



---

# Zonenreglement Siedlung

Vom 7. Dezember 2006 (Stand 22. Mai 2007)

---

## 1 Allgemeines

### § 1 Erlass

<sup>1</sup> Die Einwohnergemeinde Grellingen erlässt, gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das Zonenreglement Siedlung.

### § 2 Zweck

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken die Förderung einer harmonischen Besiedlung der Gemeinde. Die Bauzone soll sinnvoll und rationell genutzt werden. Siedlungsformen, die dem Charakter Grellingens angepasst sind, sollen gefördert werden.

<sup>2</sup> Die Zonenvorschriften Siedlung bestimmen Art und Mass der Nutzung im Siedlungsgebiet.

### § 3 Ziele

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften basieren auf folgender Zielsetzung:

- a. Schaffung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen;
- b. Harmonische Einbettung der Siedlung in die Landschaft;
- c. zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- d. haushälterische Nutzung des Bodens;
- e. Verhinderung der Streubauweise;
- f. Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Immissionen;
- g. naturnahe Begrünung des Siedlungsgebietes und Vernetzung dieser Flächen untereinander;
- h. zweckmässige Anordnung der Flächen für öffentliche Werke und Anlagen;
- i. sparsame und rationelle Energienutzung;
- j. Förderung regenerierbarer Energie.

**§ 4** Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des im Zonenplan Siedlung festgelegten Perimeters mit Ausnahme der Kernzone sowie den Arealen mit rechtskräftigen Teilzonenplanungen (TZP 1: Quellenweg, TZP 2: Nunningerstrasse, TZP 3: Scheuermatt).

**§ 5** Zoneneinteilung

<sup>1</sup> Das Siedlungsgebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- a. Wohnzone W2a;
- b. Wohnzone W2b;
- c. Wohnzone W3;
- d. Wohn- und Geschäftszone WG2;
- e. Wohn- und Geschäftszone WG3;
- f. Gewerbezone G;
- g. Industriezone J;
- h. Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖW;
- i. Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF;
- j. Zone mit Planungspflicht ZPP: ZPP 4 (Hürnenacker);
- k. Uferschutzzone U;
- l. Geschützte Hecken und Feldgehölze.

**2 Bestimmungen allgemeiner Art****2.1 Definitionen und Berechnungsarten in den Wohnzonen****§ 6.1** Bebauungsziffer

<sup>1</sup> Die Definition der Bebauungsziffer richtet sich nach § 47 Abs. 1 RBV.

<sup>2</sup> Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. Dachvorsprünge und Vordächer bis zu 2.0 m Ausladung (ohne Abstützung)
- b. aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- c. Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze

- d. unbeheizte Windfänge für Hauseingänge, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10 m bei Mehrfamilienhäusern und bis zu max. 4 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern bei vorbestandene Bauten;
- e. Aussenisolationen von bereits bestehenden Gebäuden;
- f. Aussenwandstärken von mehr als 30 cm
- g. Unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten. Diese dürfen maximal 1.5 m über das gewachsene resp. das abgegrabene Terrain hinausragen.

<sup>3</sup> Wird die Bebauungsziffer für Hauptbauten nicht ausgeschöpft, so kann diese Differenz zur Realisierung von Nebenbauten verwendet werden.

**§ 6.2**            Massgebende Parzellenfläche

<sup>1</sup> Die Berechnung der massgebenden Parzellenfläche richtet sich nach § 46 RBV.

<sup>2</sup> Als massgebende Parzellenfläche gilt die in der entsprechenden Bauzone liegende Grundstücksfläche, soweit sie nicht durch bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsflächen beansprucht wird. Der Gemeinderat kann Flächen, die der öffentlichen Hand abgetreten werden, in die massgebende Parzellenfläche einbeziehen, sofern dies beim Übernahmepreis berücksichtigt wird.

<sup>3</sup> Flächen, die der öffentlichen Hand abgetreten werden, können zur Nutzung einbezogen werden, sofern dies beim Übernahmepreis berücksichtigt wurde (50% Verkehrswert).

