

**Gemeinde PRATTELN**

Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde pratteln



## **Nachführungsreglement**

Inventar Nr. **52 / ZRS / 3 / 4**

nachgeführt bis "Mutation Gefahrenzonen" (RRB Nr. 0683 vom 8. Mai 2018)

# **Zonenreglement Siedlung**

---

**Gemeinde Pratteln**  
**Bauverwaltung**  
Schlossstrasse 34  
4133 Pratteln BL

**Bearbeitung / Beratung**



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 36, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Auftragsnummer: 52-071  
Verfasser: DF  
Version: Nachfuehrungsreglement  
Datum:  
Kontrolle / Freigabe:

## Aufbau des Reglements als Beispiel

### Artikel

### Kommentar

Linker Bereich für:

### Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Die Reglementsartikel sind grundeigentumsverbindlich und unterliegen dem Beschlussfassungs- und Genehmigungsverfahren gemäss RBG.

Rechter Bereich für:

### Nicht grundeigentumsverbindlicher Kommentar

*Die gesamte Kommentarspalte ist nicht grundeigentumsverbindlich.*

*Der Kommentar untersteht somit nicht der Beschlussfassung (Einwohnerrat) und Genehmigung (Regierungsrat).*

### Beispiel



### Art. 3 Wohn-Geschäftszonen

<sup>1</sup> Die Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 2 im RBG. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

<sup>2</sup> In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszone WG3, sind mässig störende Betriebe zugelassen, sofern diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zugelassen sind namentlich Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Restaurants und Hotels, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

<sup>3</sup> Nicht zugelassen sind:

- a. verkehrsintensive Betriebe des Güterumschlags, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports,
- b. Betriebe, die auf die Lagerung und Verarbeitung von gefährlichen Stoffen und Organismen angewiesen sind,
- c. Betriebe, die lästige Geruchs- und Staubemissionen verursachen und [...]

*Im Sinne des Merkblattes vom Amt für Raumplanung (Dez. 2013) handelt es sich dabei beispielsweise um*

- Handwerkerbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen
- Handelsbetriebe, Autohandel

---

## Gesetzliche Grundlagen

### Gesetzliche Grundlagen Bund

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. Dezember 1998
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 04. Oktober 1991
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991
GSchV	Verordnung über den Gewässerschutz vom 28. Oktober 1998
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

### Gesetzliche Grundlagen Kanton

KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
ArchG	Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesezt) vom 11. Dezember 2002
ArchVo	Verordnung zum Archäologiegesezt vom 22. November 2005
BNPG	Gesetz über die Prävention von Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren (Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesezt) vom 12. Januar 2017
DHG	Kantonales Gesezt über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
EG ZGB	Gesetz über die Einführung des Zivilgeseztbuches vom 16. November 2006
EnGV	Verordnung über die rationelle Energienutzung vom 22. März 2005
GwSG	Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
NLG	Kantonales Gesezt über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL vom 27. Oktober 1998
USG BL	Kantonales Umweltschutzgesezt vom 27. Februar 1991
kWaG	Kantonales Waldgesezt vom 11. Juni 1998
kWaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
WBauG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004

## Verzeichnis über wichtige Vorschriften des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

### Baureife der Grundstücke

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

### Nutzung der Grundstücke

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

### Abstandsvorschriften

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

### Bau- und Strassenlinien

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

### Sondernutzungsplanung

Quartierplanungen	RBG §§ 37 – 47	--
-------------------	----------------	----

### Anforderungen an Bauten und Anlagen

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

### Ausstattung der Bauten und Anlagen

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

### Bestandesgarantie

Besitzstandsgarantie	RBG §§ 109, 110	--
----------------------	-----------------	----

**Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften**

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

**Baubewilligungsverfahren**

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

**Beschwerdeverfahren**

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

**Abkürzungsverzeichnis**

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
GRB	Gemeinderatsbeschluss
GZ	Grünflächenziffer
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (in Kraftsetzung: 26. November 2010)
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
RRB	Regierungsratsbeschluss
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
VSS	Vereinigung Schweizer Strassenfachleute
ZPS	Zonenplan Siedlung
ZRS	Zonenreglement Siedlung
ZVS	Zonenvorschriften Siedlung

## Inhaltsverzeichnis

Aufbau des Reglements als Beispiel .....	I
Artikel <i>Kommentar</i> .....	I
Grundeigentumsverbindliche Vorschriften .....	I
Nicht grundeigentumsverbindlicher Kommentar.....	I
Art. 3   Wohn-Geschäftszonen .....	I
Gesetzliche Grundlagen .....	II
Verzeichnis über wichtige Vorschriften des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).....	III
Abkürzungsverzeichnis.....	IV
Inhaltsverzeichnis.....	V
Art. 1   Zweck, Geltungsbereich .....	7
Erster Teil: Raumplanung.....	7
A.   Allgemeine Bestimmungen.....	7
B.   Kantonsplanung .....	7
C.   Ortsplanung .....	7
Art. 2   Wohnzonen .....	7
Art. 3   Wohn-Geschäftszonen .....	8
Art. 4   Gewerbebezonen und Industriezonen .....	8
Art. 5   Zonen für öffentliche Werke und Anlagen.....	11
Art. 6   Grünzone .....	11
Art. 7   Naturschutzzonen / Schutzobjekte .....	12
Art. 8   Zone ökologische Vernetzungsachse und Hecken / Feldgehölze .....	14
Art. 9   Archäologische Schutzzone .....	15
Art. 10  Geschützte Bauten ausserhalb Kernzone.....	15
Art. 11  Erschliessung von Grundstücken .....	16
Art. 12  Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan.....	16
Art. 13  Zonen mit Quartierplanpflicht.....	17
D.   Vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung .....	22
Zweiter Teil: Baulandumlegung und Grenzmutation .....	22
Dritter Teil: Enteignung und Eigentumsbeschränkungen .....	22
Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften.....	22
A.   Baureife der Grundstücke .....	22
B.   Nutzung der Grundstücke .....	22
Art. 14  Allgemeine Gestaltungsgrundsätze .....	22
Art. 15  Gestaltung entlang von Rebbaugebiet.....	23
Art. 16  Bebauungsziffer .....	23
Art. 17  Nutzungsziffer .....	24
Art. 18  Nutzungsfreiheit für Energiesparmassnahmen .....	25
Art. 19  Massgebende Parzellenfläche.....	25
Art. 20  Haupt- und Nebenbauten .....	26

Art. 21	Vollgeschosszahl.....	26
Art. 22	Gebäudeprofil in Wohnzonen (vgl. Anhang 1 + 2) .....	26
Art. 23	Gebäudeprofil in Gewerbe- und Industriezonen (vgl. Anhang 3).....	27
Art. 24	Gebäuelänge.....	27
Art. 25	Dachgestaltung .....	27
Art. 26	Dachaufbauten und Attikageschosse (vgl. Anhang 4).....	28
Art. 27	Lärmschutz.....	29
Art. 28	Bauparzellen in verschiedenen Zonen.....	30
Art. 29	Kinderspielplätze, Freiflächen in W- und WG-Zonen .....	30
Art. 30	Schutzbepflanzungen.....	31
Art. 31	Einzelbäume, Baumreihen und Alleen .....	31
C.	Abstände und Baulinien .....	32
Art. 32	Terrainveränderungen und Anpassungen.....	32
D.	Anforderungen an Bauten und Anlagen .....	33
Art. 33	Gefahrenzonen.....	33
E.	Ausstattung der Bauten und Anlagen.....	35
Art. 34	Ersatzabgabe .....	35
Fünfter Teil: Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und		
	Bauen ausserhalb der Bauzone .....	35
A.	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen.....	35
B.	Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften.....	35
Art. 35	Ausnahmen .....	35
C.	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone .....	36
Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen .....		
A.	Organisation.....	36
Art. 36	Zuständigkeit.....	36
B.	Baubewilligung.....	36
Art. 37	Baugesuchsunterlagen.....	36
C.	Baubewilligungsverfahren .....	36
D.	Beschwerdeverfahren .....	36
E.	Gebühren, Strafen und Verwaltungsmassnahmen .....	36
Siebter Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen .....		
A.	Übergangsbestimmungen .....	37
Art. 38	Inkrafttreten .....	37
B.	Änderung bisherigen Rechts .....	37
C.	Aufhebung bisherigen Rechts .....	37
Art. 39	Aufhebung.....	37

Die Einwohnergemeinde Pratteln erlässt gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft (nachfolgend RBG genannt) folgendes Zonenreglement:

---

**Art. 1 Zweck, Geltungsbereich**

---

Die Zonenvorschriften bestehen aus dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenreglement Siedlung. Sie bezwecken eine harmonische Überbauung und eine nachhaltige Nutzung des Bodens innerhalb des Baugebietes. Die Zonenvorschriften finden insbesondere Anwendung auf alle Neu- und Umbauten sowie auf Renovationen im Fassaden- und Dachbereich.

## **ERSTER TEIL: RAUMPLANUNG**

### **A. Allgemeine Bestimmungen**

### **B. Kantonsplanung**

### **C. Ortsplanung**

- I. Kommunale Richtplanung
- II. Kommunale Nutzungsplanung

---

**Art. 2 Wohnzonen**

---

Die Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 1 RBG. Nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, deren Bauweise der Zone angepasst ist, sind zugelassen.

---

**Art. 3 Wohn-Geschäftszonen**

---

<sup>1</sup> Die Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 2 im RBG. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

<sup>2</sup> In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszone WG3, sind mässig störende Betriebe zugelassen, sofern diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zugelassen sind namentlich Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Restaurants und Hotels, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

<sup>3</sup> Nicht zugelassen sind:

- a. verkehrsintensive Betriebe des Güterumschlags, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports,
- b. Betriebe, die auf die Lagerung und Verarbeitung von gefährlichen Stoffen und Organismen angewiesen sind,
- c. Betriebe, die lästige Geruchs- und Staubemissionen verursachen und
- d. publikumsintensive Einkaufs-, Sport und Freizeitanlagen mit regionalem oder noch grösserem Einzugsgebiet.

Davon ausgenommen sind bestehende Betriebe sowie deren angemessene Erweiterung.

*Im Sinne des Merkblattes vom Amt für Raumplanung (Dez. 2013) handelt es sich dabei beispielsweise um*

- Handwerkerbetriebe
- Kulturelle Einrichtungen (Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen
- Handelsbetriebe, Autohandel

---

**Art. 4 Gewerbezonon und Industriezonon<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> In den Gewerbe- und Industriezonon gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss § 23 RBG mit den nachfolgenden Nutzungseinschränkungen (vgl. Abs. 3 und 4) und Massvorschriften. Der Gemeinderat erlässt dazu ergänzende Richtlinien.

