriss gestaffelt anzuordnen. Die Versetzung hat mindestens 1,30 m zu betragen.

C Generelle Teilzonenvorschriften

13. Bauten und Anlagen

- 1) Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich gut in das bestehende Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einfügen.
- 2) Aussenantennen und Parabolspiegel auf Dächern, Fassaden und in den Aussenräumen (Umgebung) sind bewilligungspflichtig.

14. Dachausbau

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist nur auf einer Nutzungsebene zulässig. Vorbehalten bleiben die besonderen Anforderungen gemäss § 18, 19 der kantonalen Verordnung die Baupolizeivorschriften (BPV).

15. Dachgestaltung

- 1) Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Der First muss mindestens 1,5 m hinter die Fassadenflucht zu liegen kommen.
Für eingeschossige An- und Nebenbauten bis 50 m² Grundfläche sind auch andere Dachformen gestattet.
- 2) Alle Bauteile an und auf einem Dach sind so anzuordnen, dass sie sich in die bestehende Dachlandschaft einpassen, und sie mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.
- 3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen zusammen in der Länge nicht mehr als die Hälfte des darunter liegenden, ausgebauten Geschosses aufweisen. Dachaufbauten sind mindestens 0.50 m hinter die Fassade zurückzusetzen. Sind zwei Dachgeschosse vorhanden, darf das obere Dachgeschoss nur Dachgauben aufweisen.
- 4) Zur Eindeckung der Dächer sind neben Tonziegel auch andere Bedachungsmaterialien von brauner oder rotbrauner Farbe gestattet.
Bei Eindeckung mit Schiefer muss die Farbwahl zwischen Dach und Fassade unterschiedlich sein.

16. Solarzellen, Sonnenkollektoren

Solarzellen und Sonnenkollektoren oder ähnliche Einrichtungen zur alternativen Energiegewinnung auf Dächern, an Fassaden und in den Aussenräumen (Umgebung) sind bewilligungspflichtig.

17. Wintergärten

1) Wintergärten sind unisolierte, voll verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind. Sie sind weder ganzjährig bewohnbar noch heizbar und dienen vorab der Verbesserung der Energiebilanz.

2) Wintergärten sind in Grösse und Proportion auf das Gebäude abzustimmen. Sie sind so zu gestalten, dass sie mit dem Gebäude zusammen als Einheit wirken.

Für die Berechnung der überbauten Fläche können Wintergärten als Anbau gemäss Ziffer 7 zählen.

18. Umgebungsgestaltung

1) Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.

2) Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab von mindestens 1 : 100 einzureichen. Dieser ist integrierender Bestandteil des Baugesuches.

3) Im Sinne des ökologischen Ausgleiches sollen einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet und durch geeignete Belagswahl die Versickerung gefördert werden.

19. Terrainveränderungen, Einfriedungen und Stützmauern

1) Terrainveränderungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.

2) Terrainaufschüttungen auf einer Fläche über 50 m² dürfen den gewachsenen Boden höchstens um 1,2 m überragen. Die Bewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen bei guter Einpassung ins Gelände höhere Aufschüttungen zulassen.

3) Böschungen längs von Parzellengrenzen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:2 (Höhe/Breite) erstellt werden.

- 4) Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen innerhalb des Planperimeters das gewachsene Terrain höchstens um 0,8 m übersteigen. Die maximale Höhe einer Stützmauer beträgt 1,5 m. Bei Garagezufahrten kann die Bewilligungsbehörde höhere Stützmauern gestatten.
- 5) Mehrere Stützmauern übereinander sind nicht gestattet. Uebereinander liegen sie, wenn der horizontale Abstand weniger als 5,0 m beträgt.
- 6) Stützmauern und Einfriedungen längs von Strassen ohne Gehweg müssen mindestens 0,5 m zurückversetzt werden.
- 7) Die Bestimmungen § 96, 105-107 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie 80, 81 und 84 des kantonalen Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) bleiben vorbehalten.

20. Quartierpläne

- 1) Für räumlich begrenzte Gebiete von mindestens 25 Aren zusammenhängender Gesamtfläche können bauwillige Grundeigentümer auf eigene Kosten, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, Quartierpläne erstellen.

Mit dem Erlass eines Quartierplanes wird eine maximale Überbauungsziffer von 0.30 gewährt.

Die weiteren Bestimmungen dieses Reglementes sind einzuhalten.

- 2) In den Quartierplänen werden die Lage, Abmessungen, Gestaltung und Farbgebung aller Bauten sowie die Anordnung und Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen wie Fahrradunterstände, Sammelstellen (Kompostierung, Abfall) usw. klar festgelegt.