<sup>4</sup> Werden aufgrund der Realisierung von Strassen Parzellen durchtrennt, so kann die Fläche der so entstandenen Restparzelle bei der massgebenden Parzellenfläche angerechnet werden. Die Restparzelle ist jedoch mit der Stammparzelle dinglich zu verknüpfen oder die Gemeinde muss einen entsprechenden Nutzungskataster führen. Die Nutzungsübertragung auf die Stammparzelle erfordert einen Eintrag ins Grundbuch.

<sup>5</sup> Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Uferschutzzone) liegen, können in die Berechnung der bebaubaren Fläche einbezogen werden.

<sup>6</sup> Bei der nachträglichen Verdichtung in Gesamtüberbauungen bezieht sich die bebaubare Fläche auf diejenige der ursprünglichen Parzelle, es gilt der ursprüngliche Verteilschlüssel.

**§ 6.3**            <sup>1)</sup>

---

<sup>1)</sup> Gegenstandslos, da nicht genehmigt durch Regierungsrat.

**§ 6.4** Bauparzellen in verschiedenen Zonen

<sup>1</sup> Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, kommt § 50 Abs. 1 RBG zur Anwendung.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der bebaubaren Fläche in einem Baukörper beantragen.

**§ 6.5** Sockelgeschoss

<sup>1</sup> Die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke darf maximal um das unter § 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 und 9.5 angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht

<sup>2</sup> Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu den oben erwähnten Massen in Erscheinung treten. Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen und dergleichen, Ausnahmen beantragen, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

**§ 6.6** Fassadenhöhe

<sup>1</sup> Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion exkl. der Dachhaut.

<sup>2</sup> Bei Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.

<sup>3</sup> Satteldächer mit einem in der Höhe versetzten First unterliegen hinsichtlich der Messweise der Gebäude- und Fassadenhöhe den gleichen Bestimmungen wie normale Satteldächer.

**§ 6.7** Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (exkl. Dachhaut).

<sup>2</sup> Werden die Sockelgeschosshöhen gemäss § 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 und 9.5 nicht ausgeschöpft, so können bei unveränderter Vollgeschosszahl und Gesamthöhe die Gebäude- und Fassadenhöhe um das Mass der Unterschreitung vergrössert werden. Die Vergrösserung der Gebäude- und Fassadenhöhe darf dabei maximal 0.5 m betragen.

**§ 6.8** Fassaden- und Gebäudehöhe für Nebenbauten

<sup>1</sup> Die Fassaden- resp. die Gebäudehöhe wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains ausgemessen.

<sup>2</sup> Bei Nebenbauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von maximal 1.5 m gestattet.

<sup>3</sup> In steilen Hanglagen von mehr als 15° kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.

**§ 6.9** Versetzte Geschosse

<sup>1</sup> Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

**§ 6.10** Gebäudelänge

<sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt das grösste Mass der Bauten, parallel zur Fassade gemessen.

<sup>2</sup> Für Nebenbauten sowie Bauteile, welche nicht zur bebaubaren Fläche gerechnet werden, gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als An- oder Zwischenbauten erstellt werden.

**2.2 Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften**

**§ 7.1** Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Der Umgang mit bestehenden zonenfremden Bauten und Anlagen regelt § 109 RBG.

**§ 7.2 Vereinfachtes Quartierplanverfahren**

<sup>1</sup> Für die Anwendung des vereinfachten Quartierplanverfahrens gelten folgende Grundsätze:

- a. Die von der Quartierplanung betroffene Fläche muss mindestens 2'000 m<sup>2</sup> umfassen. Die Art der Nutzung richtet sich nach der Grundzone. Die Nutzungsmasse dürfen maximal die unten aufgeführten Werte erreichen. Gebäude und Umgebung sind so zu gestalten, dass ein ansprechendes Gesamtbild entsteht. Den Bewohnern sind genügend Aussenflächen bereitzustellen, insbesondere geeignete und entsprechend ausgestattete Spielflächen für Kinder.
- b. Die Erschliessung erfolgt grundsätzlich gemäss Strassennetzplan Siedlung. Bei der internen Erschliessung von Quartierplan-Arealen sind insbesondere die Aspekte der Sicherheit und Wohnlichkeit sowie der Förderung regenerierbarer Energien zu berücksichtigen. Es sind ausreichend Fusswegverbindungen zu realisieren. Im Übrigen gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim ordentlichen Quartierplanverfahren.

<sup>2</sup> Inhalt und Verfahren der Quartierplanung richten sich nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998.

<sup>3</sup> In Abweichung von den Zonenvorschriften sind folgende maximalen Werte möglich:

- a. Zone W2a:
  1. Gebäudelänge max.: 30 m
  2. Bebauungsziffer max.: 30%
- b. Zone W2b:
  1. Gebäudelänge max.: 30 m
  2. Bebauungsziffer max.: 30%
- c. Zone WG2:
  1. Gebäudelänge max.: 40 m
  2. Bebauungsziffer max.: 30%
- d. Zone WG3 :
  1. Gebäudelänge max.: 40 m
  2. Bebauungsziffer max.: 30%

**§ 7.3 Ausnahmegewilligungen**

<sup>1</sup> In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen.

<sup>2</sup> Dies gilt insbesondere bei den in § 7 Abs. 2 RBV vorgesehenen Fällen sowie:

- a. bei vorbestandene Bauten;
- b. bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen;
- c. für Massnahmen die dem Umweltschutz dienen.

**§ 7.4** Pflichtparkplätze

<sup>1</sup> Die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze erfolgt nach Anhang 11/1 RBV.

**§ 7.5** Kompostier- und Sammelstellen

<sup>1</sup> Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwertbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Uferschutz-, Naturschutz- und Grünzonen.

**3 WOHNZONEN SOWIE WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN**

**3.1 NUTZUNGSARTEN IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN**

**§ 8.1** Zulässige Nutzungen in den Wohnzonen

<sup>1</sup> Die in den W-Zonen zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 21 Abs. 1 RBG.

**§ 8.2** Zulässige Nutzungen in den Wohn- und Geschäftszonen

<sup>1</sup> Die in den WG-Zonen zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 21 Abs. 2 RBG.

<sup>2</sup> Die in der Zone WG3a zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 21 Abs. 3 RBG.

### 3.2 MAXIMAL-NUTZUNGSMASSE IN DEN WOHNZONEN SOWIE DEN WOHN- UND GESCHÄFTSZONEN

#### § 9.1 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2a

<sup>1</sup> Nutzungsmasse:

a.	Vollgeschosszahl:	2
b.	Wohnungszahl pro Baukörper: frei c. Bebauungsziffer:	25%
d.	Sockelgeschosshöhe:	
	1. bei Hangneigung <15%:	0.5 m
	2. bei Hangneigung =15%:	1.0 m
e.	Fassadenhöhe:	6.0 m
f.	Gebäudehöhe:	10.0 m
g.	Gebäuelänge:	25.0 m
h.	LES:	II

#### § 9.2 Zweigeschossige Wohnbauten in der Zone W2b

<sup>1</sup> Nutzungsmasse:

a.	Vollgeschosszahl:	2
b.	Wohnungszahl pro Baukörper:	frei
c.	Bebauungsziffer:	28%
d.	Sockelgeschosshöhe:	0.5 m
e.	Fassadenhöhe:	6.0 m
f.	Gebäudehöhe:	10.0 m
g.	Gebäuelänge:	25.0 m
h.	LES:	II

#### § 9.3 Zweigeschossige Bauten in der Zone WG2

<sup>1</sup> Nutzungsmasse:

a.	Vollgeschosszahl:	2
b.	Wohnungszahl pro Baukörper:	frei
c.	Bebauungsziffer:	30%
d.	Sockelgeschosshöhe:	0.5 m
e.	Fassadenhöhe:	6.0 m
f.	Gebäudehöhe:	10.0 m
g.	Gebäuelänge:	35.0 m

h. LES: II

**§ 9.4 Dreigeschossige Wohnbauten in der Zone W3**

<sup>1</sup> Nutzungsmasse:

a.	Vollgeschosszahl:	3
b.	Wohnungszahl pro Baukörper:	frei
c.	Bebauungsziffer:	28%
d.	Sockelgeschosshöhe:	
	1. bei Hangneigung <15%:	0.5 m
	2. bei Hangneigung =15%:	1.0 m
e.	Fassadenhöhe:	9.0 m
f.	Gebäudehöhe:	13.0 m
g.	Gebäuelänge:	42.0 m
h.	LES:	II

**§ 9.5 Dreigeschossige Bauten in der Zone WG3**

<sup>1</sup> Nutzungsmasse:

a.	Vollgeschosszahl:	3
b.	Wohnungszahl pro Baukörper:	frei
c.	Bebauungsziffer:	28%
d.	Sockelgeschosshöhe:	
	1. bei Hangneigung <15%:	0.5 m
	2. bei Hangneigung =15%:	1.0 m
e.	Fassadenhöhe:	9.0 m
f.	Gebäudehöhe:	13.0 m
g.	Gebäuelänge:	42.0 m
h.	LES:	III

**§ 9.6 Dreigeschossige Bauten in der Zone WG3a**

<sup>1</sup> Nutzungsmasse:

a.	Vollgeschosszahl:	3
b.	Wohnungszahl pro Baukörper:	frei
c.	Bebauungsziffer:	28%
d.	Sockelgeschosshöhe:	
	1. bei Hangneigung <15%:	0.5 m

## 7.1-1

## Einwohnergemeinde Grellingen

---

	2. bei Hangneigung =15%:	1.0 m
e.	Fassadenhöhe:	9.0 m
f.	Gebäudehöhe:	13.0 m
g.	Gebäuelänge:	42.0 m
h.	LES:	III

### § 9.7 Nebenbauten in den Wohnzonen

<sup>1</sup> Für Klein- und Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände etc. gelten folgende Maximalwerte:

a.	Bebauungsziffer:	7%
b.	Fassadenhöhe:	3.0 m
c.	Gebäudehöhe:	5.0 m

<sup>2</sup> Wird eine Nebenbaute (z.B. Garage) in ein Vollgeschoss eingebaut, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Fläche der Nebenbaute, dividiert durch die projektierte Vollgeschosshöhe.

### 3.3 Dächer in den Wohnzonen sowie den Wohn- und Geschäftszonen

#### § 10.1 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Zugelassen sind:

- Flachdach, begrünt;
- Pultdach, begrünt;
- Satteldach;
- Walmdach;
- Krüppelwalmdach;
- Satteldach mit Widerkehr<sup>2)</sup>;
- Mansarddach<sup>3)</sup>;
- Tonnendach.

<sup>2</sup> Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° und grösser als 35 m<sup>2</sup> sind zu begrünen mit Ausnahme von begehbaren Dachflächen, die als Terrasse genutzt werden.

---

<sup>2)</sup> Widerkehre dürfen nicht breiter sein als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge und müssen mindestens 1.0 m tiefer liegen als der First des Hauptdaches.

<sup>3)</sup> Bei Mansarddächern muss der Neigungswechsel mindestens 1.0 m hinter der Fassadenflucht liegen.

<sup>3</sup> Es sind matte Bedachungsmaterialien zu wählen.

**§ 10.2** Bauteile an und auf dem Dach

<sup>1</sup> Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, dass sie mit der darunterliegenden Fassaden harmonieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben.

<sup>2</sup> Zusammen dürfen sie nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge ausmachen.

**§ 10.3** Dachaufbauten

<sup>1</sup> Dachaufbauten (z.B. Schlepp- oder Giebellukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet.

<sup>2</sup> Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- a. Totallänge aller Dachaufbauten zusammen (a+b) max. 50% der Fassadenlänge;
- b. Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden (d) oder Dachabsätzen mind. 25% der Fassadenlänge oder mind. 2.5 m bei Fassadenlängen über 10.0 m;
- c. Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen (f) mind. 0.5 m;
- d. Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche (e) max. 1.2 m (exkl. Giebeldreieck);
- e. Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes (g) mind. 1.0 m Abstand der Dachaufbauten zur Traufe (h) mind. 0.8 m (Schrägmass).

**§ 10.4** Dachaufbauten bei Flachdächern

<sup>1</sup> Dachaufbauten bei Flachdächern sind nur in der Zone W2 und WG2 zulässig.

<sup>2</sup> Dachaufbauten (Attikageschosse) bei Flachdächern dürfen maximal 50% der darunterliegenden Vollgeschossfläche ausmachen. Sie dürfen eine Höhe von maximal 3.0 m aufweisen.