<sup>2</sup> **Grundsatz der Nutzungsdifferenzierung**

Die zulässigen Nutzungen gemäss § 23 RBG werden gebietsweise im Sinne der unterschiedlichen Zonen gemäss Zonenplan Siedlung differenziert.

---

<sup>1</sup> Für die Gewerbezone Nord und die Industriezone Nord gelten die Bestimmungen im Anhang.

<sup>3</sup> Die Zulässigkeit von publikumsintensiven Einrichtungen (PE) gilt immer unter Vorbehalt des Nachweises<sup>2</sup>, dass die Verkehrskapazitäten auf dem massgebenden Strassennetz ausreichen, die Vorgaben des übergeordneten Rechts an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die Luftreinhalteverordnung eingehalten werden können.

**4 Nutzungsdifferenzierungen**

Innerhalb der Gewerbezone Ga, Gb, Gc, Gf, Gg, Gh und Gi und den Industriezonen Ir, Is, It, Iv, Iw, Ix und Iy sind folgende Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen:

- a. Verkehrsintensive Verkaufsnutzungen. Der Verkauf von an Ort produzierten Waren (Fabrikläden) ist gestattet. Bei vergleichbaren Nutzungen bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Zonenzulässigkeit im Einzelfall.
- b. Verkehrsintensive Freizeitnutzungen.
- c. Transport-, Verteil- und Logistiknutzungen. Solche Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie einem Produktionsbetrieb an Ort als Nebenfunktion dienen.

In Abweichung dieser grundsätzlichen Nutzungseinschränkungen können in nachfolgend aufgeführten besonders bezeichneten Gewerbezone respektive Industriezonen solche Nutzungen realisiert werden, wenn dies in nachstehender Tabelle mit einem "X" erlaubt wird:

(Erwägung RRB 1478 vom 25.10. 2016)

		Nutzungsmöglichkeiten nebst Nutzungen gemäss § 23 RBG		
Zone	Gebiet gemäss Zonenplan Siedlung (Zahl in Klammer entspricht maximaler Gebäudehöhe in Meter gem. Anhang "Nutzungsvorschriften" zum vorliegenden Zonenreglement)	a.) Verkehrsintensive Verkaufsnutzungen	b.) Verkehrsintensive Freizeitnutzungen	c.) Transportorientierte Nutzungen
Gewerbezone	Ga(15)*	X	X	
	Gb(18)*	X	X	
	Gc(15)			
	Gf(18) (vgl. auch Art. 4 Abs. 7 ZRS)			
	Gg(18)			X
	Gi(24)			
	Gh(35)			

<sup>2</sup> Auch unter Beachtung von: Anhänge 11/1 und 11/2 RBV, gültige VSS Normen, kantonale Massnahmenplanung

Industriezone	Ir(24)*		X	
	Is(30)*		X	
	It(18)			
	Iv(30)			X
	Iw(30)			
	Ix(50) (vgl. auch Art. 4 Abs. 8 ZRS)			
	Iy(30) (vgl. auch Art. 4 Abs. 9 ZRS)			

\* Die planungs- und umweltschutzrelevanten Anforderungen gemäss Kantonsgerichtsentscheid vom 19.12.07 in Sachen Quartierplanung Grüssen 4 sind im Rahmen der Quartierplanungen und Baubewilligungen zu beachten.

### 5 Grünflächenziffer

In den Gewerbe- und Industriezonen muss ein Grünflächenanteil von mindestens 10 % eingehalten werden. Zur Grünfläche werden angerechnet:

- a. alle bewachsenen Flächen, einschliesslich der begrünter Flächen über Tiefgaragen
- b. begrünzte Flachdächer zu 50 %
- c. sickerungsfähige Beläge zu 25 %
- d. ein Hochstamm-Baum mit 25 m<sup>2</sup> Grünfläche

Pro 1'000 m<sup>2</sup> Arealfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen (kronenbildender Hochstamm).

Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorzunehmen. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass sie dem Arten- und Biotopschutz dienen.

### 6 Begrünte Dächer

Begrünte Dächer ab einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> sind als ökologische Ausgleichsflächen im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz auszuführen. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- a. Verwendung von natürlichem Bodensubstrat, vorzugsweise aus der Rheinebene selbst
- b. Ansaat mit einheimischem, standorttypischem Saatgut (z. B. die Basler Mischung)
- c. Schichtdicke Bodensubstrat mind. 10 cm

### 7 Ergänzungen zum Mass der Nutzung in der Gewerbezone Gf (18) im Gebiet Rheinlehne

Ab Niveau Rheinstrasse ist eine Gebäudehöhe von maximal 15 m einzuhalten. Die maximale Gebäudelänge beträgt 35 m. Der ökologischen Vernetzung ist bei Neubauten gebührend Rechnung zu tragen.

*Zu beachten ist das Dokument „Informationsblatt I: „Umgebungsgestaltung Pratteln Nord Grünflächen in der Rheinebene“.*

*Für Salina Raurica wurde ein Konzept zur Dachbegrünung ausgearbeitet.*

**8 Ergänzungen zur Art der Nutzung in der Industriezone Ix (50)**

Die Industriezone Ix (50) dient der industriellen Nutzung, der Forschung, der Produktion und der Verwaltung der chemischen und der pharmazeutischen Industrie sowie als Standort für Störfallbetriebe. In dieser Industriezone sind keine Nutzungen zugelassen, die das Risiko von Todesfällen oder Verletzten bei einer Havarie soweit erhöhen, dass Sicherheitsanpassungen bei Störfallbetrieben erforderlich sind. Dabei handelt es sich unter anderem um folgende Nutzungen: Wohnen und personenintensive Betriebe.

*Der Ausschluss von Einkaufszentren, Fachmärkten, Intensivsport- und Freizeitanlagen ist bereits durch die Bestimmung in Abs. 4 gewährleistet.*

**9 Ergänzungen zur Art der Nutzung in der Industriezone Iy (30)**

Transportorientierte Nutzungen in der Industriezone Iy (30) sind in Abweichung zu Art. 4 Abs. 4 lit. c nicht nur als Nebenfunktion sondern auch als Hauptfunktion erlaubt. Bedingung bleibt jedoch, dass sie in Zusammenhang mit einem Produktionsbetrieb vor Ort stehen.

**Art. 5 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen****1 Grundsatz**

Die Nutzung richtet sich nach § 24 RBG.

*Grundsatz gemäss § 24 RBG:*

*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 Nutzungszweck**

Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck gemäss Festlegung im Zonenplan Siedlung. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage. Dabei sind die öffentlichen und die angrenzenden privaten Interessen angemessen zu berücksichtigen.

**3 Ökologischer Ausgleich**

Grünflächen und –elemente sind, soweit es die öffentliche Nutzung zulässt, naturnah im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu realisieren, respektive in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Die Bepflanzung hat mit standortheimischen Arten zu erfolgen. Für Bodenbefestigungen sind grundsätzlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

**Art. 6 Grünzone**

Die Grünzone dient in erster Linie als Element der ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebietes. Ansonsten richten sich die Nutzung und der Zweck nach § 27 im RBG.

*Grünzonen können durch Naturschutzzonen überlagert werden.*

---

**Art. 7 Naturschutzzonen / Schutzobjekte**

---

**1 Allgemeine Bestimmungen für Naturschutzzonen / Schutzobjekte**

Die folgenden Naturschutzzonen und Schutzobjekte dienen der Erhaltung, Entwicklung und Renaturierung ökologisch wertvoller und naturnaher Lebensräume und der Sicherstellung der notwendigen Lebensräume für gefährdete und seltene Tier- und Pflanzenarten. Ihr Wert und ihre Wirkung dürfen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.

**2 Naturschutzzone Wanne (N1)**

- a. Diese Zone dient der Erhaltung, Entwicklung und Renaturierung ökologisch wertvoller und naturnaher Lebensräume der Kultur- und Waldlandschaften und der Sicherstellung der notwendigen Lebensräume für bedrohte und seltene Tier- und Pflanzenarten.
- b. In der Naturschutzzone sind alle Massnahmen untersagt, welche dem jeweils festgelegten Schutzziel zuwiderlaufen und das Schutzobjekt in seinem Bestand gefährden bzw. in seinem Wert oder seiner Wirkung beeinträchtigen könnten. Insbesondere ist jegliche Verwendung von chemischen Schädlings- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie von Dünger untersagt.
- c. Der Gemeinderat erlässt nach Anhören der Beteiligten Gestaltungs- und Pflegepläne. Darin ist auch die Neugestaltung der Böschung im Bereich der Parzellen Nrn. 4766 und 4799 zu regeln. Die Gestaltung der Böschung erfolgt grundsätzlich in Anlehnung an die kantonalen Richtlinien zur „Gestaltung von Grünflächen an Strassen.“

*(Objektblätter N18 und N19 des Naturinventars)*

**3 Naturschutzzone Lachmatt (N2)**

In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen in Absatz 1 gelten nachfolgende Schutzziele:

- a. Die Weiheranlage mit ihrer Umgebung ist zu erhalten, standortheimische Arten sind zu fördern.

*(Objektblatt N1 des Naturinventars)*

**4 Naturschutzzone Talbach (N3)**

In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen in Absatz 1 gelten nachfolgende Schutzziele:

- a. Standorttypische und heimische Arten sind zu fördern, insbesondere ist der Eichenbestand zu erhalten.
- b. Periodische und angepasste Pflege des Ufergehölzes.

*(Objektblatt N9 des Naturinventars)*

**5 Naturschutzzone Erlimatt (N4)**

In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen in Absatz 1 gelten nachfolgende Schutzziele:

- a. Die Weiheranlage mit ihrer Umgebung ist zu erhalten, standortheimische Arten sind zu fördern.
- b. Die Uferbereiche sind offen zu gestalten, die Umgebungsgestaltung ist extensiv auszuführen.

*(Objektblatt N14 des Naturinventars)*

**6 Naturschutzzone Löli (N5)**

In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen in Absatz 1 gelten nachfolgende Schutzziele:

- a. Die artenreiche Wiese und die Baumreihe sind zu erhalten und extensiv zu pflegen.

*(Objektblatt N24 des Naturinventars)*

**7 Naturschutzzone Rheinlehne (N6)**

In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen in Absatz 1 gelten nachfolgende Schutzziele:

- a. Die typischen Lebensräume des Hochrheins sind zu erhalten und aufzuwerten. Im Rahmen der ökologischen Vernetzungsmassnahmen sind Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu schaffen.
- b. Im Rahmen der forstlichen Planung ist der Eichenanteil zu erhalten und zu fördern.
- c. Die Gemeinde sorgt für den regelmässigen Unterhalt.

*(Objektblatt N34 des Naturinventars)*

**8 Kulturhistorische Schutzobjekte: Brunnen**

In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen in Absatz 1 gelten nachfolgende Schutzziele, Schutz- und Pflegemassnahmen:

- a. Die im Zonenplan ausgeschiedenen Brunnen und ihre unmittelbaren Umgebungen bezwecken die Bewahrung und die Pflege von kulturhistorischen und für das Ortsbild bedeutenden Objekten.
- b. Ist eine Versetzung des Brunnens notwendig, entscheidet der Gemeinderat über einen adäquaten Standort.

**9 Kulturhistorische Schutzobjekte: Fischergalgen**

- a. Die im Zonenplan ausgeschiedenen Fischergalgen und ihre unmittelbaren Umgebungen bezwecken die Bewahrung und die Pflege von kulturhistorischen und für das Orts- und Landschaftsbild bedeutenden Objekten.
- b. Bei Restaurierungen ist die Grundsubstanz der Fischergalgen zu erhalten bzw. wenn nötig zu verbessern. Zusätzliche Ausbauten sind grundsätzlich nicht zulässig. Zugangsbereiche und Umgebung sind naturnah zu belassen.

**<sup>10</sup> Kulturhistorische Schutzobjekte: Bohrtürme**

- a. Die im Zonenplan ausgeschiedenen historischen Bohrtürme der Rheinsalinen bezwecken die Bewahrung und die Pflege von kulturhistorischen und für das Orts- und Landschaftsbild bedeutenden Objekten.
- b. Eine Verschiebung der Bohrtürme ist zulässig, sofern sie als Ensemble freistehend an einem andern Ort in der Prattler Rheinebene platziert werden.

**Art. 8 Zone ökologische Vernetzungsachse und Hecken / Feldgehölze****<sup>1</sup> Zone ökologische Vernetzung**

- a. Zonenzweck  
Die Zone ökologische Vernetzungsachse dient der Vernetzung der typischen Lebensräume des Hochrheins auf der West-Ost-Achse. In Teilen überlagert sie Gleisanlagen für den Rangierbetrieb. Zudem kann sie Nebenflächen von Strassen umfassen und als Pufferfläche dienen zwischen Nutzungsarten mit Konfliktpotential.
- b. Zulässige Nutzungen  
In der Zone ökologische Vernetzungsachse ist der Rangierbetrieb gewährleistet. In Teilbereichen können strassenbegleitende Infrastrukturen errichtet werden (z.B. Lärmschutz, Bankettflächen, etc.). Unversiegelte Fusswege können angelegt und unterhalten werden. Fussweg-, Erholungs- und Freizeitnutzungen sind soweit erlaubt wie sie Vernetzungsfunktion und Rangierbetrieb nicht beeinträchtigen.
- c. Ökologische Massnahmen  
Die ökologische Vernetzungsachse ist mit typischen Lebensräumen des Hochrheins ausgestaltet. Insbesondere sind dies offene Kiesflächen und spärlich bewachsene Flächen (Mindestanteil von 50 % der Fläche) sowie Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere wie Asthaufen, Steinhaufen, Klein- und Kleinstgewässer. Wo der Zone ökologische Vernetzungsachse eine Pufferfunktion zwischen benachbarten Nutzungen mit Konfliktpotential zukommt, ist im Sinne des Immissionsschutzes eine Bepflanzung mit Hochhecken und grossen Bäumen möglich. Hochhecken dürfen nicht mehr als die Hälfte der Breite der ökologischen Vernetzungsachse ausmachen.
- d. Pflege und Unterhalt  
Die Gemeinde sorgt unter Berücksichtigung der bahntechnischen Anforderungen für den regelmässigen Unterhalt der Flächen in der ökologischen Vernetzungsachse. Mit Ausnah-

me der Gleisanlagen dürfen keine Herbizide und Pestizide eingesetzt werden. Das Anlegen von Fettwiesen ist untersagt.

*Extensive Wiesenmischungen werden empfohlen.*

## <sup>2</sup> Hecken / Feldgehölze

- a. Der Zonenplan Siedlung bezeichnet Stellen, wo bestehende Hecken / Feldgehölze zu erhalten oder wiederherzustellen sind. Der Unterhalt der Hecken und Feldgehölze ist fachgerecht nach ökologischen Kriterien vorzunehmen. Bei Hecken / Feldgehölzen entlang Strassen und Wegen ist im Rahmen der Pflegemassnahmen die Verkehrs- und die Fussgängersicherheit zu berücksichtigen.
- b. Hecken im Bereich von Strassen und Wegen können für die Erschliessung von Arealen ausnahmsweise verlegt, aufgehoben oder unterbrochen werden, wenn Ausgleichsmassnahmen umgesetzt werden.
- c. Hecken und Feldgehölze entlang der zu verfüllenden Zurlindengrube können im Sinne eines Realersatzes verlegt werden, um die Bebaubarkeit der Gewerbezone Gh(35) zu verbessern.

## Art. 9 Archäologische Schutzzone

<sup>1</sup> Archäologische Schutzzonen bezwecken den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung.

<sup>2</sup> Vor Bodeneingriffen in einer Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Basel-Landschaft) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

## Art. 10 Geschützte Bauten ausserhalb Kernzone

<sup>1</sup> Bauten ausserhalb der Kernzone, welche im Zonenplan als "geschützt" qualifiziert sind, haben als Einzelobjekt bzw. als Bestandteil des Siedlungsbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind – soweit bautechnisch und / oder wohnhygienisch sinnvoll – zu erhalten. Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen.

*Bei den im Zonenplan Siedlung mit roten Punkten markierten Bauten handelt es sich um Baudenkmäler, welche unter kantonalem Schutz stehen. Bauliche Änderungen sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.*

<sup>2</sup> Die öffentliche Hand kann nach den vom Gemeinderat zu erlassenden Richtlinien Beiträge an die Mehrkosten für fachgerechte Sanierungen leisten.

### Art. 11 Erschliessung von Grundstücken

Die Erschliessungsvorschriften sind im Strassenreglement der Gemeinde Pratteln geregelt.

### Art. 12 Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

<sup>1</sup> Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan bezwecken eine haushälterische Nutzung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Überbauungskonzepte nach diesen Verfahren sind architektonisch überdurchschnittlich gestaltet, verkehrstechnisch zweckmässig erschlossen und bieten eine hohe Wohnqualität.

#### <sup>2</sup> Mehrnutzung in den Wohnzonen und den Wohn- und Geschäftszonen

Der Gemeinderat kann nach Anhörung des Bauausschusses für neue Bebauungen in den W- und WG-Zonen, welche auf Arealen von mehr als 2'000 m<sup>2</sup> erstellt werden, Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie folgt gestatten:

Planungsverfahren	Maximale Mehrnutzung, welche durch den Gemeinderat bei Vorliegen von Überbauungen nach einheitlichem Plan gemäss § 50 RBG im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestattet werden kann:					
	Bebauungsziffer absolut	Nutzungsziffer absolut	Gebäudelänge	Fassadenhöhe	Gebäudehöhe	Wohnungszahl
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan in W1a / W1b	+ 5 %	+ 5 %	+ 30 %	-	-	+ 1
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan in den übrigen W und WG-Zonen	+ 2 %	+ 6 %	+ 30 %	-	-	+ 1
Quartierplanung im vereinfachten Verfahren	Maximale Mehrnutzung, welche im Rahmen von Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren erlassen werden kann:					
	+ 7 %	+ 10 %	frei	+3 m	+3 m	+ 2

#### <sup>3</sup> Mehrhöhen in den Gewerbe- und Industriezonen

Im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Gewerbe- und Industriezonen um 3.00 m gestatten, sofern das

(Erwägung RRB 1478 vom 25.10. 2016)

Areal mindestens 3'000 m<sup>2</sup> umfasst.

Der Gemeinderat kann in Gewerbe- und in Industriezonen Quartierpläne im vereinfachten Verfahren erlassen, deren Gebäudehöhen das zonenspezifische Maximum um maximal 6.00 m überschreiten, sofern besondere städtebauliche Qualitäten eine solche Massnahme rechtfertigen.

#### **4 Anforderungen Quartierplanung und Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan**

Besondere Beachtung ist bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan und bei Quartierplanungen folgenden Kriterien zu schenken:

- der Wohnqualität
- den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- dem Ortsbild
- dem Landschaftsbild, der Ökologie, den ökologischen Ausgleichsmassnahmen
- der Kapazität der Erschliessungsanlagen und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- der Abfallbewirtschaftung
- der effizienten und ökologischen Energieversorgung
- im Falle von gewerblicher und industrieller Nutzung: topographische Lage der Gewerbe- und Industriegebiete, Distanz und Wirkung zum bewohnten Siedlungsgebiet, architektonische und städtebauliche Wirkung der Gewerbe- und Industriebauten

<sup>5</sup> Der Gemeinderat hat hierbei ein Mitspracherecht hinsichtlich Situierung der Bauten, deren kubischer Gestaltung, Dachform, Material- und Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat erlässt zur Anwendung dieser Vorschriften, insbesondere für verdichtetes Bauen, ergänzende Richtlinien.

---

### **Art. 13 Zonen mit Quartierplanpflicht**

---

<sup>1</sup> Zonen mit Quartierplanpflicht gemäss § 20 Abs. 1 lit. h RBG umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden darf.

#### **<sup>2</sup> Zone mit Quartierplanpflicht "Zentrum"**

- a. Die Zone mit Quartierplanpflicht "Zentrum" ZQP1-Z umfasst Gebiete, die zur Entwicklung des Ortszentrums in Bahnhofnähe bestimmt sind. Zugelassen sind gemäss § 22 Abs. 2 RBG Wohnungen sowie mässig störende Betriebe.

*Bestandesgarantie für bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen:*

*Es gilt § 109 RBG, wonach zonenfremde Bauten und Anlagen in Zonen mit Quartierplanpflicht erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder im Zweck teilweise geändert werden können ohne dass ein Quartierplan zwingend ausgearbeitet werden muss.*

- b. In den Quartierplänen ist eine Mischnutzung mit Arbeiten und Wohnen zu definieren. Der Anteil der Wohnnutzung darf pro Quartierplan 70 % des Nutzungsvolumens nicht übersteigen.
- c. Sofern Quartierplanungen innerhalb der ZQP1-Z im vereinfachten Verfahren erlassen werden, dürfen die Fassadenhöhen 18 m nicht überschreiten und maximal 6 Vollgeschosse erstellt werden. Die verkehrsmässige Erschliessung hat sich an der kommunalen Strassennetzplanung und an den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs zu orientieren. Des Weiteren sind für die Gestaltung eine hohe Nutzungs- und Interaktionsdichte zu ermöglichen, öffentliche Räume mit Zentrumscharakter zu schaffen und die Implementierung und Erhaltung von Baudenkmalern gemäss ISOS im Rahmen der Planungsentwicklung zu prüfen.