Die notwendigen Parkierungs und Abstellplätze sollen in den Quartierplänen als Gestaltungselemente dienen.

21. Parkierung

Im Rahmen von Baugesuchen erfolgt die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze nach der "kantonalen Wegleitung zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes" des kantonalen Amtes für Orts- und Regionalplanung.

D Teilzonenspezifische Vorschriften

22. Bedeutung und Geltung

Die Zoneneinteilung und die teilzonenspezifischen Bestimmungen legen Art und Grad sowie Bedingungen der baulichen Nutzung der Bauzone fest.

23. Wohnzone W 2

1) In der Wohnzone W2 sind nur Wohnungen sowie nicht störende Betriebe gestattet. Beispiele für nicht störende Betriebe: kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte.

2) Zonenspezifische Masse und Bestimmungen:

- max. Geschosszahl: 2
- max. Anzahl Wohnungen: --
- max. Gebäudehöhe: 6,00 m
- max. Gebäudelänge: 25,00 m
- Dachneigung: 20°- 40°
- Firstrichtung: längs oder rechtwinklig zur Erschliessungsstrasse
- max. Überbauungsziffer: 0,25
(zus. Nutzungsbonus bei Erstellen von Quartierplänen gemäss Ziffer 20)
- min. Grünflächenziffer 0,25

3) In der Wohnzone W 2 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss den kantonalen Richtlinien gestützt auf die Bundesverordnung über den Lärmschutz (LSV).

24. Zone für öffentliche Werke und Anlagen öW+A

1) Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) ist bestimmt für die Aufnahme eines Kinderspielplatzes für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder sowie für den Standort von flächengleichem Ersatz aller Gehölze innerhalb des Planperimeters die nicht als erhaltenswert bezeichnet sind und abgeholzt werden.

2) Der Kinderspielplatz ist für jedermann leicht zugänglich zu machen, und muss sowohl kinderwagen- als auch rollstuhlgängig sein.

Er soll an einem möglichst sonnigen, dem Verkehr abgewandten Bereich angelegt werden. Zudem sind genügend Schattenplätze vorzusehen.

Der Kinderspielplatz darf zu keiner Zeit seinem Zweck entfremdet werden.

3) Alle nicht erhaltenswerte Gehölze innerhalb des Planperimeters, bei denen durch Abholzung flächengleicher Ersatz gefordert wird, müssen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen innerhalb der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) ersetzt werden.

4) Für die erhaltenswerte Hecke und Trockenmauer innerhalb der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) gelten die Bestimmungen gemäss Ziffer 25.

5) Für die Planung und Projektierung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) ist die Gemeinde zuständig.

Die gesamten Kosten für die Planung, Projektierung und Erstellung des Kinderspielplatzes sowie das Anlegen des Feldgehölzes tragen die Grundeigentümer innerhalb des Planperimeters solidarisch, proportional zu den Parzellenflächen.

Für den Unterhalt des Kinderspielplatzes und des Feldgehölzes innerhalb der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) ist die Gemeinde zuständig. Die Kosten übernimmt die Gemeinde.

25. Erhaltenswerte Naturobjekte

1) Die erhaltenswerten Naturobjekte umfassen Hecken und Feldgehölze sowie Trockenmauern innerhalb des Planperimeters, die im öffentlichen Interesse vor Beeinträchtigungen geschützt und fachgerecht gepflegt werden sollen.

Für die Pflege der erhaltenswerten Naturobjekte ist die Gemeinde zuständig. Die Kosten übernimmt die Gemeinde.

2) Die erhaltenswerten Naturobjekte überlagern die festgelegten Grundzonen.

Das für den Schutz der Naturobjekte beanspruchte Land wird der Stammparzelle bei der Berechnung der Überbauungsziffer mitberücksichtigt.

E Schlussbestimmungen

26. Vollzugsbehörde

Der Vollzug dieser Vorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates.

27. Ausnahme allgemeiner Art

¹⁾ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umständen des Einzelfalles kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen.

Dies gilt insbesondere:

- Wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht.
- Für ausgesprochene Härtefälle

²⁾ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

28. Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse sind nach Inkrafttreten aufgehoben.

29. Inkraftsetzung

Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 19.3.1997
Beschluss der Gemeindeversammlung: 26.3.1997
Urnenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 16 vom 17.4.1997
Planaufgabe vom 17.4.1997 bis 16.5.1997

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2201 vom 18.11.97

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 47 vom 20.11.97

Der Landschreiber:

