



GEMEINDE BIRSFELDEN

17 - 4

Zonenreglement

Nachgeführtes Exemplar
Basierend auf folgenden Beschlüssen:

RRB 842 vom 18.06.2019
RRB 421 vom 30.03.2010
RRB 429 vom 01.04.2008
RRB 1721 vom 16.08.1983

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. ERLASS	4
2. EINLEITUNG	4
Art. 1 Zweck, Geltungsbereich	4
3. ZONENTABELLE	5
Art. 2 Zonentabelle	5
4. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	6
4.1 Bauliche Nutzung	6
Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	6
Art. 4 Bebauungsziffer	6
Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	7
Art. 6 Parzellierung über- oder unternutzte Parzellen	7
Art. 7 Nutzungsübertragung	7
Art. 8 <i>Nutzungsbonus</i>	7
4.2 Gebäudeprofil	7
Art. 9 Gewachsenes Terrain	7
Art. 10 Fassadenhöhe	8
Art. 11 Gebäudehöhe	8
Art. 12 Abgrabungen am Gebäude	8
Art. 13 Gestaffelte Bauten und versetzte Geschosse	8
Art. 14 Höhere Bauteile	8
Art. 15 Gebäudelänge	9
Art. 16 Schwierige topographische Verhältnisse	9
Art. 17 Dachform	9
Art. 18 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern	9
Art. 19 Attikageschosse auf Flachdächern	10
Art. 20 Dachbegrünung	10
4.3 Umgebungsgestaltung	10
Art. 21 Geländeänderungen	10
Art. 22 Naturnahe Gestaltung und Grünflächenziffer	10
Art. 23 Lagerplätze	11
Art. 24 Umgebungsplan	11
Art. 25 Stützmauern und Einfriedigungen (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang)	11
Art. 26 Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien	11
4.4 Weitere Vorschriften	12
Art. 27 Geschützte Gebäude	12
Art. 28 <i>Ortsbildschonzone</i>	12
Art. 29 Immissionsschutz	13
Art. 30 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	13
Art. 31 Quartierplanung	13
Art. 32 Parkierung	14
Art. 33 Energiesparende Massnahmen	14
Art. 34 Antennenanlagen	14
Art. 35 Familiengärten	15

5. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN	15
5.1 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen	15
Art. 36 Nutzungsart in Wohnzonen W2, W3, W4, W4a	15
Art. 37 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen WG3, WG4, WG5	15
Art. 38 <i>Birsmatt-Quartier</i>	16
Art. 39 Zone W4a	16
Art. 40 Zone WG5 entlang der Hauptstrasse	16
5.2 Gewerbebezonen und Industriezonen	17
Art. 41 Gewerbebezonen	17
Art. 42 Industriezonen (Hafenzone)	17
Art. 43 Wohnungen in Gewerbe- und Industriezonen	18
5.3 Weitere Zonen	18
Art. 44 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	18
Art. 45 Grünzonen	18
Art. 46 Spezialzone Naturschutz Hagnau	19
Art. 47 Spezialzone Kraftwerk und Erholungseinrichtungen	19
Art. 47 bis Spezialzone Ortsbilderhaltung	19
Art. 48 Archäologische Schutzzonen	19
6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	20
Art. 49 Vollzug	20
Art. 50 Ausnahmen von den Zonenvorschriften	20
Art. 51 Bestandesgarantie für bestehende Bauten	21
Art. 52 Aufhebung früherer Beschlüsse	21
Art. 53 Inkrafttreten	21
7. BESCHLÜSSE	22
7.1 Gemeinde	22
7.2 Kanton	22

ANHANG (ZUR ORIENTIERUNG)

1. Darstellungen zum Gebäudeprofil
2. Gestaltungsrichtlinien für die Ortsbildschonzonen
3. Mass-Skizzen für Einfriedigungen und Grünhecken

1. ERLASS

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

Soweit die Zonenvorschriften bereits mit dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) geregelt sind, wird im vorliegenden Reglement auf die entsprechenden Bestimmungen hingewiesen.

Sämtliche unterstrichene Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der RBV vom 27. Oktober 1999. Mit Fussnoten wird auf die entsprechenden §§ verwiesen.

Bezüglich der Verbindlichkeit und Vollständigkeit der zitierten Gesetzesvorschriften wird auf den aktuell gültigen Gesetzesinhalt verwiesen.

2. EINLEITUNG

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

1

Die Zonenvorschriften bestehen aus:

- Zonenplan, Massstab 1:2'000
- Zonenreglement

2

Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

3

Die im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellte Teile (z.B. Signaturen, Anmerkungen, kantonale Nutzungszone Rheinhäfen) dienen zur Erläuterung. Sie sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

3. ZONENTABELLE

Art. 2 Zonentabelle

Die Zonentabelle gibt einen Überblick über die hauptsächlichen Vorschriften in den einzelnen Zonen. **Weitere Bestimmungen** (insb. überlagernde Ortsbilschonzone, Grünflächenziffer) sind in den Kapiteln 4 und 5 aufgeführt.

Zonenbezeichnung	zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in % gem. Art. 4	zulässige Fassadenhöhe ab gewachsenem Terrain gem. Art. 10	zulässige Gebäudehöhe im Verhältnis zur Fassadenhöhe gem. Art. 11	zulässige Gebäudelänge in m gem. Art. 15	zulässige Dachform gem. Art. 17 und 19	Dachaufbauten gem. Art 18	Grünflächenziffer gem. Art. 22
WG5	Frei	gemäss Art. 40	tTp: 18 hTp: 16	+ 3 m	Frei	Frei	Zulässig	--
WG4	Frei	26/35 OG/EG	tTp: 15 hTp: 13	+ 3 m	Frei	Frei	Zulässig	45 % ³⁾
W4	Frei	26	tTp: 15 hTp: 13	+ 3 m	Frei	Frei	Zulässig	45 % ³⁾
WG3	Frei	24/30 OG/EG	tTp: 12 hTp: 10	+ 3 m	Frei	Frei	Zulässig	45 % ³⁾
W3	Frei	24 ¹⁾	tTp: 12 hTp: 10	+ 3 m	Frei	Frei ¹⁾	Zulässig	45 % ³⁾
W2	Frei	24 ¹⁾	tTp: 9 hTp: 7	+ 3 m	Frei	Frei ¹⁾	Zulässig	45 % ³⁾
I	gemäss Art. 43	Frei	-	295 müM ²⁾	Frei	Frei	--	--
G	gemäss Art. 43	Frei	tTp: 16 hTp: 14	+ 3 m	Frei	Frei	Zulässig	--

OG: Obergeschoss

EG: Erdgeschoss

tTp: tiefster Terrainpunkt

hTp: höchster Terrainpunkt

¹⁾ Für das Birmattquartier gilt Art. 38

²⁾ In der Industriezone von Birsfelden gilt die gleiche Gebäudehöhe (ausgedrückt als Meereshöhe, entspricht einer Höhe von rund 32 m) wie in der angrenzenden kantonalen Nutzungszone Rheinhäfen

³⁾ In Prozent der Parzellenfläche

4. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

4.1 Bauliche Nutzung

Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

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

2

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.² Des weiteren können Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, nicht in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

3

Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde.

Art. 4 Bebauungsziffer

1

Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.³

2

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:⁴

- a. In den Zonen W2, W3, W4, W4a, WG3, WG4 und WG5:
 - nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute eingeschossige Nebenbauten wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Schöpfe, usw.;
 - mindestens einseitig offene, gedeckte oder unbedeckte Balkone;
 - unbeheizte, ausschliesslich mit Wärmeschutzglas allseitig verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone);
 insgesamt bis maximal 15% der Parzellenfläche jedoch höchstens:
 - 40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit;
 - 20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten.
- b. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- c. Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte usw.;
- d. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten;

¹ § 46 Abs. 1 RBV

² § 46 Abs. 2 RBV

³ § 47 Abs 1 RBV

⁴ Ergänzt / Gestrichen gem. GVS-Beschluss vom 10.12.2018

- e. in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielflächen und Extensivflächen.

3⁵

Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.⁶

Art. 6 Parzellierung über- oder unternutzte Parzellen

1

Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt, muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden.⁷

2

Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden.⁸

Art. 7 Nutzungsübertragung

1

Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein angrenzendes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor einem Baubeginn der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.

2

Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, die vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

Art. 8 Nutzungsbonus

Der Artikel 8 wurde vom Regierungsrat nicht genehmigt (RRB 429 vom 01. April 2008).

4.2 Gebäudeprofil

Art. 9 Gewachsenes Terrain

1

Als gewachsenes Terrain gilt:

- a. der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder
- b. der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.

⁵ Ergänzt / Gestrichen gem. GVS-Beschluss vom 10.12.2018

⁶ § 50 RBV

⁷ § 51 Abs. 1 RBV

⁸ § 51 Abs. 2 RBV

2

Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.⁹

Art. 10 Fassadenhöhe

1

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten (tTp) respektive höchsten Punkt (hTp) des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite. Bei Flachdächern wird die Fassadenhöhe bis zu Oberkante des Dachrandes (konstruktive Brüstung) gemessen. Wenig in Erscheinung tretende Geländer einer allfälligen Dachterrasse werden nicht hinzuge-rechnet (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang).

2

In Zonen, die Fassadenhöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt das nied-rihere Niveau der Fassadenoberkante für den ganzen Baukörper.

Art. 11 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe entspricht in allen Zonen (ausser Industriezone) der Fassadenhöhe plus 3.0 m. Gemessen wird bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (siehe erläuternde Ab-bildungen im Anhang).

Art. 12 Abgrabungen am Gebäude

1

Abgrabungen des gewachsenen Terrains von über 0.5 m am Gebäude sind über eine Länge von der Hälfte des Gebäudeumfangs und bis zu einer Tiefe von 1.5 m zulässig.

2

Abgrabungen von über 1.5 m Tiefe sind nur für Garagen und Nebeneingänge gestattet.

Art. 13 Gestaffelte Bauten und versetzte Geschosse

Werden eine Reihe von Bauten gestaffelt gebaut oder werden die Geschosse innerhalb eines Gebäude versetzt angelegt, so muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäude-höhe separat eingehalten werden. Die entsprechenden Höhen werden zusätzlich beim Gebäu-deversatz ab dem gewachsenen Terrain gemessen.

Art. 14 Höhere Bauteile

Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeord-ner Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten. Der Gemeinderat stellt unter Berücksichtigung von gestalterischen Kriterien im Einzelfall Antrag an die Baubewilligungsbehörde.

⁹ § 8 RBV

Art. 15 Gebäudelänge

1

Die Gebäudelänge ist frei.

2

Um das Quartierbild störende Baukuben zu verhindern, kann der Gemeinderat zu Handen der Bewilligungsbehörde beantragen, dass geradlinige Fassaden- und Dachflächen zu gliedern sind.

Art. 16 Schwierige topographische Verhältnisse

Bei schwierigen topographischen Verhältnissen, bei Aufschüttungen grosser Geländewannen, wenn infolge Strassenbau der natürliche Terrainverlauf wesentlich verändert wurde und aus kanalisationstechnischen Gründen kann die Baubewilligungsbehörde bei den zulässigen Fassadenhöhen, Gebäudehöhen und Abgrabungen am Gebäude Ausnahmen bewilligen.

Art. 17 Dachform

1

Die Dachform für Haupt- und Nebenbauten ist in allen Zonen frei. Ausnahme bilden diejenigen Gebiete, welche aus Gründen des Ortsbildschutzes speziell zu behandeln sind (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang).

2

Die Breite von Wiederkehr und Quergiebel auf Satteldächern darf höchstens die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Dies gilt auch für Kreuzgiebel.

Art. 18 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern

1

Dachaufbauten auf Steildächern müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind so zu dimensionieren, dass die Dachform und die betreffende Dachfläche im Verhältnis zur Grösse des Dachaufbaus vorherrschend bleiben (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang).

2

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m. Bei solchen Aufbauten dürfen die Seiten lediglich verglast werden, wenn der Nachbar einverstanden ist. Der Mindestabstand zu First, Gräten und Kehlen beträgt 1.0 m (Schrägmass).

3

Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zum Schnittpunkt der Seitenwand mit der Dachschräge gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand.

4

Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden (Breite 1.0m Schrägmass).

5

Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

Art. 19 Attikageschosse auf Flachdächern

1

Mit Attikageschossen werden Dachaufbauten auf Flachdächern bezeichnet (siehe erläuternde Abbildung im Anhang). Die Höhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.

2

Die Fläche des geschlossen ausgeführten Attikageschosses inklusive technischer Anlagen darf maximal zwei Drittel der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Zusätzlich zur Fläche des Attikageschosses dürfen im Attikageschoss maximal 10 % der Gebäudegrundfläche überdacht werden (gedeckter Sitzplatz, etc.).

3

Das Attikageschoss muss allseitig gegenüber der darunterliegenden Fassade mindestens 1 m Rücksprung aufweisen. Dieser Rücksprung gilt auch für offene Bauteile (Vordach, Sitzplatzüberdeckung, etc.). Ausgenommen davon sind allfällige Erschliessungen.

Art. 20 Dachbegrünung

Nicht begehbbare Flachdächer sind zu begrünen.

4.3 Umgebungsgestaltung

Art. 21 Geländeänderungen

1

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.5 m nicht überschreiten.

2

Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbe- und Industriezonen, die von Abs. 1 abweichen, sind im Einzelfall durch den Gemeinderat zu prüfen und als Ausnahmen gemäss Artikel 50 ZRS der Baubewilligungsbehörde zu beantragen.

Art. 22 Naturnahe Gestaltung und Grünflächenziffer

1

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dabei werden nachfolgende Massnahmen empfohlen:

- bestehende Gehölze (Einzelbäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze) erhalten
- bei Neupflanzungen einheimische, standortgerechte Arten verwenden
- Böschungen mit Lebendverbau befestigen und sichern
- bei Platz- und Gartenflächen wasserdurchlässige Beläge verwenden (Kies, Mergel, Rasengittersteine, etc.)
- Kompostierung im eigenen Garten

2

In den Zonen WG4, W4, WG3, W3 und W2 muss mindestens 45 % der Parzellenfläche als Grünfläche ausgestaltet werden (= Grünflächenziffer). Begrünte Dachflächen zählen zur Grünfläche. Unversiegelte Erschliessungen bis 6 % der Parzellenfläche zählen ebenfalls als Grünfläche. Die Nutzungsübertragung gemäss Art. 7 kann sinngemäss angewandt werden.

Art. 23 Lagerplätze

1

Zur Wahrung des Ortsbildes und für den Immissionsschutz dürfen in den Wohnzonen und in den Wohn-/Geschäftszonen im Freien keine offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Wohnzweck dienende Materialien und Geräte (Fahrzeugwracks, Baumaterialien, Maschinen etc.) eingerichtet werden.

2

Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 24 Umgebungsplan

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern kann im Bau- bewilligungsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan verlangt werden. Dieser muss Aussagen machen über Nutzungsart, Terraingestaltungen, Mauern, Garteneinrichtungen, Spielplätze, Bepflanzungen, Art der Beläge und interne Erschliessung.

Art. 25 Stützmauern und Einfriedigungen (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang)

Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1,2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden.

Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.

Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2,5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.

Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.

Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.¹⁰ (§ 80 und 81 EG ZGB)

Art. 26 Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien

1

Für Gemeinde- und Privatstrassen gilt: Anlagen der Energie- und Wasserversorgung sowie der Telekommunikation, ebenso wie Velounterstände in Leichtbauweise, Gartenmauern und Einfriedigungen bis 1.20m Höhe dürfen an die Strassenlinien gebaut werden. Hecken haben einen Abstand von 0.60m einzuhalten (Stamm).

¹⁰ § 92 RBG

2

Für Kantonsstrassen ist die Einwilligung der Strasseneigentümerin, in Absprache mit der Gemeinde, notwendig.

4.4 Weitere Vorschriften

Art. 27 Geschützte Gebäude

1

Die geschützten Bauten sind in folgende Kategorien unterteilt:

- Kommunal geschützte Bauten
- Kantonale Denkmalschutzobjekte (zur Orientierung)

2

Den geschützten Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Dies gilt auch für die dazugehörige Umgebung. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

3

Die im Zonenplan mit einem Stern bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Massnahmen und Renovationen im Innern und am Äusseren sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Art. 28 Ortsbildschonzone

Der Artikel 28 wurde mit dem RRB 421 vom 30. März 2010 aufgehoben.

Art. 29 Immissionsschutz

1

Neue Betriebe und Anlagen dürfen nur bewilligt werden und bestehende ihren Zweck ändern, wenn es die Zonenvorschriften zulassen.¹¹

2

Bestehende Betriebe und Anlagen, die durch Veränderungen in ihrem Betrieb oder ihrer Nutzung dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften nicht mehr entsprechen, können geschlossen werden, sofern Immissionen wie Lärm, Rauch, Erschütterungen und Geruch nicht durch weniger einschneidende Massnahmen auf das zonenkonforme Immissionsmass reduziert werden können.¹²

Art. 30 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

1

Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

2

Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.

3

Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist im Zonenplan mit entsprechenden Signaturen gekennzeichnet.

Art. 31 Quartierplanung

1

Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

2

Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 47 RBG ist in jeder Bauzone möglich.

3

Wenn die nachfolgenden Randbedingungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne von RBG § 42 vom Gemeinderat (vereinfachtes Verfahren) erlassen werden:

- Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben.
- Fassaden- und Gebäudehöhen sind einzuhalten.
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- Optimaler Lärmschutz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten
- Gute Einpassung in das Dorf- und Quartierbild

¹¹ § 87 Abs 1 RBG

¹² § 87 Abs 2 RBG

4

Im Rahmen der Quartierplanung kann die Bebauungsziffer wie folgt erhöht werden:

- W2, W3 und W4 zusätzlich 2 %;
- WG3, WG4 zusätzlich 2 % für die Obergeschosse;
- WG5 keine Erhöhungsmöglichkeit im vereinfachten Verfahren

5

Jeder Quartierplan ist der kantonalen Arealbaukommission vorzulegen. Im ordentlichen Verfahren informiert der Gemeinderat die Gemeindeversammlung über die Empfehlungen der Arealbaukommission. Im vereinfachten Verfahren richtet sich der Gemeinderat danach.

Art. 32 Parkierung

1

Die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich gemäss Anhang 2 der RBV.¹³

2

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.¹⁴ Dies gilt insbesondere in Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen mit guter öffentlicher Erschliessung.

3

Falls die gemäss RBV § 70 erforderlichen Parkplätze auf dem eigenen Grundstück nicht erstellt werden können, hat die Bauherrschaft der Gemeinde gestützt auf RBG § 107 eine Ersatzabgabe gemäss bestehendem Reglement für die nicht realisierbaren Parkplätze zu entrichten.

Art. 33 Energiesparende Massnahmen

Im Sinne der Zielsetzung, längerfristig den Energiebedarf und den Schadstoffausstoss zu senken, wird empfohlen, im Zusammenhang mit Neubauten, baulichen Veränderungen und Sanierungen von haustechnischen Anlagen nachfolgende Bestrebungen zu beachten. Dabei sind die Minergie-Standards zu berücksichtigen:

- Nutzung von erneuerbaren Energiequellen (Holz, Sonnenenergie, Biogas, etc.).
- Nutzung von Abwärme- und Wärmequellen (Abwasser, Grundw., Umgebungswärme, etc.).
- Anschluss an Wärmeverbandanlagen und Nahwärmesystemen.
- Durchführung von Nachisolationen an der Gebäudehülle.
- Anwendung von umweltschonenden Technologien.

Art. 34 Antennenanlagen

1

Die Errichtung von Empfangs-Antennenanlagen (TV-, Radio-, Satellitenempfänger, etc.) unterliegt der Bewilligungspflicht. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat. Dieser kann Richtlinien und Empfehlungen erlassen.

¹³ § 70 Abs 1 RBV

¹⁴ § 70 Abs 2 RBV

2
Sendeanlagen (Mobilfunk etc.) unterliegen der Bewilligungspflicht.

3
Antennenanlagen jeder Art müssen so platziert werden, dass das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Es muss diesbezüglich die schonendste Variante gewählt werden, die technisch möglich und verhältnismässig ist.

Art. 35 Familiengärten

1
Die Familiengärten dienen der Erholung im nahen Wohnumfeld und der Eigenversorgung mit Gartenbauprodukten.

2
Für die Bewilligung von Kleinbauten bis zu einer Grundfläche von 12 m² (z.B. Gerätehäuschen) ist gemäss § 92 RBV der Gemeinderat zuständig. Für andere Bauten ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren gemäss § 86ff RBV durchzuführen.

3
Die Verwaltungsorganisationen der Familiengärten erstellen Reglemente über die Ausgestaltung und Nutzung der Areale und Bauten. Diese Reglemente unterliegen der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat.

5. BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN ZONEN

5.1 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

Art. 36 Nutzungsart in Wohnzonen W2, W3, W4, W4a

1
Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.¹⁵

2
Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

Art. 37 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen WG3, WG4, WG5

1
Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.¹⁶

¹⁵ § 21 Abs 1 RBG

¹⁶ § 21 Abs 2 RBG

2

Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

3

In den im Zonenplan Siedlung markierten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszonen (Lärmempfindlichkeitsstufe III) sind auch mässig störende Betriebe zugelassen. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie ähnliche Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Art. 38 Birsmatt-Quartier

Der Artikel 38 wurde mit dem RRB 421 vom 30. März 2010 aufgehoben.

Art. 39 Zone W4a

1

Bei der Bebauung der Zone W4a ist auf besondere städtebauliche Qualitäten zu achten. Insbesondere ist zu beachten:

- Lage und Wirkung zu der Bebauung an der Birseckstrasse
- Keine Baukörper, welche auf die Zonengrenze zu liegen kommen, respektive keine Vereinigung mit bestehenden Baukörpern zu einem L- oder T- förmigen Block
- Quadratische oder quer zur Birseckstrasse stehende Baukörper sind vorzuziehen
- Der Hangsituation im Osten ist besonders Beachtung zu schenken
- Die Nutzungsübertragung gemäss Art. 7 ist innerhalb der Wohnzone W4a gestattet, die angrenzende W4-Zone darf nicht einbezogen werden.

2

Die Vorabklärung gemäss Art. 49 ist zwingend.

Art. 40 Zone WG5 entlang der Hauptstrasse

1

In der Zone WG5 ist die geschlossene Bauweise zu erhalten. Ersatzneubauten sind seitlich an die bebaute Grenze zu situieren.

2

Das Grenzbaurecht gilt als erteilt. Mit zusätzlichem Einverständnis des Nachbarn kann auf die Grenze gebaut werden.

3

Für den Fall, dass bei einem Bauvorhaben nicht an die Grenze gebaut werden kann, weil das bestehende Gebäude auf dem Nachbargrundstück dies verhindert, bestimmt der Gemeinderat in Absprache mit der Baubewilligungsbehörde den einzuhaltenden Grenzabstand im Einzelfall.

4

Es sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig. Bei Neu- und Umbauten ist eine maximale Gebäudetiefe von 15.0 m (inkl. Balkone, etc.) einzuhalten. Bestehende Gebäude mit grösserer Gebäudetiefe dürfen unter Einhaltung der bisherigen Ausnutzung umgebaut werden.

5

Wahlweise kann statt dem 5. Vollgeschoss das Erdgeschoss auf eine maximale Gebäudetiefe von 26.0 m ab Strassenbaulinie 1-geschossig überbaut werden. In diesem Fall sind die Fassaden- und Gebäudehöhen der Zone WG4 massgebend.

5.2 Gewerbezonon und Industriezonon

Art. 41 Gewerbezonon

1

Gewerbezonon umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.¹⁷

2

Zugelassen sind namentlich geschlossene Werkhöfe, Werkstätten, mehrgeschossige Lagerhäuser, kleinere Fabriken und Produktionsfirmen und weitere mässig störende Betriebe.

3

Eine einheitliche, mehrgeschossige und geschlossene Bauweise ist anzustreben. Lagerplätze im Freien sind mit geeigneten Sichtschutzmassnahmen (Hecken, Mauern) abzugrenzen.

4

Die geschlossene Bauweise ist ausdrücklich gestattet.

Art. 42 Industriezonon (Hafenzone)

1

Industriezonon sind insbesondere für Betriebe bestimmt, die wegen ihrer stark störenden Einflüsse nicht in anderen Zonen zugelassen sind.¹⁸

2

Die Industriezone liegt im weiteren Perimeter des Hafens. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche auf Schifffahrtswege und/oder Eisenbahnverbindungen angewiesen sind.

3

Die bauliche Nutzung einer Parzelle ist durch die Parzellengrenzen, die Baulinien und durch die Höhenbeschränkung gemäss Zonentabelle (Art. 2) festgelegt. Die Bewilligungsbehörde kann für einzelne Bauten und technische Einrichtungen Ausnahmen zur Höhenbeschränkung gestatten, wenn dadurch nachbarliche Interessen nicht verletzt werden und das Siedlungsbild nicht in unzumutbarem Masse beeinträchtigt wird.

4

Entlang der Sternenfeldstrasse ist eine einheitliche, mehrgeschossige Bauweise anzustreben.

¹⁷ § 23 Abs 1 RBG

¹⁸ § 23 Abs 2 RBG

Art. 43 Wohnungen in Gewerbe- und Industriezonen

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. Ausnahmsweise können zeitlich befristete provisorische Unterkünfte im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben bewilligt werden.¹⁹

5.3 Weitere Zonen

Art. 44 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

1

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

- a. die Gemeinwesen;
- b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
- c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
- d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.

Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.²⁰

2

Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan Siedlung eingetragen.

3

Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

Art. 45 Grünzonen

1

Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.²¹

2

Grünzone N: Der Naturschutz besitzt oberste Priorität. Andere Nutzungen haben sich unterzuordnen.

4

Für die Bewilligung von Kleinbauten im Bereich der bestehenden Familiengärten bis zu einer Grundfläche von 12 m² (z.B. Gerätehäuschen) ist gemäss § 92 RBV der Gemeinderat zuständig. Für andere Bauten ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren gemäss § 86ff RBV durchzuführen. Die Verwaltungsorganisationen der Familiengärten erstellen Reglemente über die Ausgestaltung und Nutzung der Areale und Bauten. Diese Reglemente unterliegen der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat.

¹⁹ § 23 Abs 5 RBG

²⁰ § 24 RBG

²¹ § 27 RBG

5

Parzellenteile, die in der Grünzone liegen, können nicht in die Nutzungsberechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

Art. 46 Spezialzone Naturschutz Hagnau Siehe Erwägungen RRB 429 vom 01. April 2008

Die Hagnau-Böschung ist eine Magerwiese von nationaler Bedeutung. Schutzziele und Erhaltungs- und Pflegemassnahmen sind mit der entsprechenden kantonalen Fachstelle abzusprechen.

Art. 47 Spezialzone Kraftwerk und Erholungseinrichtungen

1

In dieser Zone sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der öffentlichen Energiewirtschaft und dem Betrieb der Schifffahrtsanlagen sowie Erholungseinrichtungen zulässig.

2

Das bestehende Gebäude Nr. 60 beim Parkplatz kann mit Wohn- und/oder Büronutzung belegt werden, auch wenn kein weiterer Bedarf des Kraftwerks besteht. Ein Ersatzbau für eventuell später notwendig werdende Büronutzung ist nicht möglich.

Geringfügige Erweiterungen am bestehenden Gebäude (zusätzlicher Erschliessungsbau mit Treppe und Lift, Gebäudeerhöhung um ca. 1.50 Meter, energetische Verbesserungen) sind zulässig.

Als Autoabstellplatz ist ein freistehender Garagenbau für maximal 8 Personenwagen westlich des bestehenden Gebäudes möglich. Die Erschliessung erfolgt über den Parkplatz (Parzelle 1550).

Art. 47 bis Spezialzone Ortsbilderhaltung

1

Die Spezialzone Ortsbilderhaltung umfasst Wohnzonen mit charakteristischer Siedlungsqualität, die in ihrer Bebauungs- und Nutzungsstruktur und ihren Grünräumen zu erhalten sind.

2

Für bauliche Veränderungen in den Spezialzonen Ortsbilderhaltung gelten die Vorschriften der folgenden Teilzonenpläne (Reglemente und Pläne):

- Nr. 1: Spezialzone Ortsbilderhaltung Birmatt
- Nr. 2: Spezialzone Ortsbilderhaltung Lerchengarten
- Nr. 3: Spezialzone Ortsbilderhaltung Muttenerstrasse/Friedensgasse
- Nr. 4: Spezialzone Ortsbilderhaltung Hochhäuser Stausee
- Nr. 5: Spezialzone Ortsbilderhaltung Hochhäuser Rheinpark
- Nr. 6: Spezialzone Ortsbilderhaltung Hochhäuser Bruderholzstrasse

Art. 48 Archäologische Schutzzonen

1

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.²²

²² § 19 RBV

2

Archäologische Schutzobjekte kennzeichnen Fundstellen von Siedlungsresten früherer Kulturen. An diesen Stellen sind weitere Funde zu erwarten.

- Pos. 1: Spätbronzezeitliche Brandgräber
(Nr. 1 nur zur Orientierung, da innerhalb des Kantonalen Nutzungsplan Rheinhäfen liegend)
- Pos. 2: Eisenzeitliche Brandgräber
- Pos. 3: Eisenzeitliche und frühmittelalterliche Gräber
- Pos. 4: Römerzeitliche Gräber
- Pos. 5: Spätbronze- und eisenzeitliche Gräber

3

Im Bereich dieser Schutzobjekte und deren Umgebung ist vor jeglichen Grabarbeiten die Abteilung Archäologie des Amtes für Kultur zu informieren.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 49 Vollzug

1

Unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens ist der Vollzug der Zonenvorschriften Sache des Gemeinderates.

2

Der Gemeinderat setzt eine Baukommission ein. Diese kann auf Anfrage des Gemeinderates und der Verwaltung Bauvorhaben als Fachkommission beurteilen und Antrag an den Gemeinderat zuhanden der Baubewilligungsbehörde stellen.

3

Der Gemeinderat kann zu Handen der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass Projekte, welche ästhetisch ungenügend sind und das Ortsbild stören, zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (Dachform, Dachaufbauten, Fassaden, Farbgebung, Materialwahl, etc.).

4

Um bei Bauvorhaben die massgebenden Zonenvorschriften möglichst frühzeitig erkennen und berücksichtigen zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

Art. 50 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften zu beantragen. Massgebend sind die Kriterien gemäss § 7 Abs. 2 der Verordnung vom 8. Januar 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz.

Art. 51 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

1

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen *erneuert*, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.²³

2

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.²⁴

Art. 52 Aufhebung früherer Beschlüsse

1

Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben.

2

Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

Art. 53 Inkrafttreten

Die Zonenvorschriften Siedlung treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat vom 1. April 2008 in Kraft.

²³ § 109 RBG

²⁴ § 110 RBG

7. BESCHLÜSSE

7.1 Gemeinde

Beschluss des Gemeinderats	23.10.2018
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung	10.12.2018
Referendumsfrist	11.12.2018 – 09.01.2019
Urnenabstimmung	---

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 3 vom 17.01.2019.

Planaufgabe vom 17.01.2019 bis 15.02.2019.

Beschluss des Gemeinderats	19.09.2006
Beschluss der Gemeindekommission	16.10.2006
Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung	23.10.2006
Referendumsfrist	23.11.2006
Urnenabstimmung	---

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt vom 16.11.2006.

Publikation der geringfügigen Änderungen im Amtsblatt vom 25.10.2007.

Planaufgabe vom 16.11.2006 bis 15.12.2006.

Planaufgabe der geringfügigen Änderung vom 25.10.2007 bis 25.11.2007.

7.2 Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 842 vom 18. Juni 2019.

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 25 vom 20.06.2019.

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 429 vom 01.04.2008.

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 14 vom 03.04.2008.

Birsfelden, 23. Oktober 2006 / 18. Juni 2019

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident

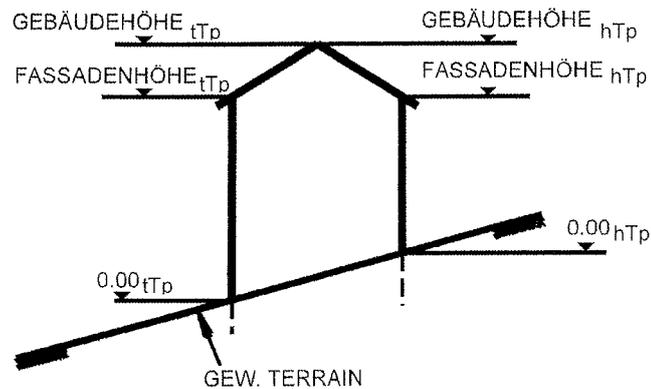


M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

Anhang 1

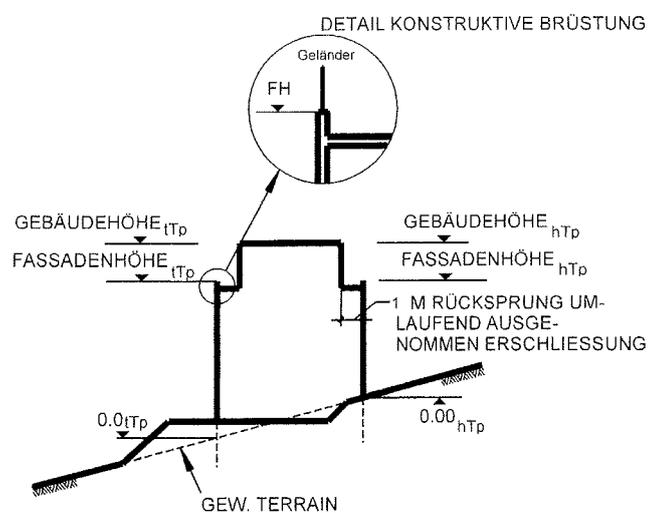
Darstellungen zum Gebäudeprofil (Orientierend)

Zu Art 10 und 11: Fassadenhöhe und Gebäudehöhe



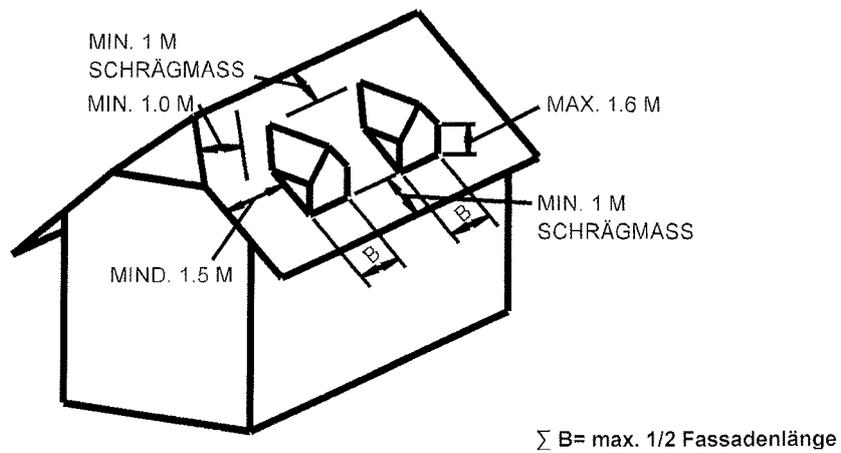
tTp ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains
hTp ab höchstem Punkt des gewachsenen Terrains

Zu Art 19: Attikageschosse auf Flachdächern

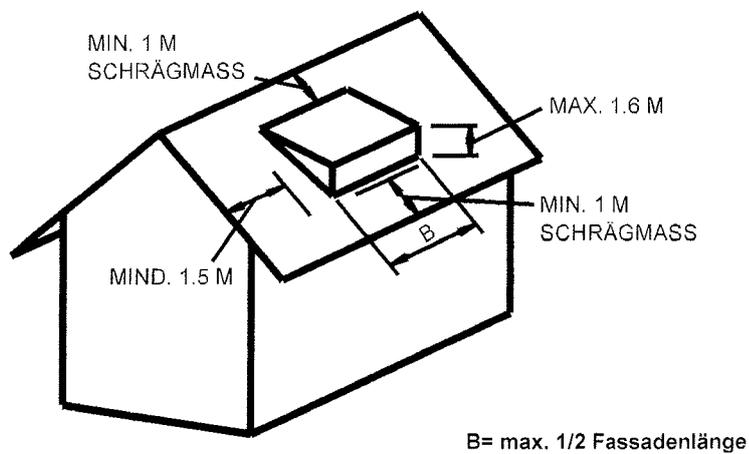


Zu Art 18: Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern

Lukarne



Gaube



Anhang 2

Gestaltungsrichtlinien für die Ortsbildschonzone (Orientierend)

Aufgrund der Neubearbeitung der Schonzone können diese Richtlinien noch Ergänzungen erfahren.

1. Allgemeine Richtlinien

- Jede Veränderung an der Bausubstanz und an der Umgebung darf den Zustand des Quartierbildes nicht verschlechtern.
- Massstab für alle Um- und Neubauten ist die bauliche Nachbarschaft, sofern diese historisch, siedlungsgestalterisch, architektonisch und bautechnisch von guter Qualität ist.
- Bauliche Erweiterungen (bis zur Ausschöpfung der Bebauungsziffer) sind besonders sorgfältig auf die Umgebung abzustimmen.
- Andere gemäss Zonenreglement mögliche Nutzungserhöhungen (insbesondere Aufstockungen, Dachstockausbauten) sind nur gestattet, wenn der Quartiercharakter dies zulässt.
- Die Umgestaltung von Vorgärten und Vorplätzen in Parkplätze ist lediglich in Ausnahmefällen möglich.

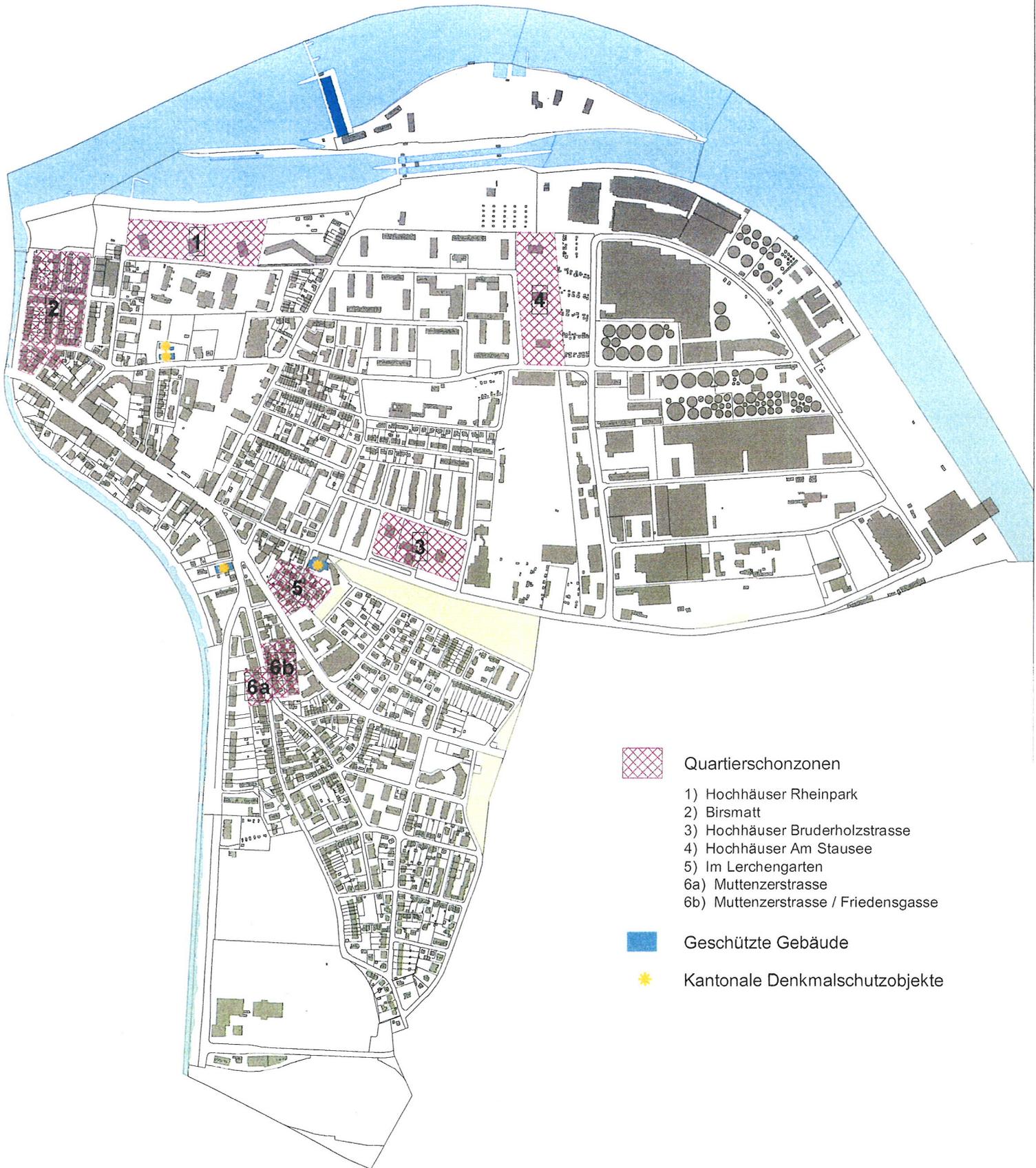
2. Schutzziele für die einzelnen Schonzone

- 1) Hochhäuser
'Rheinpark'
 - Erhaltung der drei Hochhäuser als Monolithe in einer parkähnlichen Landschaft
 - Bauliche und gestalterische Veränderungen an den Fassaden an allen drei Gebäuden nach einheitlichem Konzept
 - Freihaltung der Umgebung vor weiteren Gebäuden
 - Offenhaltung der Umgebung zur Grünzone
- 2) Birsmatt
 - Einheitliche Dachform innerhalb einer Häuserzeile (keine Mischung von Satteldach und Mansardendach)
 - Dachaufbauten unter Wahrung der quartierüblichen Proportionen möglich
 - Lage der Bauten beibehalten (direkt an Quartierstrasse)
 - Bestehende geschlossene Bauweise beibehalten
 - Erhaltung der Vorgärten und Innenhöfe
 - Erhaltung der bestehenden Bauweise
 - Erhaltung der bestehenden Bauweise
- 3) Hochhäuser
'Bruderholzstrasse'
 - Erhaltung der drei Hochhäuser als Monolithe in einem offenen Grünraum
 - Bauliche und gestalterische Veränderungen an den Fassaden an allen drei Gebäuden nach einheitlichem Konzept
 - Freihaltung der Umgebung vor weiteren Gebäuden

- 4) Hochhäuser
'Am Stausee'
- Erhaltung der drei Hochhäuser in Bezug zu den anderen Hochhäusern.
 - Bauliche und gestalterische Veränderungen an den Fassaden an allen drei Gebäuden nach einheitlichem Konzept
 - Umgebungsgrün erhalten, fließender Übergang zu angrenzender Grünzonenbepflanzung schaffen
 - Umgebung 'Am Stausee' aufwerten
- 5) Im Lerchengarten
- Erhaltung der klaren Ordnung und Ausrichtung der Bauten
 - Quartiertypische Dachform beibehalten (Walmdach)
 - Dachaufbauten unter Wahrung der quartierüblichen Proportionen möglich
 - Erhaltung des offenen Strassenraumes (Quartierplatz)
 - Erhaltung der Nutzgärten
- 6a) Muttenzerstrasse
Prattelerstrasse
- Erhaltung des Bebauungsbildes (mit Strassenraum)
 - Bestehende Fassadenhöhe beibehalten (W2)
 - Beibehaltung der Gebäudestellung
 - Erhaltung des Strassenraumes und der Gestaltung
- 6b) Muttenzerstrasse
Friedensgasse
- Grundsätzlich bestehende Fassadenhöhe beibehalten (W2)
 - Dachaufbauten unter Wahrung der quartierüblichen Proportionen möglich
 - Erhaltung des Freiraums (Gärten) auf der strassenabgewandten Seite
 - Erhaltung der Vorgärten