### <sup>3</sup> **Zone mit Quartierplanpflicht "Rheinlehne"**

- a. Die Zone mit Quartierplanpflicht "Rheinlehne" ZQP2-R dient dem Schutz der Rheinuferlandschaft und schafft die Voraussetzungen für die Erholungsnutzungen und die ökologische Vernetzung.
- b. Neubauten sind nur zulässig, wenn sie den Zweckbestimmungen und Zielen dieser Zone dienen. Insbesondere sind dies Einrichtungen für bestehende Freizeitanlagen, Aussichtspunkte, Verpflegungseinrichtungen, Sitz- und Rastplätze mit Ruhebänken, Feuerstellen, Spielplätze, Spiel- und Liegewiesen, Einrichtungen für den Fährbetrieb, Bootanlegestelle, Parkplatz für Motorfahrzeuge, Velo- und Mofaunterstände und – abstellflächen sowie eine Grossmodelleisenbahnanlage mit Museumsgebäude.
- c. Die typischen Lebensräume des Hochrheins wie offene Kiesflächen und spärlich bewachsene Flächen sowie Auenbereiche und Auenwälder sind zu erhalten und aufzuwerten. Im Rahmen der ökologischen Vernetzungsmassnahmen sind Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu schaffen wie z. B. Asthaufen, Steinhaufen, Klein- und Kleinstgewässer. Die Gemeinde sorgt für den regelmässigen Unterhalt. Es dürfen keine Herbizide und Pestizide eingesetzt werden.
- d. Das Benutzen des Areals für Lagerplätze und Deponien sowie das Versiegeln grösserer bestehender Grünflächen ist untersagt.
- e. In der Zone mit Quartierplanpflicht "Rheinlehne" ist ein Quartierplan zu erarbeiten, der insbesondere folgendes aufzeigt und regelt:
  - die Erholungsnutzungen
  - den Schutz der Rheinuferlandschaft
  - die Fussgängerverbindungen

*Erhaltungsziel A gemäss ISOS:  
Hauptgebäude Coop von 1907 im Heimatstil  
sowie Zuckersilo von 1955-57*

- den Unterhalt und die Pflege der Grünflächen und des parkartigen Baumbestandes sowie des Rheinufers
- die ökologische Aufwertung und Vernetzung (Unterschleupmöglichkeiten für Kleintiere, wie z. B. Asthaufen, Steinhaufen, Klein- und Kleinstgewässer)
- die zusätzlichen Bauten und Anlagen (benötigt für die Umsetzung des Konzeptes)
- die Sicherheitsaspekte (Stellung, Form und Bauweise der Gebäude) unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Massnahmen aus einer voran erstellten Risikoanalyse
- energieeffiziente Standards für Neubauten, Umbauten und Umnutzungen
- den Umgang mit übergeordneten Gesetzen insbesondere bezüglich Uferschutz, Gewässerraum, Hochwasserschutz, Wald und Rheinschifffahrt.

#### 4 Zone mit Quartierplanpflicht "Salina Raurica"

- a. Die Zone mit Quartierplanpflicht "Salina Raurica" ZQP3-SR dient der Ermöglichung einer Neubebauung des Areals in Mischnutzung und der Errichtung eines grossen Parks.
- b. Städtebauliches Konzept  
Für das im Zonenplan bezeichnete Areal müssen Quartierplan-Vorschriften erarbeitet und erlassen werden, die die Kriterien unter Art. 12 Abs. 4 ZRS konkretisieren. Die Quartierplan-Erstellung stützt sich auf ein allfällig vorgängig durchgeführtes Varianzverfahren. Die QP-Umsetzung erfolgt auf der Basis der Bestvariante, dem sogenannten "städtebaulichen Bebauungs- und Aussenraum-Gesamtkonzept".
- c. Rahmenbedingungen und richtungsweisende Vorgaben  
Im Speziellen sind in den einzelnen Quartierplanungen folgende Besonderheiten zu thematisieren bzw. zu beachten:
  - zulässige Nutzungsarten: Wohnen, wenig störende gewerbliche Betriebe, Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Verkauf- und Freizeitnutzungen für den kommunalen Bedarf sowie öffentliche Nutzungen;
  - für Art und Mass der Nutzung sowie deren lagemässige Zuordnung ist der Plan "Koordination Nutzungsarten und Nutzungsdichten Salina Raurica" und die "Potentialabschätzung Arbeiten und Wohnen" richtungsweisend;
  - öffentliche Nutzungen: Kindergärten, ein Schulhaus, ein Quartierlokal (allenfalls innerhalb der Schulanlage) sowie Abfallsammelstellen sind innerhalb der Zone mit Quartierplanpflicht zu ermöglichen;
  - Verkehrserschliessung gemäss Strassennetzplan "Pratteln Nord";
  - Ausscheidung Längipark mit minimal 2.5 ha Parkfläche,

*Die Gemeinde beabsichtigt in Koordination mit Kanton und Grundeigentümerschaften die Durchführung eines Varianzverfahrens auf privatrechtlicher Basis. Resultat dieses Prozesses, der sich auf den kantonalen Richtplan stützt (vgl. Objektblatt G 1.3 Planungsanweisung b) ist ein städtebauliches Bebauungs- und Aussenraum-Gesamtkonzept.*

*vgl. Plan "Koordination Nutzungsarten und -dichten Salina Raurica" vom 28. September 2015 sowie das Dokument "Potentialabschätzung Wohnen und Arbeiten" vom 28. September 2015, beide von der Firma Stierli + Ruggli, Lausen*

*Die Prattler Schulraumprognose geht für Salina Raurica von einem Bedarf eines Doppelkindergartens und eines neuen Schulhauses mit 12 Zimmern aus.*

*vgl. orientierende Schraffur im Zonenplan*

- wobei eine vollständige Nord-Südvernetzung zwischen Rheinstrasse und S-Bahn-Haltestelle zu realisieren ist;
- Ausscheidung Bahnhofplatz mit ca. 40 a Platzfläche inklusive Infrastruktur, unter Beachtung der verkehrlichen Wasserscheide gemäss kantonalem Richtplan;
  - für die Grün- und Freiraumversorgung, -gestaltung und -ausstattung ist das Grün- und Freiraumkonzept und insbesondere dessen "Handlungsempfehlungen zur Zonenplanrevision" richtungsweisend;
  - Definition eines neuen Standorts für den Robinsonspielplatz; allenfalls ausserhalb der Zone mit Quartierplanpflicht;
  - für die Energieversorgung ist das Dokument "Energieversorgung Salina Raurica: Strategische Planung für das östliche Neubaugebiet mit Wohn- und Mischnutzung. Schlussbericht" richtungsweisend – zudem sind bei Neubauten die "Energetischen Vorgaben für Quartierplanungen im Gebiet Salina Raurica" umzusetzen;
  - Verkaufsflächen bei den Geschäftsnutzungen im Wesentlichen nur für den täglichen Bedarf; Verkaufsflächen der periodischen und des episodischen Bedarfs sind zulässig, sofern sie weder flächen- noch verkehrsintensiv sind;
  - entlang der Bahnlinie und der Autobahn ist die Bebauung und Nutzung auf die Lärmbelastung der SBB-Linie und der Kantonsstrasse/Autobahn auszurichten;
  - Begrenzen der vorgeschriebenen Parkplätze (Stamm- und Besucherplätze MIV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Steuerung des Mobilitätsmanagements in Richtung eines möglichst hohen ÖV- und Langsamverkehrs-Anteils (Planungs- bzw. Rechtsgrundlage in QP festsetzen);
  - Der Längipark soll Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in Richtung West – Ost bzw. umgekehrt unterbinden. Das Langsamverkehrsnetz soll jedoch durchlässig gestaltet werden;
  - Etappierbarkeit nachweisen für Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts mit zeitlich gestaffelten Quartierplänen.
- d. Die notwendigen Baulandumlegungen sind zeitlich und räumlich abgestimmt mit den für diesen Raum notwendigen Quartierplänen zu entwickeln und entsprechend festzusetzen. Als Grundlage ist das städtebauliche Bebauungs- und Aussenraum-Gesamtkonzept zu beachten.

##### <sup>5</sup> Zone mit Quartierplanpflicht "Gallisacher"

- a. Die Zone mit Quartierplanpflicht "Gallisacher" ZQP4-G dient der Ermöglichung einer Neubebauung des Areals nördlich der

*vgl. Dokument "Grün- und Freiraumkonzept – Handlungsempfehlungen" zur Zonenplanrevision vom 11. September 2012 von der Firma SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen  
Zu beachten ist das Dokument „Informationsblatt I: "Umgebungsgestaltung Pratteln Nord Grünflächen in der Rheinebene".*

*vgl. Dokument "Energieversorgung Salina Raurica: Strategische Planung für das östliche Neubaugebiet mit Wohn- und Mischnutzung. Schlussbericht" vom 06. August 2014 von der Firma Triplex Energieplaner, Sissach vgl. GRB Nr. 368 vom 02.09.2014 betreffend "Energetische Vorgaben für Quartierplanungen im Gebiet Salina Raurica"*

**ermöglicht werden sollen z. B.:**  
grösserer Einkaufsladen für das neue Quartier; spezialisierter Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Bäckereien, Metzgereien, Floristik, Kiosk etc.) an Endkundschaft; kleiner spezieller Fachhandel für Güter des periodischen und episodischen Bedarfs; Kombination von Geschäft und Verkauf (KMU), z. B. Velomechanikerwerkstätte mit Verkauf  
**ausgeschlossen bleiben:**  
Einkaufszentren; Möbel- und Einrichtungshäuser; Fachmärkte (Heim-, Handwerker-, Gärtnerei-, Unterhaltungselektronikbedarf u. a. m.); Autohandel; u. Ä. m.

*Abstimmung der QP-Inhalte und der Eigentumsverhältnisse im Rahmen einer BLU im Sinne von § 43 Abs. 1 RBG.*

Langsamverkehrsachse des Rheinparks gemeindegrenzüberschreitend mit Augst.

