



Reglement über die Zonenvorschriften Siedlung (Zonenreglement Siedlung)

Vom 12. Mai 2014 (Stand 14. April 2015)

Der Einwohnerrat,

gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie die dazugehörige Verordnung (RBV) vom 27. Oktober 1998,

beschliesst:

1 Einleitung

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ Bestandteile: Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus

- a. dem Zonenplan Siedlung Teilplan 1 von 2 (Bauzonen / Nichtbauzonen, Schutzzonen und -objekte);
- b. dem Zonenplan Siedlung Teilplan 2 von 2 (Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Gefahrenzonen); und
- c. dem Zonenreglement Siedlung.

² Zweck: Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geordnete Bodennutzung und Bebauung im Siedlungsgebiet.

³ Geltungsbereich: Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist abgegrenzt durch den Perimeter im Zonenplan Siedlung.

§ 2 Rechtliche Wirkung

¹ Die Zonenvorschriften Siedlung sind grundeigentumsverbindlich.

² Den Zonenvorschriften beige stellte Dokumente wie ergänzende Inventare und deren Bewertungen, Vollzugshilfen und Richtlinien haben wegleitenden Charakter und sind für die Gemeindebehörden anweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

2 Allgemeine Vorschriften**2.1 Bauliche und aussenräumliche Einpassung****§ 3** Vorinformation und Vorabklärungen

¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern bzw. Bauinteressenten im Sinne von §§ 90 und 91 RBV empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit dem Bauinspektorat vorabzuklären.

² Zur Beurteilung von Projekten kann die Baubewilligungsbehörde weitere Planunterlagen (z.B. Fassadenansichten angrenzender Bauten, Detailpläne) sowie Modellunterlagen im Sinne von § 87 RBV verlangen.

§ 4 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

¹ Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Soweit möglich ist eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig. Bei Bodenbefestigungen sollen soweit möglich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

³ Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.

2.2 Allgemeine Bauvorschriften**§ 5** Massgebende Parzellenfläche

¹ Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

² Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. Die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen, sofern die Überbauung dem Charakter der verschiedenen Zonen angemessen Rechnung trägt.

³ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen in die Nutzungsberechnung, sofern folgende beiden Bedingungen eingehalten werden:

- a. Wenn dieser Einbezug bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde; und
- b. wenn diese Landabtretung nach dem Inkrafttreten der vorliegenden Zonenvorschriften Siedlung geschehen ist.

⁴ Der Miteigentumsanteil eines gemeinsamen Zufahrtsweges (Anmerkungsparzelle) ist für die Berechnung der baulichen Nutzung miteinzubeziehen.

§ 6 Berechnung der baulichen Nutzung

¹ Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungsziffer (BZ) und die Ausnützungsziffer (AZ) definiert.

§ 7 Bebauungsziffer (BZ)

¹ Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel 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 Bauten und Bauteile gemäss § 9 ZRS.

§ 8 Ausnützungsziffer (AZ)

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Diese Fläche beinhaltet dazugehörige Verkehrsflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

- a. Räume im Untergeschoss oder Dachgeschoss, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;

- b. in Räumen mit Dachschräge, die Fläche mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.5 m;
- c. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- d. unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- e. allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienenden unterirdischen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume für Velos, Kinderwagen,
- f. Bauten und Bauteile gemäss § 9 ZRS.

§ 9 Nutzungsfreie Bauten und Bauteile

¹ Nicht der Bebauungs- und der Ausnützungsziffer angerechnet werden:

- a. Eingeschossige An- und Nebenbauten wie Garagen, Carports, Unterstände, Überdachungen, Schöpfe und dergleichen:
 - 1. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Bis maximal 6% der massgebenden Parzellenfläche, jedoch nicht grösser als total 35 m² Grundfläche pro Parzelle. Zusätzlich ist eine Kleinbaute (wie z.B. Gartenhaus, Gewächshaus) bis maximal 8 m² Grundfläche pro Parzelle zulässig.
 - 2. Bei Mehrfamilienhäusern: Bis maximal 4% der massgebenden Parzellenfläche. Zusätzlich allgemein nutzbare überdeckte Spiel- und Aufenthaltsflächen mit einer Grundfläche von maximal 4% der massgebenden Parzellenfläche.
- b. Hobby- und Gemeinschaftsräume in Untergeschossen von Mehrfamilienhäusern.
- c. Unterirdische Einstellhallen im ebenen Gelände, welche maximal 0.3 m (ab Oberkante rohe Decke) über das gewachsene Terrain (gemessen ab tiefsten Punkt) ragen und mit mindestens 0.5 m Substrat überdeckt als Grün- und / oder Spielfläche ausgewiesen und genutzt werden.
- d. In den Hang gebaute Einstellhallen, die maximal 1.3 m über dem gewachsenen Terrain talseitig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen.
- e. Aussen liegende Keller- und Eingangstreppe, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.
- f. Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze und Dachterrassen.
- g. Bis insgesamt 15 m² Fläche pro Wohneinheit:
 - 1. Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; sowie

-
- 2. Loggien;
 - 3. mindestens einseitig offene Sitzplatz- oder Dachterrassenüberdachungen; oder
 - 4. unbeheizte verglaste Zwischenklimaräume, wenn Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklimaräumen und den dahinter liegenden Innenräumen voll isoliert sind und die natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklimaräume als auch für die dahinter liegenden Innenräume sichergestellt sind.
- h. Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu maximal 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonnettes; bis zu maximal 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.
 - i. Frei auskragende, nicht begehbare Dachvorsprünge bis maximal 1.0 m.
 - j. Zusätzliche Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden.
 - k. Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 40 cm.

§ 10 Nutzungsbonus für Energieeffizienz

¹ Auf Antrag kann der Gemeinderat einen Nutzungsbonus zur ordentlichen Bebauungs- und Ausnützungsziffer bis maximal 8% (relativ) erteilen, wenn bei der Erstellung von Neu- oder Umbauten im MINERGIE-P-Eco gebaut wird oder bis maximal 6% (relativ), wenn der MINERGIE-A-Eco Standard eingehalten wird.

² Der Nutzungsbonus darf nicht mit nutzungsfreien Bauteilen gemäss § 9 Abs. j oder k kumuliert werden.

§ 11 Nutzungsumlagerung

¹ Die Nutzungsumlagerung erlaubt eine freiere Anordnung der zulässigen Geschossflächen auf demselben Grundstück. Dabei kann der Gemeinderat ausnahmsweise Abweichungen von der zulässigen Bebauungsziffer gestatten.

² Abweichungen von der Bebauungsziffer im Rahmen von Nutzungsumlagerungen sind möglich, wenn das Hinzukaufen von Land oder eine Landumlegung nicht möglich ist und das Projekt in wohnqualitativer, städtebaulicher und ästhetischer Hinsicht überzeugt. Dabei gelten insbesondere folgende Gründe für Nutzungsumlagerungen:

- a. Nachverdichtung weitgehend überbauter Quartiere bzw. Parzellen;

- b. Nachverdichtung von historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen unter Beachtung des Ortsbildschutzes;
- c. Bauweisen, die auf Lärmbelastung reagieren;
- d. Beachtung des Aussichtsschutzes; sowie
- e. behindertengerechte Bauweisen.

³ Die Ausnützungsziffer darf bei der Nutzungsumlagerung nicht überschritten werden.

⁴ Die ordentliche Bebauungsziffer kann durch die Nutzungsumlagerung bis maximal 30% (relativ) erhöht werden.

§ 12 Grünflächenziffer (GZ)

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie wird als Mindestmass festgelegt und ist dauernd zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten unüberbaute und unversiegelte Grünflächen, Hecken, Schutzbepflanzungen, Feuchtbiopte (Teiche), Grün- und Gartenanlagen oder ruderale, trockene Lebensräume sowie ökologische Ausgleichsflächen.

³

- a. In Wohnzonen, in Wohn- und Geschäftszonen sowie in der Kernzone werden extensiv begrünte Dachflächen, Überdeckungen unterirdischer Einstellhallen sowie unbefestigte Parkierungs- und Lagerflächen (Mergel, Schotterrasen, Rasengittersteine und ähnliches) mit der halben Fläche bis maximal 50% der ausgewiesenen Grünfläche angerechnet.
- b. In Gewerbebezonen werden extensiv begrünte Dachflächen, Überdeckungen unterirdischer Einstellhallen sowie unbefestigte Parkierungs- und Lagerflächen (Mergel, Schotterrasen, Rasengittersteine und ähnliches) sowie begrünte Fassaden mit der halben Fläche bis maximal 50% der ausgewiesenen Grünfläche angerechnet. Bei begrünten Fassaden ist Voraussetzung für die Anrechenbarkeit, dass die Fassade substratbeinhaltende Elemente in unterschiedlichen Höhen und in genügender Dichte aufweist. Begrünte Fassadenflächen werden in der Vorderansicht (Aufriss) gerechnet.

⁴ Hochstämmige standortgerechte Bäume werden mit 10 m² pro Baum in die Berechnung der Grünflächenziffer einbezogen.

⁵ Bei der Realisierung von Mehrfamilienhausbauten in den Zonen W (Wohnzonen), WG (Wohn- Geschäftszonen), K (Kernzone), ZQP (Zonen mit Quartierplanpflicht) und ZQP-ARP (Zonen mit Quartierplanpflicht – bestehende altrechtliche Planungen) ist pro 1'000 m² Bruttogeschossfläche mindestens ein Hochstammbaum neu zu setzen oder – falls bestehende Hochstammbäume vorhanden sind – zu erhalten. Diese Bäume können im Sinne von § 12 Abs. 4 ZRS in die Grünflächenziffer einbezogen werden.

⁶ Für Umbauten, unbeheizte Anbauten bis 15 m² Grundfläche, Nebenbauten gemäss § 57 RBV sowie Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 Bst. a RBV, muss die Grünflächenziffer nicht nachgewiesen werden.

2.3 Vorschriften zur Gebäudegestaltung

§ 13 Ermittlung des Gebäudeprofils / Bauabstände

¹ Fassadenhöhe: Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der äussersten Fassadenflucht mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion). Bei Abgrabungen des gewachsenen Terrains am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Bei Pultdächern darf die pultfirstseitige Fassadenhöhe um 2.0 m überschritten werden.

² Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.

³ Abgrabungen für Garagen und Eingänge: Für Garagen und Eingänge sind zusätzliche Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 7.0 m gestattet. Dabei darf das Unter- bzw. Sockelgeschoss maximal 2.8 m in Erscheinung treten.

⁴ Versetzte Geschosse: Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen.

⁵ Erhöhte Bauteile: Sind einzelne erhöhte Bauteile aus technischen und betrieblichen Gründen erforderlich, so können sie die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

⁶ Gebäudelänge: Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. Bei mehrgeschossiger Bauweise werden eingeschossige Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet. Bei eingeschossiger Bauweise werden Anbauten und Zwischenbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet, wenn sie eine wesentlich kleinere Gebäudehöhe und eine wesentlich kleinere Grundfläche als der Hauptbaukörper aufweisen.

⁷ Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV): In Ergänzung zu § 54 RBV müssen Vordächer und Dachüberstände mindestens 0.5 m und tragende Teile bzw. Stützen mindestens 1.0 m hinter der Strassenlinie errichtet werden. In Kurven oder Kreuzungsbereichen sind die Mindestabstände zur Strassenlinie einzuhalten. Dabei sind die Sichtfelder zur Sicherstellung der notwendigen Sichtverhältnisse (Verkehrssicherheit) freizuhalten.

⁸ Gebäudeprofil angebauter oder freistehender Nebenbauten: Für angebaute oder freistehende Nebenbauten wie Garagen, Carports, Unterstände, Überdachungen, Schöpfe und dergleichen darf die Fassadenhöhe maximal 2.75 m, die Gebäudehöhe bis Oberkante rohe Dachkonstruktion maximal 4.25 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Nebenbauten mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

§ 14 Geschossdefinitionen

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser den Unter-, Dach- und Attikageschossen. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

² Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante der rohen Decke (entspricht Erdgeschossboden) gemessen an der äussersten Fassadenflucht höchstens 1.3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains liegt.

³ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das Mass von 1.2 m nicht überschreiten.

⁴ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse anstelle eines Dachgeschosses.

§ 15 Dachformen

¹ Die zulässigen Dachformen sind in der Zonentabelle § 31 ZRS für alle Bauzonen definiert.

² Bei Satteldächern muss der First im Minimum 1.0 m hinter der Fassade liegen und grundsätzlich parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

³ Beim Mansarddach muss der Knickpunkt der rohen Dachkonstruktion im Minimum 1.0 m hinter der Fassade liegen und die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Die Dachneigung des flachen Teils eines Mansarddachs liegt zwischen 15° und 20° (alte Teilung).

⁴ Flachdächer haben, soweit sie nicht begehbar sind, auch ökologischen Funktionen zu dienen. Im Wesentlichen sind dies ökologischer Ausgleich durch extensive Begrünung, Sonnenenergienutzung und Retention von Regenwasser.

§ 16 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie untergeordnete Satteldach-Widerkehranbauten (gemäss § 16 Abs. 4 ZRS) sind nur auf Dächern mit einer Mindestneigung von 35° (alte Teilung) zulässig und müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonisieren.

² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.5 m, derjenige vom First beträgt 1.0 m (vertikal gemessen). Die Front der Aufbauten muss um mindestens 50 cm hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden. Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

³ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.7 m betragen, Messebene ist die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Für überdeckte Dacheinschnitte mit Satteldach gilt diese Bestimmung sinngemäss.

⁴ Untergeordnete Satteldach-Widerkehranbauten an Hauptbauten müssen mindestens um 1.0 m über die Fassade des Hauptbaus vorspringen. Der Widerkehranbau darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten und Kehlen beträgt 1.5 m, derjenige vom First 1.0 m (vertikal gemessen).

§ 17 Attikageschosse auf Flachdächern

¹ Attikageschosse dürfen auf maximal zwei gegenüberliegenden Fassaden fassadenbündig auf die darunter liegenden Geschossfassaden aufgesetzt werden; die andern Fassaden geschlossener Attikabauteile müssen zwingend zurückversetzt werden.

² Die Summe der zwingenden Rücksprünge geschlossener Attikabauteile muss im Vergleich zum darunter liegenden Geschoss mindestens 4.0 m betragen und kann variabel auf die beiden gegenüberliegenden Seiten aufgeteilt werden. Der einzelne Rücksprung muss mindestens 1.2 m betragen.

³ Dachüberstände des Attikageschosses müssen mindestens 1.2 m hinter der darunterliegenden Fassade liegen.

⁴ Die Höhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Tragkonstruktion) des Attikaaufbaus, maximal 3.2 m betragen. Das Attikageschoss schliesst in jedem Fall mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Pultdach ab. Weitere Geschosse und Nutzungen über dem Attikageschoss sind nicht zulässig. Der Dachrandabschluss ist in der Höhe auf ein Minimum zu begrenzen.

⁵ Die Fläche des Attikageschosses inklusive technischer Anlagen und Dachterrassenüberdachung darf maximal 65% der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

⁶ Massive Brüstungen sind bis zu 1.2 m Höhe zulässig. Diese werden gemessen von Oberkante rohe Decke des darunter liegenden Vollgeschosses bis zur Oberkante Brüstung.

§ 18 Dachaufstockungen bei Reihenhäusern

¹ Zwingende Grundlage für Dachaufstockungen bei bestehenden Reihenhäusern ist ein Gesamtkonzept, welches den Charakter der Reihenhauszeile beibehält und nachweist, dass die vorgesehene Dachaufstockung ästhetisch und städtebaulich überzeugt und sich in das Quartier einpasst. Dachaufstockungen sind im Sinne des Gesamtkonzeptes innerhalb der einzelnen Reihenhauszeile einheitlich auszugestalten.

² Das Gesamtkonzept muss sich auf die Zonenvorschriften Siedlung abstützen und von allen Grundeigentümern der Reihenhauszeile genehmigt und unterzeichnet werden und bildet integrierter Bestandteil der Baugesuchsakten für die Dachaufstockung.

³ Für Reihenhausüberbauungen ist die geschlossene Bauweise im Sinne von § 94 Abs. 4 Bst. a RBG vorgeschrieben. Bei Dachaufstockungen gelten die notwendigen Grenzbaurechte zwischen den zur Überbauung gehörenden Grundstücken gestützt auf ein gemäss § 18 Abs. 1 ZRS unterschriebenes Gesamtkonzept als erteilt.

§ 19 Geschützte Bausubstanz (kommunaler Ortsbildschutz)

¹ Sind Bauten im Zonenplan Siedlung als geschützte Bausubstanz qualifiziert, so sind sie vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.

² Bauten und Anlagen in der Umgebung geschützter Bausubstanz sind so zu gestalten, dass der künstlerische oder geschichtliche Wert dieser Baute nicht erheblich beeinträchtigt wird.

³ Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind nur unter Wahrung der geschützten Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt zur Wahrung der Substanz zu erfolgen.

§ 20 Energieanlagen / Energienutzung

¹ Innerhalb der im Masterplan Wärmeversorgung ausgewiesenen Perimeter für Wärme- und Abwärmeverbünde ist für Neubauten und bestehende Bauten, bei welchen die Wärmeerzeugungsanlage ersetzt wird, der Anschluss an das bestehende Wärmeverbundnetz zu prüfen.

2.4 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung

§ 21 Umgebungsplan

¹ Der Gemeinderat kann bei Bedarf, gestützt auf § 87 RBV einen Umgebungsplan fordern.

§ 22 Abgrabungen und Aufschüttungen (Terrainmodellierung)

¹ Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

² Abgrabungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen nicht überschreiten:

- a. 1.0 m in allen Zonen ausser in der Zone W2a und in den Gewerbezo-
- nen;

b. 1.5 m in der Zone W2a.

³ Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen nicht überschreiten:

a. 0.8 m in allen Zonen ausser in der Zone W2a und in den Gewerbezo-
nen;

b. 1.5 m in der Zone W2a.

⁴ Stützmauern dürfen nicht höher als maximal 2.0 m sein. Dieses Mass darf nur für Parzellenerschliessungszwecke überschritten werden.

⁵ Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbezo-
nen unterliegen kei-
nen Auflagen.

§ 23 Einfriedigungen

¹ Massive Einfriedigungen zwischen Nachbargrundstücken mit einer Höhe grösser als 1.2 m sind bewilligungspflichtig. Die einschlägigen nachbarrecht-
lichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

² Einfriedigungen an öffentlichen Strassen mit einer Höhe grösser als 1.2 m sind bewilligungspflichtig. Nicht bewilligungspflichtig sind Einfriedigungen in Form von Grünhecken.

³ Entlang von Gemeindestrassen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1.8 m zulässig. Diese Einfriedigungen sind vollflächig strassenseitig zu be-
grünen und ordentlich zu unterhalten. Für Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1.4 m gilt der Grenzabstand gemäss § 92 Abs. 2 RBG. Einfriedigungen mit einer Höhe von über 1.4 m müssen mindestens 0.4 m von der Strassen-
linie abrücken.

§ 24 Anzahl Abstellplätze für Autos und Velos / Mofas

¹ Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas (Normalabstellbedarf) bemisst sich gemäss den Bestimmun-
gen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes sowie der dazugehö-
renden Verordnung. Für die Dimensionierung von Parkieranlagen sind die einschlägigen Normen der Fachverbände, insbesondere der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) zu beachten.

² Bei Mehrfamilienhäusern, gewerblichen und öffentlichen Bauten ist eine angemessene Zahl von gedeckten, leicht zugänglichen Velo- und Mofa-
Abstellplätzen zu errichten gemäss einschlägigen kantonalen Wegleitungen.

³ Bauvorhaben für Wohn- und Dienstleistungsnutzung, welche 6 und mehr Stammparkplätze (Normalabstellbedarf) erfordern, müssen unterirdisch realisiert werden. Die erforderlichen Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.

⁴ Bauvorhaben für industrielle und gewerbliche Nutzungen, welche mehr als 20 Stammparkplätze (Normalabstellbedarf) erfordern, müssen in einer Tiefgarage oder einem Parkhaus realisiert werden. Die erforderlichen Besucher- und Kundenparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.

⁵ Offene Abstellplätze sind grundsätzlich unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig und für Spontanvegetation geeignet auszugestalten. Bei Sammelparkplätzen von 6 Abstellplätzen und mehr sind in angemessener Zahl und sinnvoller Anordnung hochstämmige standortgerechte Bäume zu pflanzen.

§ 25 Wertstoffsammelstellen, Quartierkompostieranlagen

¹ Das Aufstellen von öffentlichen Wertstoffsammelstellen und die Errichtung von Quartierkompostieranlagen sind in allen Zonen an geeigneten Stellen zulässig.

2.5 Sondernutzungsplanungen / Überbauungen nach einheitlichem Plan

§ 26 Quartierplanung

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen gemäss §§ 37 ff. RBG ist in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Die Mindestfläche von Quartierplanungen beträgt 2'000 m². Diese Mindestfläche kann in Gewerbezone unterschritten werden.

² Absichten der jeweiligen Grundeigentümerschaft für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen, damit der Gemeinderat seine Anliegen rechtzeitig einbringen kann.

³ Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat möglich.

⁴ Eine Nutzungserhöhung gegenüber der Grundnutzung kann nur dann gewährt werden, wenn die unter Abs. 5 aufgeführten Kriterien beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird.

⁵ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- a. Die haushälterische Nutzung des Bodens;
- b. Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität;
- c. Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild;
- d. gute Verkehrserschliessung für Strassen- und Langsamverkehr;
- e. Anbindung an den öffentlichen Verkehr;
- f. optimierte Parkieranordnung;
- g. Minimierung der Lärmimmissionen;
- h. notwendiger Wohnraum für gemeinnützigen Wohnungsbau sowie für Alterswohnungen;
- i. Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen etc.);
- j. zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.);
- k. Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich; sowie
- l. zweckmässige Etappierung.

⁶ Der Gemeinderat lässt Quartierplan-Überbauungen durch das kommunale Fachgremium für Stadtentwicklung und bei Bedarf durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten, bevor sie dem Einwohnerrat vorgelegt werden.

§ 27 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

¹ Die Aufstellung von Quartierplänen in vereinfachten Verfahren gemäss §§ 37 ff. und insbesondere § 42 RBG ist in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Die Mindestfläche von Quartierplanungen beträgt 2'000 m². Diese Mindestfläche kann in Gewerbezonon unterschritten werden. Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Gemeinderat erlassen.

² Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze:

- a. Art der Nutzung gemäss Grundzone;

- b. Nutzungsmass gemäss Grundzone. Ein Nutzungsbonus von maximal 8% (relativ) der Grundnutzung kann gewährt werden, wenn die unter § 26 Abs. 5 ZRS aufgeführten Kriterien und Randbedingungen beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt ist.
- c. Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie in das nachbarliche Siedlungsbild passen. Der Gemeinderat kann gegenüber der Grundzone die Erhöhung des Gebäudeprofils um maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten.
- d. Verkehrsmässige Erschliessung gemäss Strassennetzplan. Anbindung und Ergänzung zweckmässiger öffentlicher Fusswegverbindungen zum Fusswegnetz der Gemeinde.

³ Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen und Verfahrensschritte (mit Ausnahme der Beschlussfassung) wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 26 ZRS).

§ 28 Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP)

¹ Zonen mit Quartierplanpflicht gem. § 20 Abs. 1 Bst. h RBG umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden darf vorbehaltlich der Randbedingungen gemäss § 109 RBG. Für die Quartierplanung gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, insbesondere die §§ 37–47 RBG.

² Für die im Zonenplan bezeichneten Areale müssen Quartierplan-Vorschriften erarbeitet und erlassen werden.

³ In den Quartierplan-Vorschriften sind neben den unter § 26 Abs. 5 ZRS aufgeführten Kriterien folgende Punkte zu thematisieren:

- a. Zone mit Quartierplanpflicht «Bärenweg»:
 - 1. Art der Nutzung: Wohnen;
 - 2. massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität;
 - 3. städtebauliche Einpassung besonderer Lärmschutz-Wohnungsgrundrisse;
- b. Zone mit Quartierplanpflicht «Bruggstrasse»:
 - 1. Art der Nutzung: Wohnen oder Wohn- und Geschäftsnutzung;
 - 2. Regelung verkehrliche Erschliessung;
 - 3. Lärmschutz an Kantonsstrassen;
 - 4. städtebauliche Auseinandersetzung mit Eingangssituation Ortskern;

-
- 5. Entwicklung des Ortskerns im Sinne des «urbanen Ortskern-rings»;
 - c. Zone mit Quartierplanpflicht «Brunngasse»:
 - 1. Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung;
 - 2. Sanierung und gestalterische Aufwertung des Hochhauses;
 - 3. Erweiterung der Ladenfläche;
 - d. Zone mit Quartierplanpflicht «Buechlochpark»:
 - 1. Art der Nutzung: Wohnen;
 - 2. Einpassung der Bebauung an den Siedlungsrand;
 - 3. Umgang mit dem nahe gelegenen Wald und entsprechenden ökologischen Funktionen;
 - 4. besondere Beachtung (auch weiträumiger) Sichtbeziehungen und landschaftliche Einbettung;
 - e. Zone mit Quartierplanpflicht «Dornacherweg»:
 - 1. Art der Nutzung: Wohnen;
 - 2. massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bau-zonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität;
 - 3. Lärmschutz an Kantonsstrasse;
 - 4. Fortsetzung der Baumreihe entlang der Baselstrasse;
 - 5. räumliche Aufwertung Dornacherweg;
 - f. Zone mit Quartierplanpflicht «Fiechten»:
 - 1. Art der Nutzung: Wohnen;
 - 2. massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bau-zonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität;
 - 3. Umgang mit Parkierungsbedürfnissen in Beachtung der an-grenzenden öW+A-Zonen (Schule, Sport und Freizeit);
 - 4. Erhalten der bestehenden Baumreihe entlang der Zihlacker-strasse;
 - g. Zone mit Quartierplanpflicht «Hauptstrasse»:
 - 1. Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung;
 - 2. Sanierung und gestalterische Aufwertung des Hochhauses;
 - 3. städtebauliche Auseinandersetzung mit Eingangssituation Orts-kern;
 - 4. Möglichkeit zusätzlicher Bauten;
 - 5. Abstimmung auf Angensteinerplatz;
 - h. Zone mit Quartierplanpflicht «Hinterkirch»:
 - 1. Art der Nutzung: Wohnen und Arbeiten, dabei ist ein Mindest-mass für Arbeiten sicherzustellen;

2. Übergang Wohnen – Arbeiten: Nachweis der Verbesserung ist zu erbringen;
3. Lärmsituation: Nachweis der Verbesserung ist zu erbringen;
4. Altlasten: Klärung des Umgangs mit belastetem Standort gemäss Altlasten-Verordnung;
5. Mikroklima: Sicherstellung guter Durchlüftung;
- i. Zone mit Quartierplanpflicht «Im Bodmen»:
 1. Art der Nutzung: Wohnen, Kindergarten;
 2. Übergang zum potentiellen Siedlungsgebiet Brühl;
 3. Offenlegung Leibach;
- j. Zone mit Quartierplanpflicht «Im Zentrum»:
 1. Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung, Verkauf;
 2. Entwicklung des Ortskerns im Sinne des «urbanen Ortskernrings»;
 3. Anbindung Geschäfts- und Verkaufsnutzung Angensteinerstrasse;
- k. Zone mit Quartierplanpflicht «Jupiterstrasse II»:
 1. Art der Nutzung: Wohnen;
 2. massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität;
 3. Übergang / Schnittstellen zu Zone mit Quartierplanpflicht «Merkurstrasse»;
 4. Fortsetzung der Baumreihe entlang Neptunweg;
- l. Zone mit Quartierplanpflicht «Landererstrasse»:
 1. Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung;
 2. Entwicklung des Ortskerns im Sinne des «urbanen Ortskernrings»;
 3. Regelung verkehrliche Erschliessung;
 4. städtebauliche Auseinandersetzung mit Eingangssituation Ortskern;
- m. Zone mit Quartierplanpflicht «Merkurstrasse»:
 1. Art der Nutzung: Wohnen und öffentlicher Aussenraum;
 2. massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität;
 3. Entwicklung eines Quartierparks / -platzes auf einer Teilfläche;
 4. wegbegleitende Baumreihen erhalten und ergänzen;
 5. Wegeverbindung durch das Areal mit ausreichendem Begleitraum vorgesehen;

-
- 6. Übergang / Schnittstelle zu Zone mit Quartierplanpflicht «Jupiterstrasse II» und Zone mit Quartierplanpflicht «St. Marien»;
 - n. Zone mit Quartierplanpflicht «Munimatt»:
 - 1. Art der Nutzung: Wohnen;
 - 2. massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität;
 - 3. grosszügige Fusswegverbindung mit Begleitraum entlang General Guisan-Strasse (Freiraum- und Sichtkorridor);
 - o. Zone mit Quartierplanpflicht «Neureinach»:
 - 1. Art der Nutzung: Wohnen und Arbeiten, dabei ist ein Mindestmass für Arbeiten sicherzustellen;
 - 2. Lärmschutz an Kantonsstrasse;
 - 3. Altlasten: Klärung des Umgangs mit belastetem Standort gemäss Altlasten-Verordnung;
 - 4. Beachtung der Planungsanweisung des kantonalen Richtplans «ÖV-Korridor Reinach – Dornach»;
 - 5. Beachtung der angedachten Langsamverkehrsverbindung zwischen Dornachbrugg und dem Gewerbegebiet Kägen;
 - p. Zone mit Quartierplanpflicht «Oerin»:
 - 1. Art der Nutzung: Wohnen;
 - 2. massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität;
 - 3. Umgang mit markanten Bäumen;
 - 4. Entwicklung Baumreihe entlang Fleischbachstrasse;
 - q. Zone mit Quartierplanpflicht «Schönenbach»:
 - 1. Art der Nutzung: Wohnen;
 - 2. massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität;
 - 3. Lärmschutz an Kantonsstrasse;
 - r. Zone mit Quartierplanpflicht «St. Marien»:
 - 1. Art der Nutzung: Kirchliche Nutzung und Wohnen;
 - 2. massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität;
 - 3. wegbegleitende Baumreihen erhalten und ergänzen entlang Fleischbachstrasse;
 - 4. Übergang / Schnittstelle zu Zone mit Quartierplanpflicht «Merkurstrasse»;
 - s. Zone mit Quartierplanpflicht «Stadthof»:
 - 1. Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung, Verkauf;
 - 2. bauliche Nutzung Parzellen Nrn. 153 und 154;

3. Regelung Nutzungsverteilung Parzellen Nrn. 152 (Stadthof), 153 und 154;
4. Lärmschutz an Kantonsstrasse;
5. Auseinandersetzung mit angrenzender Kernbebauung;
- t. Zone mit Quartierplanpflicht «Stockacker»:
 1. Art der Nutzung: Wohnen;
 2. massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität;
 3. Erhalt Baumreihe entlang Rainenweg.