Übersicht Ortsbildschutz Gemeinde Birsfelden

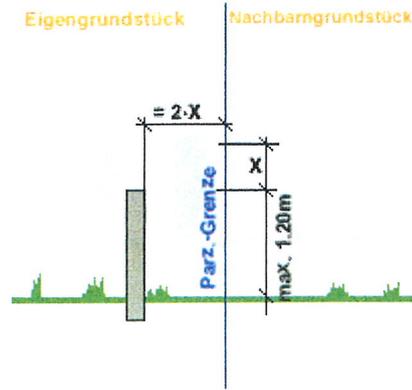
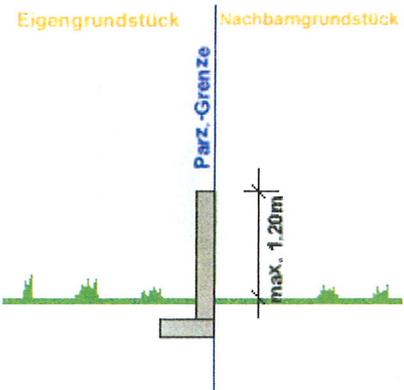
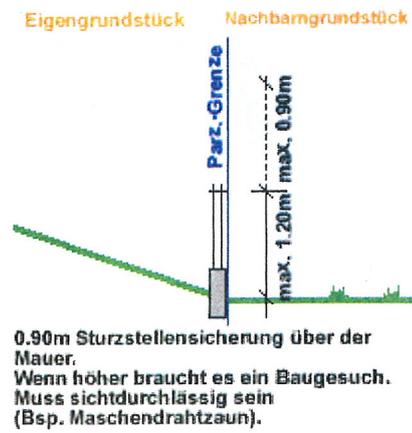
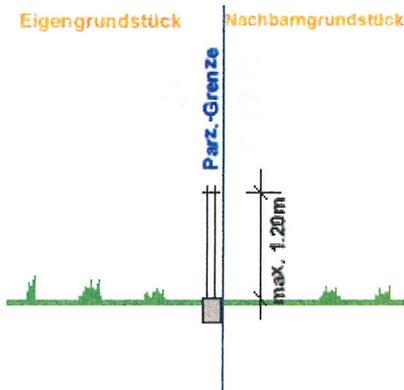
1:10'000



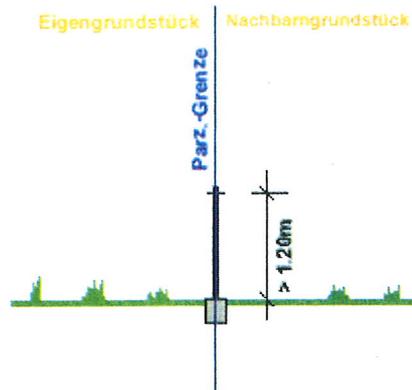
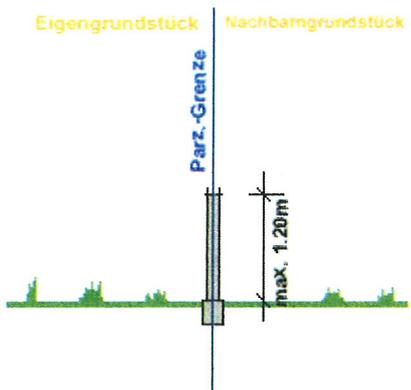
Anhang 3

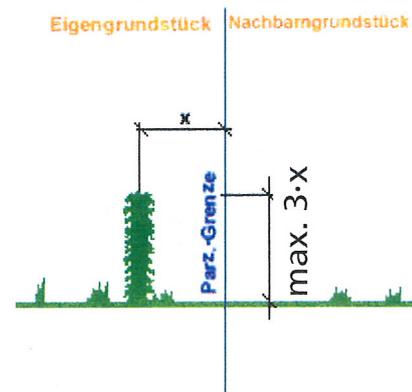
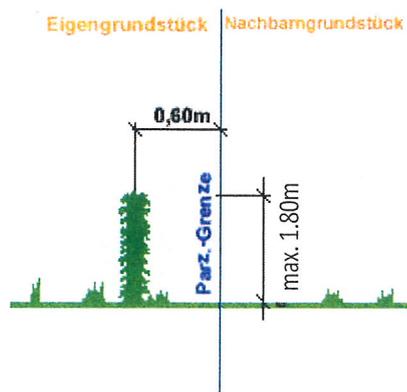
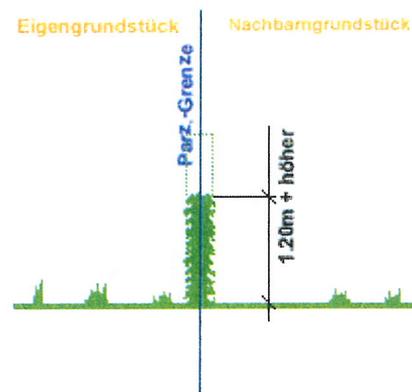
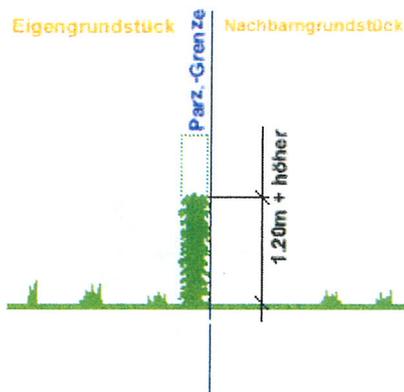
Mass-Skizzen für Einfriedigungen und Grünhecken (Orientierend)

Einfriedigungen **ohne** Zustimmung des Nachbarn



Einfriedigungen **mit** Zustimmung des Nachbarn



Grünhecken **ohne** Zustimmung des NachbarnGrünhecken **mit** Zustimmung des Nachbarn

Grenzabstände für Grünhecken, Bäume und übrige Einfriedigungen

1. Gesetzliche Grundlagen

Stützmauern und Einfriedigungen sowie **Abgrabungen und Aufschüttungen** haben die in den §§ 92, 93, 99 und 113 Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes festgelegten Grenzabstände zu beachten. Für **Grünhecken** gilt § 130 Abs. 1 und für **Pflanzen** gilt § 131 des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches. Im Einverständnis mit der Nachbarschaft kann von diesen Abstandsvorschriften abgewichen werden. Die entsprechenden Vereinbarungen bedürfen zur Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung als Dienstbarkeit im Grundbuch.

Für **Wald** und für **Bäume längs öffentlicher Strassen und Plätze** gelten die §§ 132 und 134 des Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches.

2. Bewilligungspflicht

Keiner Baubewilligung bedürfen Grünhecken, Pflanzen, Stützmauern bis 1.20 m Höhe sowie geringfügige Terrainveränderungen im Rahmen der ortsüblichen Gartengestaltung.

Einfriedigungen bedürfen einer Baubewilligung des jeweiligen Gemeinderats, sofern die Gemeinden eine Bewilligungspflicht vorschreiben. Bitte erkundigen Sie sich bei der betreffenden Gemeinde über die Bewilligungspflicht.

Ausserhalb der Bauzonen bedürfen Stützmauern und Einfriedigungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen immer einer Baubewilligung des kantonalen Bauinspektorats oder des Gemeinderats von Reinach und einer Ausnahmegewilligung der Bau- und Umweltschutzdirektion. Grünhecken und Pflanzen benötigen hingegen auch hier keine Baubewilligung.