<sup>3</sup> Talseitig muss der Dachaufbau ab Oberkante Brüstung hinter einem Winkel von 45° liegen.

<sup>4</sup> Bergseitig darf der Dachaufbau fassadenbündig sein. Die Fassadenhöhe erhöht sich dabei um maximal 3.0 m, wobei sich das Attikageschoss durch entsprechende Gestaltung und Materialisierung von der darunterliegenden Fassade der Vollgeschosse unterscheidet.

### **§ 10.5** Einschnitte

<sup>1</sup> Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten.

## **3.4 Umgebungsgestaltung in den Wohnzonen sowie den Wohn- und Geschäftszonen**

### **§ 11.1** Aufschüttungen und Abgrabungen

<sup>1</sup> Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.0 m in der Ebene bzw. 1.5 m ab einer Hangneigung von 15% nicht überschreiten. Abgrabungen dürfen maximal die lotrechte Höhe von 1.5 m aufweisen.

<sup>2</sup> Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.2 m Höhe erfordern ein ordentliches Baugesuch.

<sup>3</sup> Für Garagenzufahrten sind Abgrabungen bis zu 3.0 m zulässig.

<sup>4</sup> Stützmauern dürfen maximal 1.5 m hoch sein. Werden sie hintereinander gestaffelt, so müssen die Mauerkronen unter einem Winkel von maximal 45° liegen. In steilem Gelände kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten, wenn eine gute Gestaltung vorliegt.

<sup>5</sup> Hangneigungen entlang von Parzellengrenzen dürfen im Verhältnis 2:3 erstellt werden.

<sup>6</sup> Stützmauern entlang von Gemeindestrassen haben einen Abstand von 50 cm zur Strassenlinie einzuhalten.

### **§ 11.2** Terraineinschnitte am Haus

<sup>1</sup> Zur Erschliessung von Garagen im Keller resp. Sockelgeschoss sind Terraineinschnitte mit einer Kronenbreite von max. 6.5 m zulässig.

<sup>2</sup> Für Hauseingänge sind solche mit einer Kronenbreite von max. 3.5 m zulässig.

---

## 4 Übrige Zonen und Objekte

### 4.1 Gewerbezone

#### § 12.1 Nutzungsart in der Gewerbezone

<sup>1</sup> Die in den Gewerbezonon zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 23 RBG.

#### § 12.2 Nutzungsmass in der Gewerbezone

<sup>1</sup> Die maximale Gebäudehöhe beträgt in der Gewerbezone 12.0 m.

<sup>2</sup> Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen oder technischen Gründen vorgesehen sind, können vom Gemeinderat zur Bewilligung beantragt werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

#### § 12.3 Messweise in der Gewerbezone

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird bei Gewerbebauten vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Das so ermittelte Höhenmass gilt für eine Gebäudetiefe von 12.0 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere 12.0 m Gebäudetiefe neu angesetzt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen – aus kanalisationstechnischen Gründen usw. Ausnahmen beantragen.

<sup>3</sup> Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen oder technischen Gründen vorgesehen sind, können bewilligt werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

#### § 12.4 Umgebungsgestaltung in der Gewerbezone

<sup>1</sup> Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten. Die Umgebung ist naturnah mit einer standortgerechten Bepflanzung zu gestalten. Die unbebauten Bodenflächen sollen – soweit sinnvoll – unversiegelt bleiben.

**4.2 Industriezone****§ 13.1** Nutzungsart in der Industriezone

<sup>1</sup> Die in den Industriezonen zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 23 RBG.

<sup>2</sup> In der Industriezone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV der Lärmschutzverordnung gemäss Art. 43 LSV. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>3</sup> Im Bereich, wo die Industriezone an die Wohn- und Geschäftszone grenzt, sind geeignete Vorkehrungen gegen übermässige Immissionen auf die Kernzone zu treffen. Innerhalb des industrieseitigen Grenzabstandes sind insbesondere Hecken und Sträucher sowie eine genügende Anzahl hochstämmiger Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.

**§ 13.2** Nutzungsmass in der Industriezone

<sup>1</sup> Die maximale Gebäudehöhe beträgt in der Industriezone 20.0 m.