⁴ Vereinfachtes Quartierplan-Verfahren in Zonen mit Quartierplanpflicht: In der Zone mit Quartierplanpflicht «Buechlochpark» kann die Quartierplanung nach dem vereinfachten Verfahren erlassen werden, wenn sich Art und Mass der Nutzung im Rahmen der Wohnzone W2a bewegt und die Verkehrserschliessungssituation sinnvoll geklärt werden kann.

§ 29 Zonen mit Quartierplanpflicht – bestehende altrechtliche Planungen (ZQP – ARP)

¹ Vorbestandene Gesamtüberbauungen: Die Areale der Gesamtüberbauungen (GU) und Vertragspläne (VP) umfassen Bauzonen, welche vor dem Inkrafttreten des heute gültigen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes rechtskräftig überbaut wurden.

² Zonenkonformität: Die Zonenkonformität der GU und VP wird sichergestellt durch die Definition der Geschossigkeit der einzelnen Baukörper im Zonenplan, durch die Umschreibung der Nutzungsarten der einzelnen GU und VP in § 29 Abs. 3 ZRS sowie durch das tatsächlich realisierte bauliche Nutzungsmass, gestützt auf Baubewilligungen.

³ Zulässige Nutzungsarten: Zulässige Nutzungsart ist in allen GU und VP die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG. Weitere bestehende Nutzungsarten sind zulässig:

- a. GU «Mischeli» auf Parz. Nr. 4506: Verkauf / Dienstleistung im Erdgeschoss sowie diverse Praxen im 1. Obergeschoss;
- b, GU «Surbaum» auf Parz. Nrn. 670 und 4891: Verkauf / Dienstleistung sowie auf Parz. Nr. 4894: Kindergarten.

⁴ Sanierung bestehender Gesamtüberbauungen: Die bauliche oder energetische Sanierung bestehender GU und VP bedarf die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes. Das Verfahren und das allfällige Erteilen von notwendigen Ausnahmen richtet sich nach § 30 ZRS (Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan).

⁵ Quartierplanpflicht: Für grössere bauliche Sanierungen der Bebauung und des Aussenraumes oder für bauliche Nachverdichtungen etc. ist das Quartierplanverfahren anzuwenden.

⁶ Schutzwürdige Objekte: Die Objekte VP Gartenhöfe und Pfeiffengarten sowie die beiden Hochhäuser Reichensteinerstrasse 12 und Habshagstrasse 15 und das Gebäude Reichensteinerstrasse 10 im VP Surbaum sind schützenswert im Sinne des Bauinventars Basel-Landschaft. Bei sämtlichen Sanierungsmassnahmen und insbesondere bei der Ausarbeitung eines neuen Quartierplans im Sinne von § 29 Abs. 5 ZRS ist der Umgang mit diesen Objekten zu thematisieren.

⁷ Bestehende Dienstbarkeiten und vertragliche Vereinbarungen: Allfällige vertragliche Regelungen und Grundbucheinträge wie Grundlasten, Dienstbarkeiten etc. bleiben grundsätzlich bestehen, sofern Sanierungsmassnahmen nicht eine Anpassung erfordern. Anpassungen dürfen nur soweit vorgenommen werden, dass dadurch der Grundsatz der befriedigenden Gesamtwirkung und Funktionalität der GU respektive des VP nicht beeinträchtigt wird.

§ 30 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ Voraussetzung für Ausnahmeüberbauung: Der Gemeinderat kann bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gemäss § 50 RBG Ausnahmen von den festgelegten Bauvorschriften für die Zonen W2a, W2b, W3, W4, WG2, WG3 und WG4 gestatten.

² Einheitlicher Plan: In einem einheitlichen Plan wird die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt.

³ Verfahren: Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom einheitlichen Plan und gestattet im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die entsprechend beantragten Ausnahmen.

⁴ Prüfung durch Fachgremium für Stadtentwicklung: Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan das Fachgremium für Stadtentwicklung beiziehen.

⁵ Mindestfläche: Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m².

⁶ Maximale Ausnahmen: Innerhalb des Perimeters einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann die bauliche Nutzung (Bebauungs- und Ausnützungsziffer) um maximal 6% (relativ) erhöht werden. Darüber hinaus kann der Gemeinderat Abweichungen von der zulässigen Gebäudelänge um maximal 30% (relativ), von der zulässigen Gebäude- beziehungsweise Fassadenhöhe um maximal 1.0 m sowie von der Wohnungszahl bis maximal 3 zusätzliche Wohnungen gestatten.

⁷ Ausnahmen bei Wohnbausanierungen bestehender Überbauungen: Vom Gemeinderat können Ausnahmen von den Zonenvorschriften bei Wohnbausanierungen bestehender Überbauungen gewährt werden unter folgenden Bedingungen:

- a. Die Ausnahmen ermöglichen die Erneuerung bestehender Bausubstanz, die Verbesserung des Raumangebotes von Wohneinheiten, die Erhöhung der Wohnqualität sowie die Reduktion des Energieverbrauchs und den haushälterischen Umgang mit weiteren Ressourcen (Bauland, Wohnumfeld etc.);
- b. Für die bauliche Sanierung ist ein Gesamtkonzept vorzulegen. Bei grösseren erforderlichen Abweichungen zu den Zonenvorschriften sowie bei erforderlicher Festlegung von neuen Baulinien wird vom Gemeinderat die Ausarbeitung eines Quartierplanes verlangt.
- c. Auf Parzellen, welche in das Wohnbau-Sanierungskonzept miteinbezogen sind, gilt das Näherbaurecht für die im Konzept festgelegten An- bzw. Ergänzungsbauten als erteilt, sofern die GrundeigentümerInnen diesem schriftlich zustimmen. Vor der Baubewilligungserteilung sind die Näherbaurechte grundbuchrechtlich zu sichern.

3 Zonenspezifische Vorschriften

3.1 Zonentabelle

§ 31 Nutzungszonenvorschriften im Überblick

^{1a} Zonenspezifische Massvorschriften: K, W2a, W2b, W3, W4

Bauzone	K	W2a	W2b	W3	W4
Maximale Bebauungsziffer in % (BZ)	33	23	28 ¹⁾	27	26

¹⁾ vgl. auch § 31 Abs. 2 ZRS

7.1-1

Gemeinde Reinach

Bauzone	K	W2a	W2b	W3	W4
Maximale Ausnützungsziffer in % (AZ)	Frei	50	70	87	105
Minimale Grünflächenziffer in % (GZ)	10	30	30	30	30
Zulässige Vollgeschosszahl	3	2	2	3	4
Dach- respektive Attikageschoss zulässig	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	Frei	2	Frei	Frei	Frei
Zulässige Gebäudehöhe in m	15	10.3 ²⁾	11.3 ³⁾	13.3	16
Zulässige Fassadenhöhe in m	10	7.3 ⁴⁾	7.3 ⁵⁾	10.3	13
Zulässige Gebäudelänge in m	Frei	25	35	40	Frei
Zulässige Dachform	Satteldach für Hauptbauten ⁶⁾	Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach ⁷⁾	Sattel-, Pult-, Mansard- und Flachdach ⁸⁾	Sattel-, Pult-, Mansard- und Flachdach	Pult-, und Flachdach

^{1b} Zonenspezifische Massvorschriften: WG2, WG3, WG4, WG5

Bauzone	WG2	WG3a	WG4	WG5
Maximale Bebauungsziffer in % (BZ)	28	28	Frei	Frei
Maximale Ausnützungsziffer in % (AZ)	74	92	115	140
Minimale Grünflächenziffer in % (GZ)	20	20	30	30

²⁾ vgl. auch § 39 Abs. 2 ZRS bzgl. Bauten innerhalb der Aussichtsschutzzone

³⁾ vgl. auch § 31 Abs. 2 ZRS

⁴⁾ vgl. auch § 39 Abs. 2 ZRS bzgl. Bauten innerhalb der Aussichtsschutzzone

⁵⁾ vgl. auch § 31 Abs. 2 ZRS

⁶⁾ vgl. auch § 32 Abs. 5 Bst. a ZRS bzgl. Dachformen in der Kernzone

⁷⁾ vgl. auch § 39 Abs. 2 ZRS bzgl. Bauten innerhalb der Aussichtsschutzzone

⁸⁾ vgl. auch § 31 Abs. 2 ZRS

Bauzone	WG2	WG3a	WG4	WG5
Zulässige Vollgeschosszahl	2	3	4	5
Dach- respektive Attikageschoss zulässig	Ja	Ja	Ja	Ja
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	Frei	Frei	Frei	Frei
Zulässige Gebäudehöhe in m	12.5	13.5	17	20
Zulässige Fassadenhöhe in m	7.5	10.5	14	17
Zulässige Gebäudelänge in m	35	40	Frei	Frei
Zulässige Dachform	Sattel-, Pult-, Mansard- und Flachdach	Sattel-, Pult-, Mansard- und Flachdach	Pult-, und Flachdach	Flachdach

^{1c} Zonenspezifische Massvorschriften: G17, G20, G25

Bauzone	G17	G20	G25
Maximale Bebauungsziffer in % (BZ)	Frei	Frei	Frei
Maximale Ausnützungsziffer in % (AZ)	Frei	Frei	Frei
Minimale Grünflächenziffer in % (GZ)	20	20	20
Zulässige Vollgeschosszahl	Frei	Frei	Frei
Dach- respektive Attikageschoss zulässig	Ja	Ja	Ja
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	–	–	–
Zulässige Gebäudehöhe in m	17 ⁹⁾	20 ¹⁰⁾	25 ¹¹⁾
Zulässige Fassadenhöhe in m	Frei	Frei	Frei
Zulässige Gebäudelänge in m	Frei	Frei	Frei
Zulässige Dachform	Frei	Frei	Frei

² Umgebungsschutz für die Atriumssiedlung der Gesamtüberbauung Gartenhöfe: Für die W2b-Zone innerhalb des Gevierts Binnergerstrasse – Niederbergstrasse – Mischelistrasse – Lachenweg wird eine reduzierte Gebäude- bzw. Fassadenhöhe von maximal 5.5 m festgelegt. Zur Realisierung der baulichen Nutzung (AZ) kann im Gegenzug die Bebauungsziffer bis auf maximal 40% erhöht werden. In diesen Parzellen gilt für neue Bauten und Bauteile einzig das Flachdach als zulässige Dachform.