3. Nachbarrecht

Bedarf eine Stützmauer, eine Einfriedigung, eine Abgrabung oder eine Aufschüttung im Einzelfall keiner Baubewilligung, so werden die Grenzabstände nicht von den Baubewilligungsbehörden kontrolliert und durchgesetzt. Stattdessen müssen die Grenzabstände auf dem Zivilrechtsweg durchgesetzt werden. Ist eine gütliche Regelung zwischen den betreffenden Nachbarn nicht möglich, können weiter folgende Schritte erwogen werden:

- a) Eingeschriebener Brief an den Eigentümer der Nachbarparzelle mit dem Hinweis darauf, dass die Abstände gemäss Gesetz nicht eingehalten sind und mit der Aufforderung, den ungesetzlichen Zustand zu beenden.
- b) Eventuell Erkundigung betreffend weiteres Vorgehen bei der unentgeltlichen Rechtsauskunft des zuständigen Bezirksgerichts
- c) Falls der fehlbare Nachbar nichts unternimmt, ist der nächste Schritt der Einigungsversuch beim Friedensrichter.
- d) Wenn keine Einigung zustande kommt, ist eine Klage auf Beseitigung bzw. Zurücksetzung der Bäume oder Grünhecken beim Bezirksgericht einzureichen.

Klagen auf Beseitigung bzw. Zurücksetzung von neu gepflanzten Bäumen können nur während zehn Jahren seit der Pflanzung angehoben werden.

4. Auszüge aus den gesetzlichen Grundlagen:

4.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz: (Öffentliches Recht)

Bewilligungserfordernis

§ 120 RBG

1e Eine Baubewilligung ist erforderlich für Einfriedigungen, sofern die Gemeinden sie unter die Baubewilligungspflicht stellen.

Stützmauern und Einfriedigungen

§ 92 RBG

- 1 Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1.2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden.
- 2 Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.
- 3 Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2.5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.
- 4 Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.
- 5 Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

§ 92 c RBV: Einfriedigungen zwischen Nachbarparzellen sowie an Verkehrsflächen werden mit der Zustimmung des jeweiligen Strasseneigentümers bewilligt.

§ 94 f RBV: Stützmauern bis maximal 1.20 m Höhe bedürfen keiner Baubewilligung.

Abgrabungen und Aufschüttungen

§ 93 RBG

- 1 Abgrabungen und Aufschüttungen, die nicht durch eine Stützmauer gesichert sind, dürfen das Nachbargrundstück nicht unzumutbar beeinträchtigen und müssen einen Abstand vom 0.6 m zur Grenze einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft kann von dieser Abstandsvorschrift abgewichen werden.
- 2 Stützmauern, steile Böschungen und sonstige bauliche Anlagen, bei denen eine Absturzgefahr besteht, sind mit den notwendigen Abschränkungen zu versehen. Diese unterliegen nicht den Abstandsvorschriften.

Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen

§ 99 RBG

- 1 Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen entlang von Verkehrsflächen unterliegen den Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.
- 2 Massgebend ist die Strassenlinie oder, wo keine festgelegt ist, die Grundstücksgrenze.
- 3 Wo Strassenlinien festgelegt sind, dürfen Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen nicht vor dieser Linie errichtet werden.
- 4 Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen für den öffentlichen Strassen- und Wasserbau unterliegen nicht den Abstandsvorschriften dieses Gesetzes. Dies gilt auch für Stützmauern, Aufschüttungen und Anlagen Privater, die nachweisbar dem Lärmschutz (Lärmschutzwände) dienen. Der Regierungsrat regelt in der Verordnung die Voraussetzungen, die in diesem Falle lärmschutzmässig erfüllt sein müssen.

Grenzabstände

Gemäss § 57 RBV gelten für zustimmungsbedürftige bauliche Vorkehrungen wie Stützmauern, Fundamente, Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 92 Absätze 1 und 2, § 93 Absatz 1 RBG) folgende Bestimmungen:

- 1 Stützmauern, Fundamente, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn beliebig nahe an die Grenze gestellt werden.
- 2 Stimmt ein Nachbar einem geringeren Grenzabstand zu, erhält er gleichzeitig das Recht, eine gleiche Baute mit demselben Grenzabstand an der gegenüberliegenden Stelle auf seiner Parzelle zu errichten.

4.2 Einführungsgesetz zum ZGB: (Privatrecht)

§ 130 Einfriedungen

¹ Grünhecken dürfen gegen den Willen der nachbarlichen Grundeigentümerschaft nicht näher als sechzig Zentimeter von der Grenze und nicht höher als ihre dreifache Distanz von derselben gehalten werden.

² Für andere Einfriedungen gelten die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998⁽³²⁾ (RBG).

§ 131 Pflanzen

¹ Zwergobstbäume, andere Gartenbäume, Ziersträucher, kleine Zierbäume sowie Reben dürfen nicht näher als einen halben Meter von der Nachbargrenze entfernt gepflanzt werden.

² Einzelne Waldbäume, grosse Zierbäume (wie Pappeln, Kastanienbäume und dergleichen), sowie Nussbäume dürfen auf öffentlichen Plätzen und in privaten Gartenanlagen um Wohnhäuser nicht näher als sechs Meter von der Nachbargrenze entfernt gepflanzt werden.

³ Obstbäume (Äpfel, Birnen, Kirschen usw.) dürfen in offenem Land und gegenüber Reben nicht näher als sechs Meter, in offenen Baumgärten und Pflanzplätzen nicht näher als zwei Meter von der Nachbargrenze entfernt gepflanzt werden.

⁴ Überraschende Äste und eindringende Wurzeln fruchttragender Bäume hat die Nachbarschaft, soweit sie dadurch in der Benützung ihres Landes nicht gehindert wird, zu dulden. Sie hat aber ein Recht auf die an den überragenden Ästen wachsenden Früchte (Anries).

§ 132 Wald

¹ Soweit Wald an Wald grenzt, ist die Marchlinie auf einen halben Meter nach jeder Seite hin offen zu halten. Dieser Abstand gilt auch für Neuanpflanzungen von Wald gegenüber bestehendem Wald einer anderen Eigentümerschaft.

² Soweit Wald an Kulturland grenzt, ist für neue Waldanlagen auf bisher landwirtschaftlich genutztem Boden ein Abstand von sechs Metern von den Nachbargrundstücken, gegenüber Reben ein solcher von zehn Metern einzuhalten.

§ 133 Abweichende Vereinbarungen, Klage auf Beseitigung

¹ Im Einverständnis mit der Nachbarschaft kann von den Abstandsvorschriften gemäss § 130 und § 131 dieses Gesetzes abgewichen werden. Diese Vereinbarungen bedürfen zur Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und der Eintragung als Dienstbarkeit im Grundbuch.

² Klagen auf Beseitigung bzw. Zurücksetzung von neu gepflanzten Bäumen können nur während zehn Jahren seit der Pflanzung angehoben werden.

§ 134 Bäume längs öffentlicher Strassen und Plätze

¹ Gegenüber Kantons- und Gemeindestrassen soll die Entfernung der Bäume vier Meter vom Strassenrand betragen; Ausnahmen können durch die Bau- und Umweltschutzdirektion bzw. durch den Gemeinderat gestattet werden. Der Strassenverkehr darf in keiner Weise beeinträchtigt werden.

² Kanton und Gemeinden sind berechtigt, öffentlichen Strassen und Plätzen entlang Bäume zu pflanzen, auch wenn die in § 131 und § 132 dieses Gesetzes vorgeschriebenen Abstände von den Nachbargrundstücken nicht vorhanden sind.

Dieses Merkblatt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist ein Hilfsmittel mit dem Ziel, den Interessenten die gesetzliche Grundlagen, die geltenden Grenzabstände und das Verfahren bei Reklamationen aufzuzeigen.