<sup>2</sup> Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen oder technischen Gründen vorgesehen sind, können vom Gemeinderat zur Bewilligung beantragt werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.

<sup>3</sup> Entlang der Grenze zur Kernzone darf auf einer Tiefe von 12.0 m die Gebäudehöhe von 12.0 m nicht übertroffen werden.

**§ 13.3** Messweise in der Industriezone

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird bei Industriebauten vom tiefsten Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Das so ermittelte Höhenmass gilt für eine Gebäudetiefe von 20 m. Von dort aus wird das Gebäudeprofil für jeweils weitere 20 m Gebäudetiefe neu angesetzt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen – aus kanalisationstechnischen Gründen usw. Ausnahmen beantragen.

---

**4.3 Zone für Öffentliche Werke und Anlagen**

**§ 14.1**

<sup>1</sup> Die in den ÖW-Zonen zulässige Nutzungsart richtet sich nach § 24 RBG.

<sup>2</sup> Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

<sup>3</sup> Die Gewährung des Enteignungsrechts innerhalb der ÖW-Zone richtet sich nach § 77 Abs. 1 RBG. Die in dieser Zone liegenden Grundstücke muss die Gemeinde resp. die entsprechende Institution im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen. Die Betreiber der öffentlichen Werke und Anlagen können das Land auch im Baurecht übernehmen.

<sup>4</sup> Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan gekennzeichnet.

<sup>5</sup> Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten. Die Umgebung ist naturnah mit einer standortgerechten Bepflanzung zu gestalten. Die unbebauten Bodenflächen sollen – soweit sinnvoll – unversiegelt bleiben.

**4.4 Zone für Sport- und Freizeitanlagen**

**§ 15.1**

<sup>1</sup> Die Definition der Zone für Sport- und Freizeitanlagen richtet sich nach § 26 RBG.

<sup>2</sup> In Abweichung von § 26 RBG dürfen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen nur Spiel- und Sportfelder erstellt werden. Hochbauten sind nicht gestattet.

**4.5 Hecken und Feldgehölze**

**§ 16.1**

<sup>1</sup> Bei den Hecken und Feldgehölzen handelt es sich um Hecken und Feldgehölze innerhalb des Siedlungsgebietes.

## **7.1-1**

## **Einwohnergemeinde Grellingen**

<sup>2</sup> Diese sind geschützt. Alle Massnahmen, welche diese Objekte in ihrem Bestand und Wert beeinträchtigen, sind untersagt. Dazu gehören insbesondere bauliche Massnahmen jeglicher Art, welche das Wurzelwerk beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde erarbeitet in Zusammenarbeit und im Einvernehmen der jeweiligen Grundeigentümer Pflegepläne.

### **4.6 Uferschutzzone**

#### **§ 17.1**

<sup>1</sup> Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche aus ökologischen Gründen. Insbesondere sollen Pflanzen und Tiere geschützt und ihre Lebensräume gesichert werden.

<sup>2</sup> In dieser Zone sind alle Bauten und Anlagen, standortfremde Bepflanzungen, Terrainveränderungen, die Anwendung von Bioziden und Düngermitteln sowie andere Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, untersagt.

<sup>3</sup> Nutzung, Pflege und Unterhalt der Uferschutzzone haben naturnah im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu erfolgen.

## **5 Schlussbestimmungen**

### **5.1 Zuständigkeit**

#### **§ 18.1**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglements. Er kann zur Einhaltung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

---

**5.2 Fachberatung**

**§ 19.1**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann sich bei der Begutachtung von Baugesuchen, Gesamtüberbauungen oder Quartierplanungen durch auswärtige, unabhängige Fachleute beraten lassen.

**5.3 Zuwiderhandlungen**

**§ 20.1**

<sup>1</sup> Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes geahndet.

**5.4 Aufhebung des bisherigen Rechts**

**§ 21.1** <sup>4)</sup>

**5.5 Anpassung der Zonenvorschriften**

**§ 22.1**

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen.

<sup>2</sup> Spätestens nach fünfzehn Jahren ab Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften sind diese gesamthaft zu revidieren.