⁹⁾ vgl. auch § 36 Abs. 1 ZRS bzgl. Gebäudehöhen

¹⁰⁾ vgl. auch § 36 Abs. 1 ZRS bzgl. Gebäudehöhen

¹¹⁾ vgl. auch § 36 Abs. 1 ZRS bzgl. Gebäudehöhen

3.2 Kernzone**§ 32** Kernzone (K)

¹ Zulässige Nutzungsarten: Zugelassen sind Wohnnutzungen, öffentliche Nutzungen sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

² Zweck: Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und subtile Erneuerung des historisch gewachsenen Ortskerns innerhalb der vorhandenen Strukturen. Dabei dienen die Kernzonenbestimmungen dem Schutze historisch und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

³ Gestaltung: In der Kernzone sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Bauten und Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen folgende Kriterien beurteilt (Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Bauinteressenten empfohlen, Absichten von Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe mindestens 1:200) mit der Gemeinde vorabzuklären, sofern das Vorhaben baubewilligungspflichtig ist.):

- a. Situierung der Gebäude;
- b. Kubische Erscheinung der Baukörper;
- c. Dach- und Fassadengestaltung;
- d. Material- und Farbwahl;
- e. Umgebungsgestaltung.

⁴ Gebäudekategorien: Die Bauten der Kernzone sind in folgende drei Kategorien eingeteilt: Geschützte Bausubstanz, erhaltenswerte Bauten und übrige Bauten. Lage und Umriss der Bauten sind im Zonenplan Siedlung, Planfenster Ortskern dargestellt.

- a. Geschützte Bausubstanz: Es gelten die Bestimmungen gemäss § 19 ZRS;
- b. Erhaltenswerte Bauten: Die Lage und das Volumen dieser Bauten sind für das Ortsbild im Kern von Bedeutung. Sie sind – soweit bautechnisch und wohnhygienisch sinnvoll – zu erhalten. Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosshöhe, Firststrichung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen;

- c. Übrige Bauten: Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Ortsbild im Kern einzufügen. Bei Renovationen und Umbauten ist – soweit erforderlich – eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben. Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten kann von der im Zonenplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Ortsbildes im Kern liegt;
- d. Ersatzneubauten und Neubauten: Für Neubauten gelten die Bestimmungen und Massvorschriften gemäss § 31 ZRS. Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen. Für Ersatzneubauten oder An- und Ergänzungsbauten entlang von Grenzen gilt das Grenz- oder Näherbaurecht als erteilt.
- e. Bauliche Nutzung bestehender Bauvolumina: Bestehende Bauvolumina im Ortskern können umgenutzt und ausgebaut werden, auch wenn dabei die zonenmässige bauliche Nutzung, das zulässige Gebäudeprofil und die zulässige Geschosszahl bereits überschritten ist.

⁵ Dächer in der Kernzone:

- a. Dachformen: In der Kernzone sind bei Hauptbauten nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 50° gestattet. Die Dächer sind in der Regel mit Tonziegeln einzudecken. Für An- und Nebengebäude sind auch Flachdächer oder andere Schrägdachformen zulässig.
- b. Bauteile auf dem Dach: Alle Bauteile auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonisieren. Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen. Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen (Ausnahme: Kamine, Lüftungsrohre, Sonnenenergieanlagen etc.). Im Übrigen gelten die Bestimmungen und Massvorschriften von § 16 ZRS.

⁶ Gestaltungsbaulinie: Die Gestaltungsbaulinie bezweckt die Erhaltung des ortstypischen Strassen- bzw. Aussenraumes im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG. Bei der Neuerstellung von Bauten im Bereich von diesen Linien muss ein Gebäudeteil (Fassade) verbindlich auf die im Zonenplan Siedlung festgelegte Gestaltungsbaulinie gestellt werden.

⁷ Freiräume:

- a. Ortskerntypische Freiflächen: Mögliche Nutzungsarten der kerntypischen Freiflächen gemäss Zonenplan Siedlung sind: Gärten und Grünanlagen, Plätze, Parkierungs- und Erschliessungsräume etc. Diese für den Ortskern wichtigen Räume sind von festen Bauten aller Art freizuhalten. Diese Räume sind ortskernkonform zu gestalten.
- b. Garagenrampen: Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- c. Erhaltenswerte Bäume: Es gelten die Bestimmungen von § 43 ZRS.
- d. Brunnen: Die im Zonenplan Siedlung bezeichneten Brunnen sind kommunal geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

⁸ Bewilligungspflicht:

- a. Zuständigkeit: Die Bewilligungspflicht in der Kernzone richtet sich grundsätzlich nach § 120 RBG sowie § 89 und RBV. Für Kleinbaugesuche sowie für Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen gilt § 92 RBV. Bewilligungen erteilt in allen Fällen die Reinacher Baubewilligungsbehörde.
- b. Bemusterung: Neue Farbgebungen und -änderungen an Bauten der Kernzone sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde entscheidet aufgrund von Farbmustern am Gebäude.
- c. Gebäudeabbruch: Gebäudeabbrüche von Bauten in der Kernzone sind bewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baugesuch. Voraussetzung für eine Abbruchbewilligung ist, dass ein Neubauprojekt vorliegt.
- d. Beratung durch das Fachgremium für Stadtentwicklung Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen im Ortskern das Fachgremium für Stadtentwicklung beiziehen.
- e. Beratung durch kantonale Denkmalpflege: Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen im Ortskern die kantonale Denkmalpflege beiziehen.

⁹ Baugesuche: Nebst den üblichen Unterlagen gemäss § 87 RBV sind den Baugesuchen – je nach Bauabsicht – die Ansichten der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster usw. beizulegen.

3.3 Wohnzonen und Wohn- / Geschäftszonen

§ 33 Wohnzonen (W2a, W2b, W3, W4)

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Zugelassen sind namentlich kleinere und emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

§ 34 Wohn- und Geschäftszonen (WG2, WG3, WG4, WG5)

¹ Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zugelassen sind namentlich Läden, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Büroräumlichkeiten, Schulungsräume, Wohn- und Beschäftigungsheime, Restaurants, Hotels, Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

3.4 Gewerbebezonen

§ 35 Gewerbebezonen (G17, G20, G25)

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

² In Gewerbebezonen sind namentlich zugelassen:

- a. Mässig störendes Gewerbe, d.h. industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Fachmärkte sowie Restaurationsbetriebe, Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Fitnesscenter, Squashcenter);
- b. Betriebe, die für die Umgebung keine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen zur Folge haben.

³ Technisch bedingte Aufbauten dürfen, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion, die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 3.0 m überragen. Abluftkamine können aus technischen bzw. luft-hygienischen Gründen die maximale Gebäudehöhe um mehr als 3.0 m überragen. Die Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen.

§ 36 Verhältnis von Gewerbezone zu Wohnzone respektive zu Wohn- und Geschäftszone

¹ Grenzt eine Gewerbezone an eine Wohnzone oder an eine Wohn- und Geschäftszone, so darf in der Gewerbezone bis auf eine Tiefe von 15.0 m – gemessen ab dem Rand der Wohn- respektive der Wohn- und Geschäftszone – nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone respektive Wohn- und Geschäftszone zulässt.

² Bildet eine Strasse die Grenze zwischen einer Wohnzone respektive einer Wohn- und Geschäftszone und einer Gewerbezone, so darf das Areal zwischen Bau- und Strassenlinie in der Gewerbezone nicht zu Lagerzwecken verwendet werden. Dieses Areal kann als Autoabstellplatz genutzt werden. Es muss ansprechend gestaltet und begrünt werden.

³ Im Grenzbereich zur Wohnzone respektive zur Wohn- und Geschäftszone sind die Parkplätze auf Parzellen der Gewerbezone über eine zentrale Zufahrt ab Gemeindestrasse parzellenintern zu erschliessen.

⁴ Im Grenzbereich zur Wohnzone bzw. zur Wohn- und Geschäftszone sind Bereiche für offene Anlieferungen zwingend im seitlichen oder rückwärtigen Bereich der Parzelle anzuordnen.

⁵ Im Grenzbereich zur Wohnzone bzw. zur Wohn- und Geschäftszone sind keine Betriebe zugelassen, bei welchen in der Produktion oder Lagerung gefährliche Stoffe benötigt respektive vorhanden sind. Diese Bestimmung gilt nicht für bereits bestehende Betriebe.

3.5 Zone für öffentliche Werke und Anlagen**§ 37** Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. In beschränktem Umfang sind andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

² Die Nutzung richtet sich nach der im Zonenplan festgelegten Zweckbestimmung. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

³ Für jede öW+A-Zonenfläche ist eine Grünflächenziffer (§ 12 ZRS) von mindestens 20% einzuhalten.

⁴ Grünflächen und -elemente sind soweit es deren Nutzung zulässt, naturnah im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu realisieren respektive in ihrem Bestand zu erhalten.

3.6 Nutzungszone mit späterer Nutzungsdefinition

§ 38 Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 Bst. f RBG (Brühl)

¹ Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 Bst. f RBG ist eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist.