- b. In den Quartierplan-Vorschriften sind neben den unter § 16 Abs. 4 ZR aufgeführten Kriterien folgende Randbedingungen zu thematisieren bzw. zu beachten und entsprechend umzusetzen:

- Qualitätssicherung:  
Wird vorgängig ein Varianzverfahren durchgeführt, kann das vereinfachte Quartierplan-Verfahren angewendet werden. Die QP-Umsetzung erfolgt auf der Basis der Best-Variante;
- QP-Verfahren:  
Mit der Einhaltung nachfolgender Randbedingungen kann das vereinfachte Quartierplan-Verfahren gemäss § 42 RBG angewendet werden;
- Zulässige Nutzungsarten:  
Wohnen, Dienstleistungsnutzungen im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG;
- Zulässige Bruttogeschossfläche (BGF):  
max. 4'000 m<sup>2</sup> BGF;
- Lärmempfindlichkeitsstufe:  
LES II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung;
- Geschossigkeit:  
maximal 6 Vollgeschosse plus allfälliges Attikageschoss;
- Energieeffizienz:  
Für die Energieversorgung ist das Dokument "Energieversorgung Salina Raurica: Strategische Planung für das östliche Neubaugebiet mit Wohn- und Mischnutzung. Schlussbericht" richtungsweisend – zudem sind bei Neubauten die "Energetischen Vorgaben für Quartierplanungen im Gebiet Salina Raurica" umzusetzen;
- Sicherstellung öffentliche Nutzungen:  
Ausscheidung öffentliche Nutzungen wie Kindergarten u. Ä. in Koordination zwischen den Gemeinden Augst und Pratteln;
- Verkehrserschliessung:  
Die Neuerstellung der Erschliessungsstrasse auf dem Trasse der "Alten Rheinstrasse" ist zwischen den Gemeinden Augst und Pratteln zu koordinieren;
- Grün- und Freiraumkonzept (GFK):  
Bei der Entwicklung der Bebauung und des Aussenraumes sind das Konzept und die Handlungsempfehlungen des GFK Augst-West (Kapitel 5) als richtungsweisendes Instrument zu beachten und entsprechend umzusetzen. Dabei sind die Aspekte der grossräumigen Vernetzung und

*Mögliche Varianzverfahren, die privat-rechtlich durchzuführen sind: z. B. SIA-Wettbewerb, Studienauftrag o.Ä.*

*(Erwägung RRB 0435 vom 28.03. 2017)*

**Maximale Bruttogeschossfläche:**  
*Zusammen mit der maximalen BGF des Augster Teils der Zone mit Quartierplanpflicht ("Gallisacher West, Augst") von 26'000 m<sup>2</sup> BGF ergibt sich ein totales Maximalmass von 30'000 m<sup>2</sup> BGF.*

*vgl. Dokument "Energieversorgung Salina Raurica: Strategische Planung für das östliche Neubaugebiet mit Wohn- und Mischnutzung. Schlussbericht" vom 06. August 2014 von der Firma Triplex Energieplaner, Sissach vgl. GRB Nr. 368 vom 02.09.2014 betreffend "Energetische Vorgaben für Quartierplanungen im Gebiet Salina Raurica"*

- des Uferschutzes ebenfalls zu berücksichtigen;
- Etappierung:  
Die Zone mit Quartierplanpflicht "Gallisacher" ZQP4-G kann in maximal zwei räumlich getrennten Quartierplanungen umgesetzt werden. Die Quartierpläne in dieser Zone mit Quartierplanpflicht sind in Absprache mit den Gemeinderäten von Augst und Pratteln zeitlich nach den Quartierplänen in der Augster Zone mit Quartierplanpflicht "Gallisacher Ost" auszuarbeiten und baulich umzusetzen bzw. zu realisieren;
  - Gegenseitige Abstimmung der Prattler Zone mit Quartierplanpflicht "Gallisacher" ZQP4-G mit der Zone mit Quartierplanpflicht "ZQP Gallisacher West" der Gemeinde Augst: Das Areal der Zone mit Quartierplanpflicht "Gallisacher" ZQP4-G, Pratteln ist in Koordination mit der Gemeinde Augst, zusammen mit dem Areal Gallisacher West, Augst, zu entwickeln und in Quartierplan-Vorschriften umzusetzen.

#### **D. Vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung**

## **ZWEITER TEIL: BAULANDUMLEGUNG UND GRENZMUTATION**

## **DRITTER TEIL: ENTEIGNUNG UND EIGENTUMSBESCHRÄNKUNGEN**

## **VIERTER TEIL: ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **A. Baureife der Grundstücke**

#### **B. Nutzung der Grundstücke**

---

### **Art. 14 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze**

---

<sup>1</sup> Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Staffelung der Bauten, Bauhöhe, Bauform, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.

*Invasive Neophyten > vgl. "schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (SKEW).*

<sup>2</sup> 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.

---

### **Art. 15 Gestaltung entlang von Rebbauggebiet**

---

<sup>1</sup> In den Wohnzonen W1 und W1b, welche an die Rebbauzone angrenzen, sind Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen zu beachten.

<sup>2</sup> Die Breiten dieses Gebietes, gemessen ab Zonengrenze „Rebbauzone“, betragen auf der:

- a. Nordseite und Westseite 6.00 m
- b. Ostseite 8.00 m
- c. Südseite 12.00 m.

<sup>3</sup> Innerhalb dieses Gebietes dürfen bauliche Einrichtungen und Bepflanzungen das gewachsene Terrain am nächstgelegenen Punkt der Zonengrenze „Rebbauzone“ um maximal 1.20 m überragen.

<sup>4</sup> Für Bäume von zu erwartender Gesamthöhe von über 6.00 m erhöhen sich die oben genannten Abstände um 3.00 m.

---

### **Art. 16 Bebauungsziffer**

---

<sup>1</sup> Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der Umriss der Bauten.

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

- a. Dachvorsprünge bis zu 1.00 m Ausladung
- b. aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- c. Pergolen

- d. Aussenwandstärken von mehr als 25 cm
- e. Nebenbauten bis zu einer Gesamtfläche von max. 8 % der massgebenden Parzellenfläche
- f. unterirdische oder in den Hang gebaute Bauten, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freifläche dienen

<sup>3</sup> Werden Garagen im Vollgeschoss eines Hauptbaukörpers untergebracht, so erhöht sich die bebaubare Fläche um die durch die Vollgeschosszahl dividierte Garagenfläche. Die bebaubare Fläche für Nebenbauten reduziert sich entsprechend.

---

### Art. 17 Nutzungsziffer

---

<sup>1</sup> Die Nutzungsziffer (NZ) bestimmt als Prozentsatz der massgebenden Parzellenfläche die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF).

<sup>2</sup> Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte bis zu einer Aussenwandstärke von 25 cm.

<sup>3</sup> Davon werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder verwendbaren Flächen nicht angerechnet wie zum Beispiel:

- a. zu Wohnungen gehörende Keller, Estrich- oder Trockenräume sowie Waschküchen
- b. Brennstofflager / Heizräume
- c. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
- d. Bastelräume im Untergeschoss
- e. Dachgeschossflächen, deren lichte Höhe weniger als 1,50 m beträgt
- f. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
- g. Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- h. offene Erdgeschosshallen
- i. überdeckte offene Dachterrassen und Sitzplätze
- j. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
- k. Gemeinschaftsräume in Wohnsiedlungen

---

**Art. 18 Nutzungsfreiheit für Energiesparmassnahmen**

---

<sup>1</sup> Nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche werden gezählt:

- a. Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis max. 10 m<sup>2</sup> bei Mehrfamilienhäusern
- b. Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- c. Wintergärten, Veranden und Balkone bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m<sup>2</sup> in Einfamilienhäusern pro Vollgeschoss und in Mehrfamilienhäusern je Wohnung.

<sup>2</sup> Als Wintergärten, Veranden und Balkone im Sinne dieser Bestimmung gelten unbeheizte Zwischenklima-Räume. Dabei sind die Aussenwände im Minimum zu  $\frac{2}{3}$  mit Isolier- oder Wärmeschutzglas zu verglasen. Die Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinter liegenden Innenräumen müssen voll isoliert sein.

---

**Art. 19 Massgebende Parzellenfläche**

---

<sup>1</sup> Als massgebende Parzellenfläche wird die im Zeitpunkt der Baueingabe vorhandene Parzellenfläche innerhalb des Baugebietes bezeichnet. Die Berechnung der baulichen Nutzung basiert auf der massgebenden Parzellenfläche und richtet sich nach § 46 RBV.

<sup>2</sup> Nicht zur massgebenden Parzellenfläche werden gerechnet:

- a. die für die öffentliche Erschliessung notwendigen Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirflächen
- b. projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren durchgeführt ist
- c. Grünzonen
- d. Wald
- e. Flächen ausserhalb des Baugebietes
- f. Gewässer

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

---

**Art. 20 Haupt- und Nebenbauten**

---

<sup>1</sup> Als Hauptbauten gelten Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen, dem Arbeiten oder dem Gewerbe dienen.

<sup>2</sup> Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), welche anders genutzt werden; z. B. Garagen, Schöpfe, Velo- und Containerunterstände, Garten- und Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze, Carports und dergleichen.

<sup>3</sup> Für Nebenbauten gelten folgende Maximalhöhen:

- a. Firsthöhe 4.50 m
- b. Fassadenhöhe 3.00 m

Die Messweise richtet sich nach Art. 22.

In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen.

---

**Art. 21 Vollgeschosszahl**

---

<sup>1</sup> Die zulässige Vollgeschosszahl jeder Nutzungszone ergibt sich aus der Tabelle "Nutzungsvorschriften" dieses Reglements.

<sup>2</sup> Als Vollgeschoss gelten alle diejenigen Geschosse, welche in der Fassade wesentlich in Erscheinung treten. Nicht als Vollgeschosse gelten Attikageschosse gem. Art. 26 Abs. 5, Geschosse unter dem Dach, deren Kniestockhöhe weniger als 1.20 m beträgt sowie Geschosse im Gebäudesockel, welche talseits nicht mehr als 2.00 m und bergseits nicht mehr als 1.00 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der Fassade am tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains.

---

**Art. 22 Gebäudeprofil in Wohnzonen (vgl. Anhang 1 + 2)**

---

<sup>1</sup> Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen oder abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante des Sparrens (Rohmass).

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen oder abgegrabenen

*Exkl. Attikageschoss; vgl. Art. 26 Abs. 5 lit. a*

Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion. Bei Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.

<sup>3</sup> Der First muss mindestens 1.00 m hinter der Fassade liegen.