**A1 Anhang 1: RBV-ANHANG 11/1**

**§ A1-1**

<sup>1</sup> Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze:

---

<sup>4)</sup> Gegenstandslos

Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze

Nutzungsart	Schätzwerte <sup>1</sup> zur Ermittlung der Anzahl Arbeitsplätze Sitzplätze	Grundbedarf	
		Autoparkplätze	
	Auf der Basis der BGF	Parkplatz pro Stammpplatz <sup>2</sup> GS	Besucherplatz <sup>2</sup> GB
<b>Wohnbauten</b> EFH / D-EFH / R-EFH / MFH (Alterswohnungen, Quartierplanungen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau fallweise)		P/Wohnung 1	P/Wohnung <sup>4</sup> 0.3
<b>Dienstleistungen</b> Schallerbetriebe	1 Arbeitsplatz pro 30 m <sup>2</sup> BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Arbeitsplatz 0.3
Übrige		0.4	0.2
<b>Industrie / Gewerbe</b> Klein- und Mittelbetriebe <sup>5</sup>	1 Arbeitsplatz pro 60–200 m <sup>2</sup> BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Arbeitsplatz 0.1
Grossbetriebe		<b>Verkehrs- gutachten</b>	<b>Verkehrs- gutachten</b>
<b>Verkaufsgeschäfte</b> Wenig kundenintensiv (Buchhandlung, Bijouterie etc.) Kundenintensiv Laden bis 500 m <sup>2</sup> Supermarkt bis 1000 m <sup>2</sup> Einkaufszentren über 1000 m <sup>2</sup> VF	1 Arbeitsplatz pro 50 m <sup>2</sup> BGF  VF=0.7xBGF VF=0.7xRGF VF=0.7xBGF	P/Arbeitsplatz 0.4  0.4 0.4 <b>Verkehrs- gutachten</b>	P/m <sup>2</sup> VF 0.03  0.06 0.08 <b>Verkehrs- gutachten</b>
<b>Restaurant</b>	1 Arbeitsplatz pro 50 m <sup>2</sup> BGF 1 Sitzplatz pro 2–4 m <sup>2</sup> BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Sitzplatz  0.3
<b>Andere</b>	Literatur	<b>Verkehrs- gutachten</b>	<b>Verkehrs- gutachten</b>
BGF = Bruttogeschossfläche; GB = Grundbedarf Besucherplätze; GS = Grundbedarf Stammpplätze; P = Autoparkplätze; VF = Verkaufsfläche		<b>Für betriebseigene Fahrzeuge sind 100% Plätze (unreduziert) bereitzustellen.</b>	

<sup>1</sup> Ist die Zahl der Arbeitsplätze nicht bekannt, so sind die Schätzwerte massgebend.  
<sup>2</sup> Jeder Pflichtparkplatz muss unabhängig benutzbar sein.  
<sup>3</sup> Jeder Pflichtsitzplatz muss unabhängig benutzbar sein.  
<sup>4</sup> Jeder angefangene Parkplatz zählt voll.  
<sup>5</sup> Niedriger Wert: Produktion / Hoher Wert: Lager.

## A2 Anhang 2: Liste der für Planung und Bauwesen wichtigen Gesetzesgrundlagen, Verordnungen und Gemeindeerlasse

### § A2-1

#### <sup>1</sup> Gesetzesgrundlagen:

- RBG: Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998;
- RBV: Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998;
- DHG: Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992;
- EG ZGB: Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch;

- 
- e. FWG: Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985;
  - f. KV: Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984;
  - g. LRV: Luftreinhalte-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 16. Dezember 1985;
  - h. LSV: Lärmschutz-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 15. Dezember 1986;
  - i. NHG: Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966;
  - j. NLG: Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991;
  - k. RPG: Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
  - l. RPV: Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989;
  - m. USG (K): Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991;
  - n. USG: Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983;
  - o. WaG: Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991;
  - p. WaV: Verordnung über den Wald vom 30. November 1992.

**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Element</b>	<b>Änderung</b>	<b>CRS Fundstelle</b>
07.12.2006	22.05.2007	Erlass	Erstfassung	-

**Änderungstabelle - Nach Artikel**

<b>Element</b>	<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Änderung</b>	<b>CRS Fundstelle</b>
Erlass	07.12.2006	22.05.2007	Erstfassung	-