² Bis zur späteren Zonenzuweisung bleibt die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 Bst. f der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauliche Nutzung erschweren oder verhindern könnte sowie eine spätere Zonenzuteilung präjudizieren würde.

³ Die spätere Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 Bst. f darf nur aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse sowie Eignungsvoraussetzungen im Rahmen einer Zonenplanmutation bzw. einer Teilzonenplanung erfolgen.

⁴ Die Gebietsentwicklung und die Nutzungsplanungsanpassung erfolgt aufgrund des nachfolgenden Verfahrensrahmens:

- a. Entscheid über Auslösung einer Nutzungsplanung mit gleichzeitiger Neuordnung des Grundeigentums gestützt auf die Ergebnisse der Testplanung «Siedlungsentwicklung Brühl» durch den Einwohnerrat innerhalb des Planungshorizontes der Zonenplanung Siedlung;
- b. Parallel zum Nutzungsplanungsverfahren ist eine Landumlegung in Abstimmung mit den vorgesehenen Nutzungsarten und Etappierungen einzuleiten.

3.7 Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 39 Aussichtsschutzzone

¹ Die Aussichtsschutzzone schützt die freie Sicht vom Hollenweg auf die Birsterrasse und darf nicht durch Bauten, Anlagen und hohe Bepflanzungen beeinträchtigt werden.

² Die Dachoberkante der Bauten (oberstes Niveau des fertigen Dachrandabschlusses) darf auf der ganzen Gebäudelänge das Niveau des Hollenweges nicht überragen.

³ Technische Aufbauten wie Kamine, Oberlichter, Liftaufbauten, etc. sind zurückhaltend auszuführen und bedürfen einer Bewilligung durch den Gemeinderat.

⁴ Im Bereich der Aussichtsschutzzone sind Einfriedigungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0.9 m zulässig. Grünhecken dürfen die Höhe von 0.9 m nicht überragen.

§ 40 Archäologische Schutzzonen

¹ Archäologische Schutzzonen bezwecken den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Mit der Ausscheidung der überlagerten archäologischen Schutzzonen soll die Erforschung und soweit möglich, die Erhaltung der darin vorhandenen archäologischen Objekte sichergestellt werden.

² Vor Bodeneingriffen in einer Schutzzone oder bei Eingriffen in die Bausubstanz von Schutzobjekten ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Basel-Land) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische oder bauhistorische Untersuchung anordnet.

³ In den im Zonenplan definierten Schutzzonen werden folgende Objekte erwartet bzw. vermutet:

- a. Schutzzone A: Jungsteinzeitliche, bronzezeitliche und römische Siedlung und römisches Brandgräberfeld Langrüttliweg / Fleischbachstrasse;
- b. Schutzzone B: Römische Siedlung Reinacherhof;
- c. Schutzzone C: Frühmittelalterliche Gräber Lachenweg;
- d. Schutzzone D: Bronzezeitliches Grab Schönenbachstrasse;
- e. Schutzzone E: Bronzezeitliche Siedlungsreste Brunngasse;
- f. Schutzzone F: Eisenzeitliche Körpergräber Schulhaus Egerten;
- g. Schutzzone G: Friedhof des spätmittelalterlichen / frühneuzeitlichen Spitals;
- h. Schutzzone H: Steinzeitliche Siedlung / römisches Brandgrab Brüel;
- i. Schutzzone I: Römisches Brandgräberfeld Brüel / Käppeli;
- j. Schutzzone J: Bronzezeitliche Siedlungsreste Therwilerstrasse / Bohnackerweg;
- k. Schutzzone K: Früh- und hochmittelalterliche Siedlung mit Gewerbegebiet;
- l. Schutzzone L: Frühmittelalterliches Gräberfeld Rankhof;
- m. Schutzzone M: Frühmittelalterliches Grab Austrasse / Römerstrasse;
- n. Schutzzone N: Römisches Brandgräberfeld Birsigtalstrasse;

- o. Schutzzone O: Eisenzeitliches Grab Klusweg.

§ 41 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.

² Terrainveränderungen und Erdwälle im Rahmen der Vorschriften gemäss § 22 ZRS sind zulässig. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (§ 62 RBV).

³ In Grünzonen dürfen Fusswege angelegt werden, sofern sie unversiegelt oder mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Mindestens zwei Drittel der Grünfläche muss jedoch bepflanzt oder naturnah ausgestaltet sein. Allfällige Bestockungen und Bepflanzungen sind mit standortheimischen Arten auszuführen.

§ 42 Naturschutzzonen

¹ Naturschutzzone N1 «Kägenwald» mit extensiver Erholungsnutzung (Waldareal überlagernd):

- a. Bedeutung: Die Naturschutzzone umfasst ein wertvolles Gehölz zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum mit schützenswertem Baumbestand, das Bedeutung als ökologischer Trittstein und als Ruhe- und Erholungsraum am Siedlungsrand hat;
- b. Schutz- und Entwicklungsziel: Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des Waldareals als wertvoller Landschafts- und Lebensraum für licht- und wärmeliebende Tier- und Pflanzenarten. Entwicklungsziel ist die Erhaltung und Förderung von Stiel- und Traubeneiche, Waldföhre, Feldahorn und Winterlinde, eines facettenreichen Strauchsaumes und einer artenreichen Bodenvegetation. Leitarten sind Steinweichsel und Hirschkäfer. Die Bestandespflege soll die Entwicklung eines Waldareals mit zurückhaltender Erholungsnutzung zulassen;
- c. Schutz- und Pflegemassnahmen: Die Waldfläche ist nach den Grundsätzen des naturnahen Waldbaus zu pflegen. Mit einer differenzierten Bestandespflege sind lichte Buchten und offene Waldbereiche zu fördern und zu erhalten. Der Bestand ist periodisch auszulichten, standortfremde Arten sind zu entfernen. Es sind gestufte Waldränder mit natürlichen Säumen anzulegen und zu unterhalten;

- d. Schutz- und Pflegeplanung: Schutzziele und Pflege sind bei der Waldentwicklungsplanung und der forstlichen Planung zu berücksichtigen. Die Gemeinde erarbeitet in Koordination mit den zuständigen Forstorganen und den Waldeigentümern einen entsprechenden Entwicklungs- und Pflegeplan. Die Gebietsentwicklung ist zu überwachen und mittels periodischen Zustandsberichten zu Ökologie und Nutzung zu steuern;
- e. Extensive Erholungsnutzung: Eine Durchwegung mit punktuellen Ruhe- und Sitzgelegenheiten ist im Waldareal zulässig. Aufenthaltsbereiche sind am nördlichen Waldrand entlang der Neuhoferstrasse punktuell zulässig. Die Erholungseinrichtungen sind mit der Entwicklungs- und Pflegeplanung zu konkretisieren. Die Erholungsnutzung ist in Beachtung der Schutz- und Entwicklungsziele entsprechend abzustimmen. Feuerstellen sind nicht zulässig.

² Naturschutzzone N2 «Klusweg»: Baumreihe / Hecke:

- a. Bedeutung: Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung, Aufwertung und Weiterentwicklung der bestehenden Baumreihe entlang des Klusweges. Die Naturschutzzone umfasst in ihrem nördlichen Teil eine landschaftsgliedernde Baumreihe, die aus dem Siedlungs- auf den Landschaftsraum hinweist. Der südliche Teil der Naturschutzzone umfasst noch keine besonderen Naturwerte. In diesem südlichen Teil soll die Baumreihe / Hecke künftig weiterentwickelt werden;
- b. Schutz- und Entwicklungsziel: Eine dereinst durchgängige Baumreihe / Hecke zwischen Siedlungsraum und Waldareal dient der Lebensraumvernetzung und wirkt landschaftsgliedernd. Gleichzeitig ermöglicht die Baumreihe / Hecke eine optische Abschirmung der dereinstigen Nutzung in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen «Sport und Freizeit» (Flur «Chlusweg») Richtung Osten;
- c. Schutz- und Pflegemassnahmen: Spätestens bei der Realisierung der Nutzungsbestimmung der von der Naturschutzzone N2 überlagerten Zone für öffentliche Werke und Anlagen (Zweckbestimmung «Sport und Freizeit») muss die südliche Erweiterung der Baumreihe / Hecke vorgenommen werden. Die Baumreihe ist naturnah zu pflegen. In einem 10 m breiten Streifen westlich des Klusweges ist ein Gehölz anzulegen und zu unterhalten, das aus einer Baumreihe, einer artenreichen Strauchschicht und vorgelagertem Saum besteht. Für die Anlage und den Unterhalt der Naturschutzzone inkl. aller Schutz- und Pflegemassnahmen ist die Einwohnergemeinde Reinach zuständig;
- d. Schutz- und Pflegeplanung: Allfällig nötig werdende Ersatzpflanzungen einzelner Bäume oder Sträucher sind frühzeitig vorzunehmen.

§ 43 Erhaltenswerte Bäume

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Bäume prägen zu einem wesentlichen Teil das Siedlungsbild, dienen der Grünvernetzung und dem ökologischen Ausgleich und sind im öffentlichen Interesse erhaltenswert.

² Die ausgeschiedenen Bäume auf öffentlichem und privatem Grund sind in ihrem Bestand zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.

³ Ein erhaltenswerter Baum darf nur gefällt werden, wenn eine Fällbewilligung des Gemeinderates hierzu vorliegt. Ein solche ist zu erteilen, wenn:

- a. mit dem Fortbestand des Baumes eine Gefahr verbunden ist;
- b. eine Fällung als Pflegemassnahme für den übrigen Baumbestand oder aus Gründen der Wohnhygiene geboten scheint;
- c. in Würdigung des Interesses des Gesuchstellers das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung des Baumes unverhältnismässig erscheint.

⁴ Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein angemessener Abstand zu den erhaltenswerten Bäumen einzuhalten.