<sup>4</sup> **Versetzte Geschosse**

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

---

### Art. 23 Gebäudeprofil in Gewerbe- und Industriezonen (vgl. Anhang 3)

---

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der rohen Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

<sup>2</sup> Im Gewerbegebiet Ga(15) dürfen unter Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse Untergeschosse von Bauten die tiefste Kote von 260 m ü. M. nicht unterschreiten.

---

### Art. 24 Gebäudelänge

---

<sup>1</sup> Zur Nutzungsziffer zählende Bauten oder Bauteile dürfen ein aus der maximal zulässigen Gebäudelänge gebildetes Quadrat nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Für Nebenbauten und Bauteile, welche nicht zur Nutzungsziffer gerechnet werden, gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.

---

### Art. 25 Dachgestaltung

---

<sup>1</sup> In allen Zonen ist die Dachhaut bei geneigten Dächern dunkel (braun, rötlich oder grau) auszuführen. Das Eindeckungsmaterial darf nicht reflektieren.

<sup>2</sup> **Flachdächer**

Dächer mit einer Neigung von maximal 5° werden als Flachdach bezeichnet. Flachdächer sind zu begrünen. Von der Pflicht der Be-

grünung ausgenommen sind:

- a. Flachdachbereiche, die begeh- oder befahrbar sind,
- b. Flachdächer von allseits offenen Carports, die in Leichtbauweise erstellt werden und
- c. Flachdächer von Kleinbauten bis maximal 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer maximalen Höhe von 2.50 m.

---

## Art. 26 Dachaufbauten und Attikageschosse (vgl. Anhang 4)

---

<sup>1</sup> Als Dachaufbauten gelten: Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster.

<sup>2</sup> Die Summe der Breite aller Dachaufbauten – exklusiv der Dacheinschnitte – darf  $\frac{1}{3}$  der dazugehörenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Der minimale Abstand der Dachaufbauten von Ort, Grat und Kehle beträgt 1.50 m.

<sup>3</sup> Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonisieren.

<sup>4</sup> Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.60 m betragen. Der Übergang der Dachhaut des Dachaufbaues in das Dach des Gebäudes muss in der Dachflucht gemessen mindestens 1.00 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen. Die Front der Dachaufbauten muss um mindestens 0.50 m hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden. Unter den Dachaufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

### <sup>5</sup> Attikageschosse

Attikageschosse können auf Flachdächern realisiert werden, sofern dies in der Tabelle "Nutzungsvorschriften" vorgesehen ist und folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden:

- a. Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Attikageschosses, maximal 3.00 m betragen<sup>3</sup>. Falls das Attikageschoss fassadenbündig angeordnet wird, zählt die Höhe des Attikageschosses nicht zur Fassadenhöhe.
- b. Die Fläche der Attikageschosse inklusive technischer Anlagen darf maximal 60 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Für die Flächenberechnung sind nur die geschlossenen Geschossteile zu berücksichtigen.

---

<sup>3</sup> Zulässigkeit von Dachaufbauten ausserhalb des Gebäudeprofils siehe auch Tabelle „Nutzungsvorschriften“.

- c. Die Attikageschosse dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal 3.00 m hinter der Hauptfassadenflucht liegen.
- d. Massive Brüstungen dürfen die zulässige Fassadenhöhe im Maximum um 1.00 m überragen.
- e. Dachvorsprünge bis 60 cm sind ohne Anrechnung an die Grundfläche gemäss Art. 26 Abs. 5 lit. b zulässig.
- f. Attikageschosse dürfen nur mit Flachdächern versehen werden.

#### <sup>6</sup> Technische Aufbauten bei Flachdächern

Technische Aufbauten auf Flachdächern wie zum Gebäude gehörende Treppenhäuser, Liftaufbauten, Haustechnikanlagen bei Industrie- und Gewerbebauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster), einzelne Stützen und dergleichen können unter Berücksichtigung von Art. 26 Abs. 5 lit. b realisiert werden, sofern dies in der Tabelle "Nutzungsvorschriften" vorgesehen ist.

#### <sup>7</sup> Dachflächenfenster

Grosse Dachflächenfenster mit einer Lichtfläche bis zu maximal 1.1 m<sup>2</sup> sind nur im Bereich des unteren Dachgeschosses zulässig. In darüberliegenden Dachgeschossen sind Dachflächenfenster bis zu einer Lichtfläche von maximal 0.30 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Lichtfläche aller Dachflächenfenster darf nicht mehr als 4 % der zugehörigen Dachfläche (Schrägfläche) betragen.

---

### Art. 27 Lärmschutz

---

<sup>1</sup> Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten. Auch solche Betriebe, die in einer Gewerbe- oder in einer Industriezone liegen, haben auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup> Die im Lärmempfindlichkeitsstufenplan zugeordneten Empfindlichkeitsstufen (ES) legen die zulässigen Belastungsgrenzwerte für Nutzungszonen gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung fest.

---

**Art. 28 Bauparzellen in verschiedenen Zonen**

---

<sup>1</sup> Verläuft eine Zonengrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.

<sup>2</sup> Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat die Baubewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen) eingetragen werden.

---

**Art. 29 Kinderspielplätze, Freiflächen in W- und WG-Zonen**

---

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund zweckmässige Kinderspielplätze zu schaffen und zu unterhalten.

<sup>2</sup> Die vorgeschriebene Grundfläche beträgt 15 % der dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche, im Minimum aber 100 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Gedeckte offene Hallen ohne Verkehrsfunktionen können flächenmässig angerechnet werden.

<sup>4</sup> Ab 10 Wohnungen sind zusätzlich Spielräume bereitzustellen, die als doppelte Spielfläche angerechnet werden.

<sup>5</sup> Die Kinderspielplätze können für mehrere Liegenschaften gemeinsam geplant und ausgebaut werden. Die Benützungsmöglichkeit der Spielplätze ist durch Dienstbarkeiten sicherzustellen.

<sup>6</sup> Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Kinderspielplätze nicht zu, so können sich die Bauherren im vorgeschriebenen Umfang ausnahmsweise an einer gemeinschaftlichen Anlage beteiligen. Diese Anlage muss zentral gelegen, in Sicht- und Rufweite der Wohnungen liegen und gefahrlos erreichbar sein.

<sup>7</sup> Anerkannte Richtlinien sind bei der Planung und Ausführung von Kinderspielplätzen zu beachten.

<sup>8</sup> Die zu einer Liegenschaft gehörende Rasenfläche muss deren Bewohnern, insbesondere den Kindern, als Spiel- und Erholungsfläche zur Verfügung stehen. Auf die Erdgeschosswohnungen ist angemessene Rücksicht zu nehmen.

### Art. 30 Schutzbepflanzungen

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen ist an den im Zonenplan festgelegten Stellen – wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen – als Immissionsschutz und zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes eine abschirmende Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen anzulegen.

<sup>2</sup> Diese Bepflanzung ist entlang von Strassen zwischen der Bau- und Strassenlinie, und wo solche fehlen, innerhalb eines 15 m breiten Streifens, der Funktion entsprechend und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu erstellen.

### Art. 31 Einzelbäume, Baumreihen und Alleen

#### <sup>1</sup> Schützenswerte Einzelbäume, Baumreihen und Alleen

Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Einzelbäume, Baumreihen und Alleen sind sachgemäss zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nur mit Beschluss des Gemeinderates gefällt werden. Im Falle einer unumgänglichen Entfernung muss ein angemessener Ersatz gepflanzt werden. Der Gemeinderat befindet über die Art und Lage der Ersatzpflanzung.

*(Erwägung RRB 1478 vom 25.10. 2016)*

#### <sup>2</sup> Zu entwickelnde Baumreihen / Alleen

- a. Der Eintrag zu entwickelnde Baumreihen / Alleen im Zonenplan Siedlung bezweckt eine durchgehende nachhaltige ökologische Vernetzung im Siedlungsraum im Sinne von § 9 NLG. Die zu entwickelnden Baumreihen/Alleen werden vornehmlich durch Bäume im öffentlichen Strassen- und Wegraum, öffentlichen Arealen und sekundär durch solche im angrenzenden privaten Areal gewährleistet.
- b. Wo es die Platz- und Verkehrssituation erlaubt, plant, realisiert und unterhält die öffentliche Hand solche Baumreihen und Alleen im Strassen- und Wegraum sowie in öffentlichen Arealen. Pflanzungen auf privaten Grundstücken erfolgen mit Zustimmung des Grundeigentümers sowie mittels Vereinbarungen.

*Im Zonenplan Siedlung werden der "Erhalt / Ergänzung Baumreihen / Alleen entlang kommunaler Strassen und Wege" als Reihen von Ringsymbolen dargestellt. Die Ringe stehen jedoch nicht für eine exakte Verortung einzelner Bäume im Strassenraum. Die Ringe sagen auch nichts darüber aus, auf welcher Strassenseite eine Pflanzung geschehen soll.*

*(Erwägung RRB 0435 vom 28.03. 2017)*

- c. Die realisierten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte hochstämmige Bäume zu pflanzen (gemäss Pflanzenliste des Kantons BL).

## C. Abstände und Baulinien

### I. Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken

---

## Art. 32 Terrainveränderungen und Anpassungen

---

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Aufschüttungen dürfen an Hanglagen das Vertikalmass von 1.80 m und in der Ebene ein solches von 1.50 m nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Abgrabungen an Haupt- und Nebengebäuden sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfanges zulässig und dürfen die Maximaltiefe von 1.5 m nicht überschreiten. Die Fassaden- und Gebäudehöhe ist dabei einzuhalten.

<sup>4</sup> In steilen Hanglagen, bei bestehenden Aufschüttungen, in Geländewannen und aus kanalisationstechnischen Gründen kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen beantragen.

### <sup>5</sup> Garagen

In den Zonen W2, W3, WG2 und WG3 dürfen pro Baukörper für Garagen inkl. Hauseingang

- a. bei Mehrfamilienhäusern entweder auf einer ganzen Stirnseite oder auf einem Drittel der Längsseite jedoch max. 9.00 m
- b. bei Ein- und Zweifamilienhäusern auf einem Kronenabstand von maximal 6.50 m (Breite)

Abgrabungen durchgeführt werden.

### <sup>6</sup> Terrainveränderungen im Gewerbegebiet Gg (18) (Wannen)

Geländeabgrabungen oder Aufschüttungen sind dem gewachsenen Terrain anzugleichen und dürfen die Höhe von max. 1.50 m nicht übersteigen. Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen für den Strassenbau, den Lärmschutz sowie die geplante Geländeaufschüt-

tung im Bereich der Parzellen Nr. 4766 und 4799.

Weitergehende Abgrabungen sind nur zur Erschliessung von Untergeschossen zulässig.

In Geländewannen und für die Anpassung an bestehende Aufschüttungen kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen.

#### **7 Terraingestaltung im Gebiet Grüssen**

Bei den Grundstücken mit erfolgtem Kiesabbau ist bei der Erstellung von Bauten und Anlagen das umgebende Terrain auf eine Höhe von 274 m ü. M.<sup>4</sup> aufzufüllen.

- II. Abstandsvereinbarungen
- III. Vorschriften über Abstände zu Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen
- IV. Bau- und Strassenlinien

## **D. Anforderungen an Bauten und Anlagen**

### **Art. 33 Gefahrenzonen**

#### **33.1 Allgemeine Bestimmungen Gefahrenzonen**

<sup>1</sup> Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

<sup>2</sup> Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

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

*Es sind die Bestimmungen gemäss  
BNPG zu beachten*

<sup>4</sup> definierte Auffüllungshöhe im TZP Grüssen

### 33.2 Gefahrenzone Überschwemmung

- <sup>1</sup> Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- <sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert.
- <sup>3</sup> Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.
- <sup>4</sup> Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

### 33.3 Gefahrenzone Rutschung

- <sup>1</sup> Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- <sup>2</sup> Die Ver- und Entsorgungsleitungen zu Bauten sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.
- <sup>3</sup> Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

*(Erwägung RRB 683 vom 08.05. 2018)*

*Um §101 RBG zu genügen, kann die Baubewilligungsbehörde zur Bewilligung von Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen weitergehende Massnahmen einfordern, wenn es die Sicherheit von Personen in den zu realisierenden Bauten oder Anlagen in Bezug auf die Einwirkungen von gravitativen Naturgefahren verlangt und die Einhaltung des Schutzziels gemäss Art. 33.2 Abs. 1 und 2 keine ausreichende Sicherheit der Personen gewährleistet.*

## E. Ausstattung der Bauten und Anlagen

---

### Art. 34 Ersatzabgabe

---

Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraums auf privatem Areal nicht möglich, ist an die Gemeinde eine Ersatzabgabe zu leisten.

*Das entsprechende Reglement über die Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze (Ersatzabgabereglement) wurde am 21.03.2005 erlassen.*

## FÜNFTER TEIL: BESTANDESGARANTIE, AUSNAHMEN VON DEN ALLGEMEINEN BAUVORSCHRIFTEN UND BAUEN AUSSERHALB DER BAUZONE

### A. Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

### B. Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften

---

### Art. 35 Ausnahmen

---

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat nach Anhörung des Bauausschusses in Ergänzung zu § 7 RBV der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie folgt beantragen:

- a. für die Sanierung bestehender Flachdächer hinsichtlich der Dachform und der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Dabei sind vorgängig allfällige privatrechtliche Vereinbarungen den neuen Verhältnissen anzupassen.
- b. für Massnahmen, welche dem Umweltschutz dienen
- c. bei der Einpassung von Bauten und deren Umgebung ins bestehende Terrain
- d. für industrielle und gewerbliche Produktionsformen mit Bedarf nach überhohen Gebäudehöhen, sofern ein solcher Bedarf für besondere Bauelemente nachgewiesen werden kann.

**C. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone****SECHSTER TEIL: BAUPOLIZEI- UND BAUBEWILLIGUNGSWESEN****A. Organisation****Art. 36 Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Bestimmungen. Bei vorschriftswidrigen Bauvorhaben hat er fristgemäss Einsprache zu erheben. In allen Fällen bleibt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Rechtmässigkeitskontrolle durch die kantonalen Behörden vorbehalten.

<sup>2</sup> Zuwiderhandlungen werden wie solche gegen das kantonale Baugesetz bestraft.

**B. Baubewilligung****Art. 37 Baugesuchsunterlagen**

Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat das Einreichen eines Umgebungsplans in einem geeigneten Massstab, in dem die Terraingestaltung des gesamten Grundstücks dargestellt ist, bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

**C. Baubewilligungsverfahren****D. Beschwerdeverfahren****E. Gebühren, Strafen und Verwaltungsmassnahmen**

## SIEBTER TEIL: ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### A. Übergangsbestimmungen

---

#### Art. 38 Inkrafttreten

---

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

### B. Änderung bisherigen Rechts

### C. Aufhebung bisherigen Rechts

---

#### Art. 39 Aufhebung

---

<sup>1</sup> Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere:

- a. Zonenreglement Siedlung inkl. der kantonalen Normalien ZR 1/63 bis ZR 9/63, RRB Nr. 2961 vom 24. November 1987, ausgenommen die Bestimmungen zur Kernzone
- b. TZP 5 (A) Grüssen I, RRB Nr. 1748 vom 24.6.1969 und RRB Nr. 2345 vom 6.7.1971
- c. TZP 8 (C) Grüssen II, RRB Nr. 720 vom 17.3.1987, RRB Nr. 717 vom 21.3.1995
- d. TZP 10 (F) Wannen, RRB Nr. 354 vom 9.2.1993
- e. Teile der GU 8 Stockmatt-Vogelmatt-Aegelmatt, RRB Nr. 847 vom 26.3.1968

<sup>2</sup> Nicht aufgehoben sind die Bestimmungen zu den im Zonenplan aufgeführten früher beschlossenen, gültig bleibenden Gesamtüberbauungen, Quartierplanungen und Teilzonenpläne.

## ANHANG Nutzungsvorschriften, Prinzipskizzen und Richtlinie

### Nutzungsvorschriften

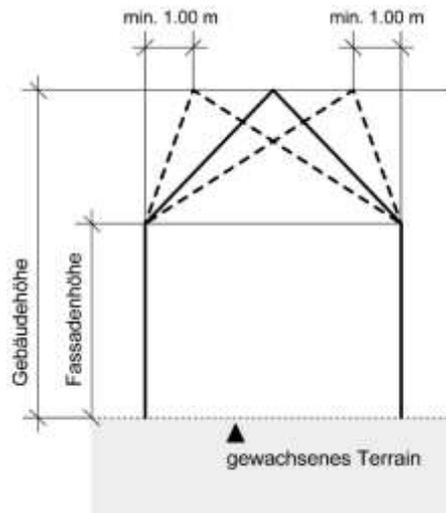
Zonenbezeichnung	zulässige Vollgeschosszahl gemäss Art. 21	zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in % gemäss Art. 16	zulässige Nutzungsziffer in % gemäss Art. 17	zulässige Fassadenhöhe in m gemäss Art. 22	zulässige Gebäudehöhe in m gemäss Art. 22 + 23	zulässige Gebäudehöhe in m gemäss Art. 24	zulässige Dachform und Dachneigung gemäss Art. 22 und 25	Regelung der Dachaufbauten und Attikageschosse gemäss Art. 26
W1a	2	2	25	35	7	10.50	20	frei, bei geneigten Dächern min. 20° Neigung in Zonen W1a und W1b Firstrichtung parallel zum Hang	zulässig
W1b	2	2	25	40	7	10.50	20		zulässig
W2a	2	2	28	50	8	11.50	25		zulässig
W2b	2		28	55	8	11.50	30		zulässig
WG2	2		28	55	7.80	11.30	35		zulässig
W3	3		28	70	10.80	14.30			bei Flachdächern und bei geneigten Dächern nur über 1- und 2-geschossigen Fassaden zulässig
WG3	3		28	70	10.80	14.30			
G a,c						15		zulässig innerhalb des Gebäudeprofils	
G b,f,g						18			
G h						35			
G i						24			
Ir						24			
It						18			
I s,v,w,y						30			
I x						50			

In der Nutzungstabelle nicht aufgeführt sind folgende Bauzonen:  
 Zone 3 (W3)  
 Wohn- / Geschäftszone WG4  
 Wohn- / Geschäftszone WG5  
 Industriezone J2  
 Diese Bauzonen basieren auf früheren Beschlüssen (RRB Nr 1542 vom 14.06.1960 und RRB Nr. 1793 vom 06.08.1987).

ANHANG 1

Art. 22 Abs. 3

**Lage des Firstes**



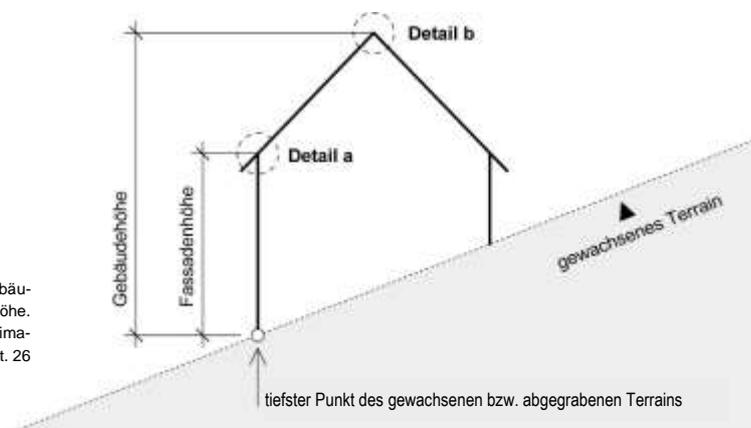
Ganzes Volumen innerhalb des Daches frei nutzbar. Der minimale Einzug des Firstes beträgt traufseitig mindestens 1 m.

ANHANG 2

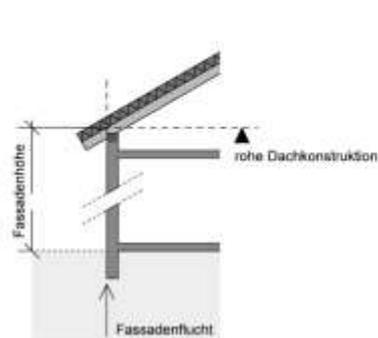
Art. 21 und 22

**Gebäudeprofil  
Wohn-, Wohn- und  
Geschäftszone**

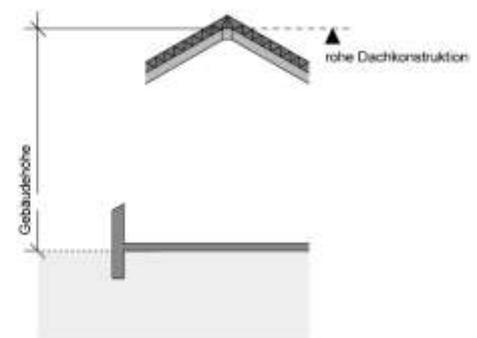
Bei Flachdachbauten reduziert sich die Gebäudehöhe auf die maximale Fassadenhöhe. Attikageschosse (3 m) zählen nicht zur maximalen Gebäudehöhe (vgl. Art. 22 Abs. 2 und Art. 26 Abs. 5 lit. a).