§ 44 Erhalt / Ergänzung Baumreihen / Alleen entlang kommunaler Strassen und Wege

¹ Der «Erhalt / Ergänzung Baumreihen / Alleen entlang kommunaler Strassen und Wege» gemäss Zonenplan Siedlung bezweckt eine durchgehende nachhaltige ökologische Vernetzung im Siedlungsraum im Sinne von § 9 NLG. Die ökologische Vernetzung wird vornehmlich durch Bäume im öffentlichen Strassen- und Wegraum und sekundär durch solche im angrenzenden privaten Areal gewährleistet.

² Wo es die Platz- und Verkehrssituation erlaubt, plant, realisiert und unterhält die Gemeinde solche Baumreihen und Alleen im kommunalen Strassen- und Wegraum.

³ Bei Teilen von Baumreihen und Alleen, die nicht auf öffentlichem Grund realisiert werden können, strebt die Gemeinde mit angrenzenden Grundeigentümern Lückenschliessungen durch Pflanzungen auf privatem Grund mittels Vereinbarungen an. Solche Vereinbarungen sind für die privaten Grundeigentümer fakultativ. Pflanzungen auf privatem Grund im Rahmen solcher Vereinbarungen werden von der Gemeinde finanziell und organisatorisch unterstützt.

⁴ Die realisierten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten.

3.8 Gefahrenzonen**§ 45** Gefahrenzonen allgemein

¹ Für Neubauten und Anlagen sowie für wesentliche Änderungen bestehen der Bauten und Anlagen, welche in rechtskräftigen Gefahrenzonen realisiert werden sollen, sind Massnahmen zu treffen, die diese Objekte gegen Einwirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

² Die baulichen Massnahmen und deren Wirkung, die zum Schutz vor den 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 ist ausgeschlossen.

§ 46 Gefahrenzone Überschwemmung

¹ In der Gefahrenzone mit geringer und mittlerer Gefährdung durch Überschwemmung sind Bauten und Anlagen so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse mit einer Fliesstiefe von 25 cm nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe (Hochwassermarke) gilt das gewachsene bzw. das neugestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes. Bei geschlossenen Mulden und Terraineinschnitten im Bereich des zu schützenden Objektes gilt der tiefste Punkt des Mulden- bzw. Terraineinschnitttrandes als Messbasis.

² Gebäudeteile, die durch Hochwasserereignisse gemäss § 46 Abs. 1 ZRS überschwemmt werden können, sind wasserdicht auszugestalten. Potentiell überschwemmbar Gebäudeteile dürfen keine Öffnungen in der Gebäudehülle aufweisen oder die Öffnungen sind über die Hochwassermarke hinaus baulich zu sichern.

³ Gebäudehüllen unterhalb der potentiellen Hochwassermarke gemäss § 46 Abs. 1 ZRS sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

§ 47 Gefahrenzone Rutschung

¹ In der Gefahrenzone mit geringer Gefährdung durch Rutschung sind Bauten und Anlagen so zu bauen, dass sie durch die permanente sehr langsame Rutschbewegung sowie durch Spontanrutschungen und Hangmuren nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

² Die Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gebäuden sind so auszubilden, dass sie den möglichen Rutschereignissen gemäss § 47 Abs. 1 ZRS ohne Leck standhalten.

³ Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Bau- grunduntersuchung im Rahmen eines geologischen Gutachtens zu ermitteln und die baulichen Schutzmassnahmen daraus abzuleiten.

4 Schlussbestimmungen

§ 48 Fachgremium für Stadtentwicklung

¹ Für die Beurteilung von Fragestellungen bezüglich landschaftlicher, städte- baulicher, quartiermässiger, nachbarschaftlicher und architektonischer Ein- passung von grösseren Neubauvorhaben oder Sanierungsmassnahmen setzt der Gemeinderat das beratende Fachgremium für Stadtentwicklung ein. Es unterstützt den Gemeinderat in seinem Bestreben, die bauliche und aussenräumliche Siedlungsentwicklungsqualität im Rahmen von Varianzver- fahren, Sondernutzungsplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitli- chem Plan sowie Baugesuchen (insbesondere in der Kernzone) sicherzu- stellen.

² Das Fachgremium für Stadtentwicklung setzt sich aus unabhängigen Ex- perten der Disziplinen Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur, Raumplanung, Immobilienwirtschaft und Soziologie zusammen.

³ Der Gemeinderat regelt mittels Erlass die Organisation, das Pflichtenheft und die Entschädigung des Fachgremiums für Stadtentwicklung.

§ 49 Vollzugsbehörde

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften ist Sache des Gemeinderates bezie- hungsweise der Baubewilligungsbehörde.

² Für Bauvorhaben, die lediglich ein kleines Baubewilligungsverfahren benö- tigen, erteilt die technische Verwaltung die Baubewilligungen.

³ Der Gemeinderat kann für den Vollzug dieses Reglements ergänzende Richtlinien, Wegleitungen und Merkblätter zur Beurteilung von Baugesuchen erlassen.

§ 50 Ausnahmen allgemeiner Art

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu gestatten.

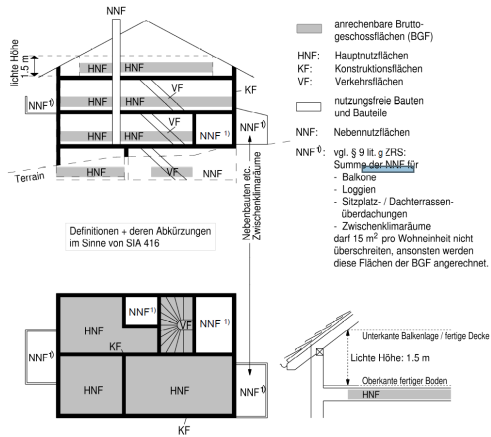
² Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 RBV. In Ergänzung dieser Bestimmungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften gewähren:

- a. von Abgrabungs- und Aufschüttungsbestimmungen bei Geländewannen, in steilem Gelände, bei Anpassungen an bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie aus architektonischen und kanalisations-technischen Gründen;
- b. von Fassaden- und Gebäudehöhen in steilen Hanglagen;
- c. veränderter Messpunkt für Fassaden- und Gebäudehöhen aufgrund von Hochwasserschutzmassnahmen;
- d. bei Wohnbausanierungen von bestehenden Überbauungen gestützt auf § 29 ZRS;
- e. von den Dachformen bzw. für Unterformen der Dachformen, wenn sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen;
- f. von den Bestimmungen in § 17 Abs. 1 ZRS, wenn im Sanierungsfalle die Erschliessung des Attikageschosses (Treppenhaus, Lift etc.) nur mittels Erschliessungsbauteilen sinnvoll gewährleistet werden kann, die auf einer dritten Gebäudeseite fassadenbündig angeordnet werden;
- g. wenn sinnvolle Überbauungskonzepte höher gewertet werden als die Einhaltung der minimalen Grünflächenziffer; sowie
- h. von den Parametern gemäss Zonentabelle § 31 ZRS, bei Bauten welche nach Richtplan 1966 errichtet wurden im Falle von kleineren Sanierungsmassnahmen.

A1 Anhang 1: Prinzipskizzen¹²⁾**§ A1-1**

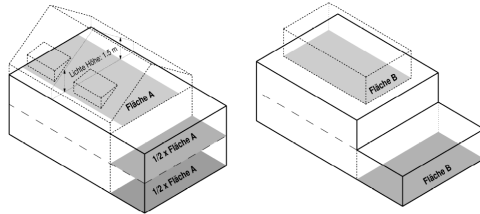
¹ § 8 Ausnützungsziffer:

¹²⁾Die Prinzipskizzen dienen zur Erläuterung von einzelnen Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung. Der gesamte Anhang inklusive aller Prinzipskizzen hat somit keine Rechtswirksamkeit.



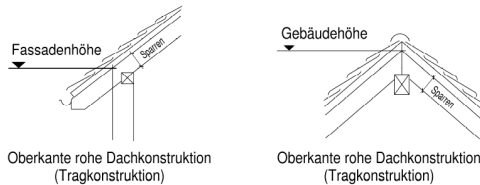
² § 11 Nutzungsumlagerung:

z.B. Dachgeschoss auf 2 Vollgeschosse umgelagert: z.B. Dachgeschoss auf Erdgeschoss umgelagert:

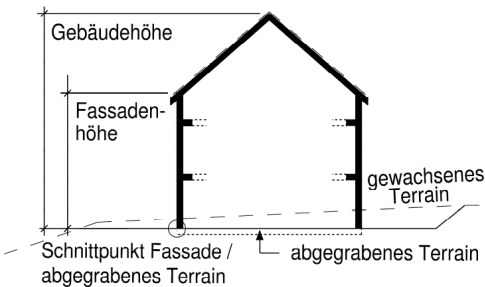


Die Bebauungsziffer gemäss Zonentabelle kann durch Nutzungsumlagerung um maximal 30 % (relativ) erhöht werden (vgl. § 11 Abs. 4 und § 32 ZRS).