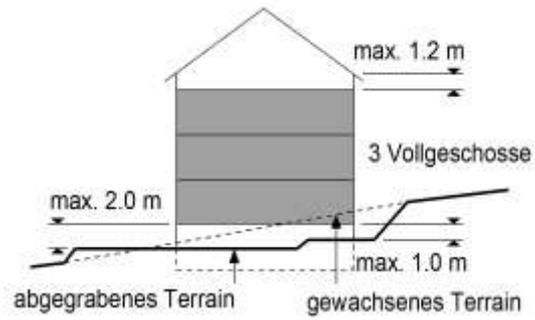
a) Detail Messweise Fassadenhöhe



b) Detail Messweise Gebäudehöhe

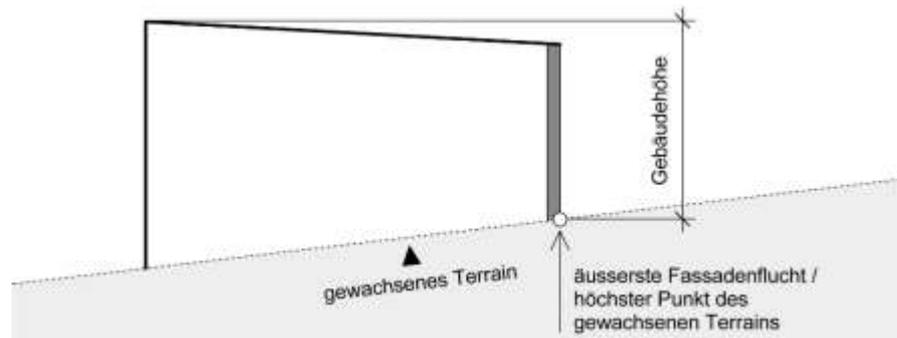
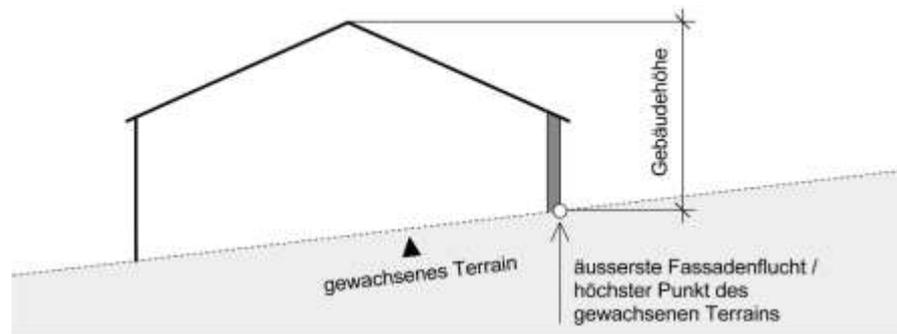


Forts. ANHANG 2



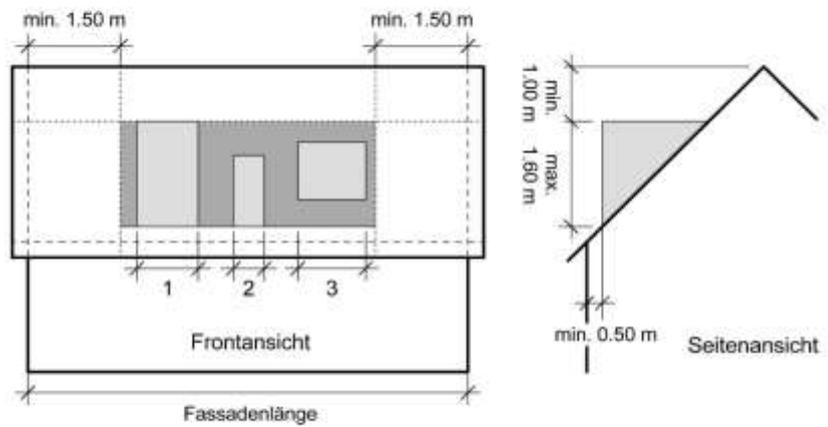
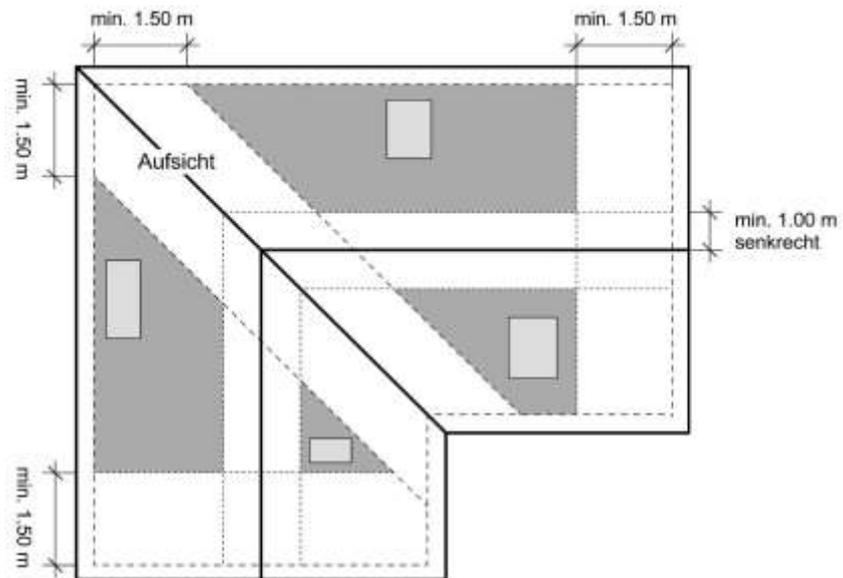
ANHANG 3  
Art. 23

**Gebäudehöhe  
Gewerbe- /  
Industriezone**



ANHANG 4  
Art. 26

Dachaufbauten



Maximale Breite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Summe 1 + 2 + 3 + etc.  $\leq$  1/3 der zugehörigen Fassadenlänge

- Bereich für Dachaufbauten
- Beispiele von möglichen Dachaufbauten

## **Richtlinie des Gemeinderates zu den Nutzungsbestimmungen in den Gewerbe- und Industriezonen**

### **(Art. 4 Zonenreglement Siedlung)**

Die Nutzungen in den Gewerbe- und Industriezonen werden in Art. 4 gebietsweise differenziert.

Die in Art. 4 verwendeten Begriffe sind wie folgt definiert:

#### **a) Zulässige Nutzungen**

Unter die Nutzungen, die in den Gewerbe- und Industriezonen grundsätzlich zulässig sind, fallen:

- Gewerbliche Betriebe / Produktionsbetriebe / Bürobetriebe
- Schulung und Ausbildung
- Kulturelle und öffentliche Bauten und Anlagen
- Verkauf- und Freizeitbetriebe für den kommunalen Bedarf
- Technologieunternehmen
- Restaurant
- Dienstleistungsbetriebe allgemein

#### **b) Kommunalen Bedarf**

Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen, kommunalen Bedarfs, insb. Lebensmitteln (ohne Getränkehandel) sind auf die Gemeinde / auf das Quartier ausgerichtet, wenn die Nettoladenfläche gesamthaft 1'000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt (§ 24 RBV). Pro Quartier ist ein Verkaufsgeschäft mit Gütern des täglichen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von 1'000 m<sup>2</sup> erlaubt. Täglicher Bedarf besteht primär für frische Nahrungsmittel (u.a. für Früchte, Gemüse, Brot, Milchprodukte, Getränke) sowie für Treibstoff des motorisierten Individualverkehrs.

#### **c) Überkommunaler Besucherkreis**

Verkaufs- oder Freizeitbetriebe sind auf überkommunalen Besucherkreis ausgerichtet, wenn sie aufgrund des Warenangebotes, der Verkaufsflächen und des nötigen Umsatzes massgeblich auf Kunden ausserhalb der Gemeinde angewiesen sind. Freizeitnutzungen, Einkaufszentren und Fachmärkte wie in Absatz d), e) und f) definiert sind Einrichtungen mit überkommunalem Besucherkreis und verkehrsintensiven Nutzungen.

#### **d) Verkehrsintensive Freizeitnutzungen**

Unter verkehrsintensive Freizeitnutzungen fallen im Rahmen dieser Verordnung insbesondere folgende Angebote:

- Multiplexkinos (Grosskino mit mehreren Sälen)
- Erlebnis- und Fitnessbereich (wie Alpamare in Pfäffikon, aquabasililea)
- Vergnügungsparks (wie Conny-Land Kreuzlingen oder Europapark Rust)
- Kombinierte Konsum- und Freizeitanlagen, Multifunktionale Zentren: Ansammlung von Konsumangeboten (Einkaufszentren und Fachmärkte) kombiniert mit mehreren Freizeitangeboten (Kino, Restaurant, Fitness, Disco, Hallenbad).
- Grosse Stadien, mit Mantelnutzung für Konsum, Sport und Fitness

#### **e) Einkaufszentren mit überkommunalem Besucherkreis**

Ein oder mehrere Verkaufsgeschäfte und/oder Dienstleistungsbetriebe wie Banken, Reisebüros und Restaurants, „unter einem Dach“ oder in einem funktionellen Zusammenhang erstellt, insbesondere wenn sie über eine gemeinsame Erschliessung und gemeinsame Parkplätze verfügen. In der Regel Güter und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs. Zu dieser Kategorie werden auch die Verbrauchermärkte (Waro und Carrefour), die Warenhäuser in der Stadt und das Bahnhofshopping gezählt.

**f) Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis (Fachmarkt)**

Sie zeichnen sich durch ein breites und tiefes branchenspezifisches Angebot an Non-Food-Artikeln aus. Das Hauptsortiment umfasst Güter des aperiodischen Bedarfs (OBI, Landi, Coop Bau- und Hobbymarkt, Hornbach, IKEA, Mediamarkt usw.).

**g) Transportorientierte Nutzungen**

Unter diese Kategorie fallen Betriebe, die ihren Geschäftsumsatz zur Hauptsache mit Transport- und Logistikdienstleistungen erwirtschaften. Die Betriebe zeichnen sich dadurch aus, dass sie ihre Transportdienstleistungen nicht in Verbindung mit einem bestimmten, an Ort produzierenden Betrieb erbringen und damit Verkehr erzeugen, der nicht zwingend an diesen Ort gebunden ist. Ein Betrieb wird als vor Ort produzierend bezeichnet, wenn die Zahl der mit der Produktion verbundenen Arbeitsplätze im Vergleich zu den mit dem Transport verbundenen Arbeitsplätzen überwiegt.

**h) Erneuerung**

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden und gegenüber dem heutigen Zustand kein wesentlicher Mehrverkehr entsteht.