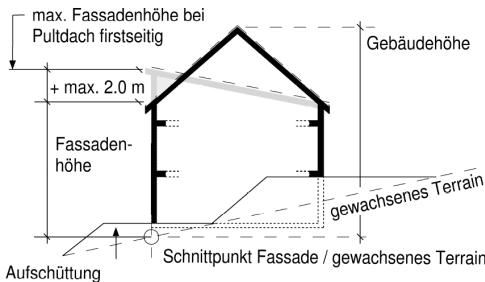
³ § 13 Abs. 1 und 2 Fassaden- / Gebäudehöhe:



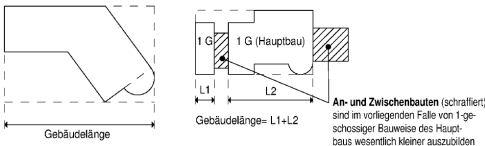
⁴ § 13 Abs. 1 und 2 Gebäude auf flachem Terrain:



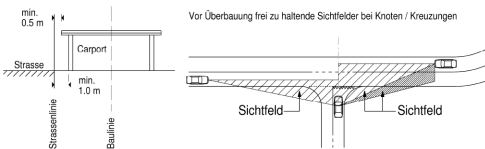
⁵ § 13 Abs. 1 und 2 Gebäude in Hanglage:



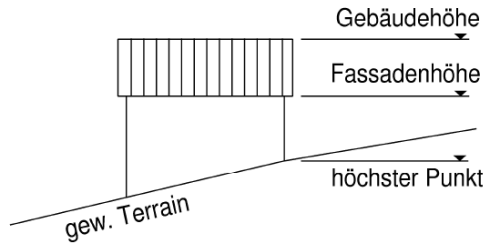
⁶ § 13 Abs. 6 Gebäudelänge:



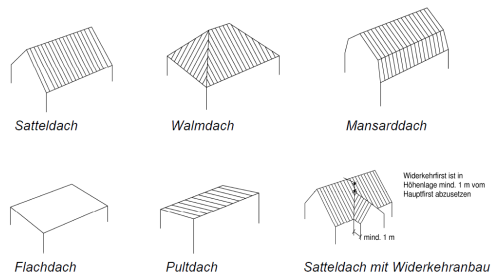
⁸ § 13 Abs. 7 Abstände der Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie (§ 54 RBV):



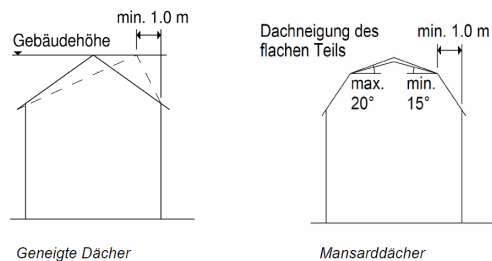
⁹ § 13 Abs. 8 Fassaden- / Gebäudehöhen bei Nebenbauten:



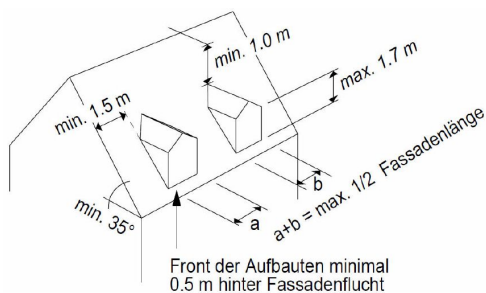
¹⁰ § 15 zulässige Dachformen:



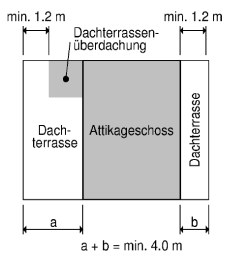
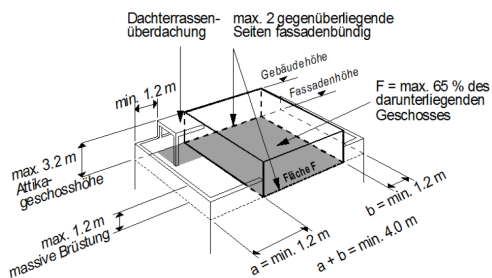
¹¹ § 15 Firstanordnung:



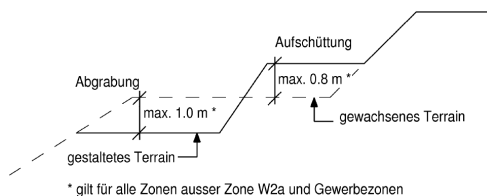
¹² § 16 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:



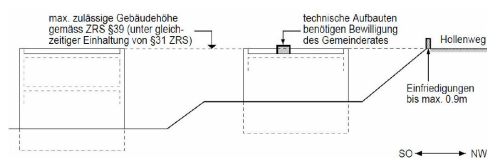
¹³ § 17 Attikageschosse auf Flachdächern / Flexible Anordnung über Vollgeschoss:



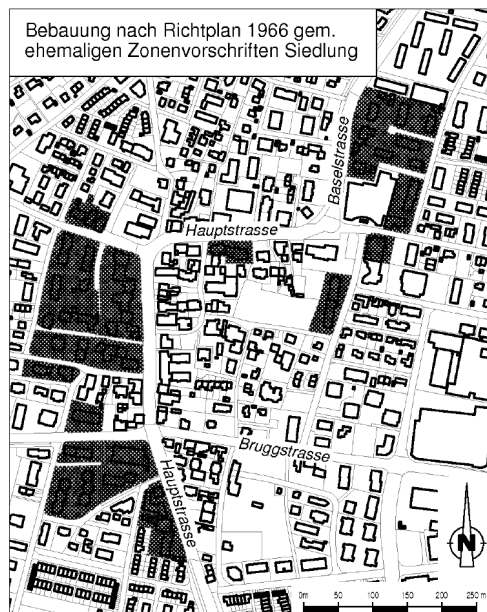
¹⁴ § 22 Abgrabungen und Aufschüttungen:



¹⁵ § 39 Aussichtsschutzzone:



¹⁶ § 50 Abs. 2 Bst. h Gewanne mit Bauten nach Richtplan 1966:



A2 Anhang 2: Verzeichnis über wichtige Vorschriften des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

§ A2-1

¹ Baureife der Grundstücke:

Begriff	RBG	RBV
Baureife	§ 83	§ 45
Vorfinanzierung der Erschliessung	§ 84	–
Selbsterschliessung	§ 85	–

² Nutzung der Grundstücke:

Begriff	RBG	RBV
Art und Mass der Nutzung	§ 86	§§ 46–51
Immissionsschutz	§ 87	–
Nutzungsübertragung	§ 88	–
Nutzungsumlagerung	§ 89	§ 50 Abs. 2

³ Abstandsvorschriften:

Begriff	RBG	RBV
Grenzabstände	§ 90	§§ 52–69
Gebäudeabstand	§ 91	§§ 52–69
Abgrabungen und Aufschüttungen	§ 93	–
Näher- und Grenzbaurecht	§ 94	–
Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	§ 95	–

⁴ Bau- und Strassenlinien:

Begriff	RBG	RBV
Baulinien	§ 96	§§ 5, 66
Baulinienarten	§ 97	–
Strassenlinien	§ 98	§ 67
Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen	§ 99	–

⁵ Sondernutzungsplanung:

Begriff	RBG	RBV
Quartierplanungen	§§ 37–47	–

⁶ Anforderungen an Bauten und Anlagen:

Begriff	RBG	RBV
Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Umweltschutz	§ 101	§§ 73, 78, 81–84
Bauvorgang	§ 102	–
Baupolizeivorschriften	§ 103	–
Orts- und Landschaftsbild	§ 104	–
Reklamen	§ 105	–

⁷ Ausstattung der Bauten und Anlagen:

Begriff	RBG	RBV
Abstellplätze	§ 106	§§ 70, 77, 78
Ersatzabgabe	§ 107	–
Behindertengerechte Bauweise	§ 108	–

⁸ Bestandesgarantie:

Begriff	RBG	RBV
Besitzstandsgarantie	§§ 109, 110	–

⁹ Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften:

Begriff	RBG	RBV
Härtefall	§ 111	§ 85
Erschliessung	§ 112	§ 85
Abstände	§ 113	§ 85
Revers	§ 114	§ 85

¹⁰ Baubewilligungsverfahren:

Begriff	RBG	RBV
Bewilligungserfordernis	§ 120	§ 94
Bauten und Anlagen unter Bewilligungspflicht der Gemeinde	–	§§ 92–93
Gesuche	§ 124	§§ 86–88
Anwendbares Recht	§ 125	–
Publikation und öffentliche Auflage	§ 126	§ 89
Behandlungsdauer	§ 128	–
Erteilung der Baubewilligung	§ 129	–
Beginn der Bauarbeiten	§ 130	–
Widerruf	§ 131	–

¹¹ Beschwerdeverfahren:

Begriff	RBG	RBV
Beschwerderecht	§ 133	§§ 95–97
Baurekurskommission	§ 134	–

A3 Anhang 3: Gesetzliche Grundlagen

§ A3-1

¹ Gesetzliche Grundlagen Bund:

- a. BV: Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. Dezember 1998;
- b. BGBB: Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991;
- c. FWG: Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985;
- d. GSchG: Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991;
- e. GSchV: Verordnung über den Gewässerschutz vom 28. Oktober 1998;
- f. LRV: Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985;
- g. LSV: Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986;
- h. NHG: Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966;
- i. RPG: Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979;
- j. RPV: Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000;
- k. USG: Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983;
- l. WaG: Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991;
- m. WaV: Verordnung über den Wald vom 30. November 1992;
- n. ZGB: Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907.

² Gesetzliche Grundlagen Kanton:

- a. KV: Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984;
- b. ArchG: Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegeseztz) vom 11. Dezember 2002;
- c. ArchVo: Verordnung zum Archäologiegeseztz vom 22. November 2005;

- d. DHG: Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992;
- e. EG ZGB: Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 16. November 2006;
- f. EnGV: Verordnung über die rationelle Energienutzung vom 22. März 2005;
- g. GwSG: Gesetz über den Gewässerschutz vom 5. Juni 2003;
- h. NLG: Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991;
- i. RBG: Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998;
- j. RBV: Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 27. Oktober 1998;
- k. USG BL: Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991;
- l. kWaG: Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998;
- m. kWaV: Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998;
- n. WBauG: Kantonales Wasserbaugesetz vom 1. April 2004.

A4 Abkürzungsverzeichnis

§ A4-1

¹ Abkürzungen:

Abkürzung	Erklärung
ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
AZ	Ausnützungsziffer
BZ	Bebauungsziffer
ER	Einwohnerrat
FF	Funktionsflächen
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GF	Geschossflächen
GFLK	Grün-, Freiraum- und Landschaftskonzept
GZ	Grünflächenziffer
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (in Kraftsetzung: 26. November 2010)
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss

7.1-1

Gemeinde Reinach

Abkürzung	Erklärung
RRB	Regierungsratsbeschluss
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
VSS	Vereinigung Schweizer Strassenfachleute
ZPS	Zonenplan Siedlung (= Zonenplan Siedlung Teilplan 1 von 2 und Zonenplan Siedlung Teilplan 2 von 2)
ZRS	Zonenreglement Siedlung
ZVS	Zonenvorschriften Siedlung (= Zonenplan Siedlung Teilplan 1 von 2 und Zonenplan Siedlung Teilplan 2 von 2 sowie Zonenreglement Siedlung)

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
12.05.2014	14.04.2015	Erlass	Erstfassung	-

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	12.05.2014	14.04.2015	Erstfassung	-