



Gemeinde Münchenstein  
Kanton Basel-Landschaft

43/ LES/ 1/ 7  
43/ ZRS/ 2/ 0  
43/TZRL/ 1/ 4

**URSPRÜNGLICHES REGLEMENT  
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN**

**EXEMPLAR**  
**AMT FÜR RAUMPLANUNG**

*siehe Erwägungen RRB*

---

Zonenvorschriften Siedlung

# Zonenreglement Siedlung

---



## Impressum

Ersteller



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)

[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

Ralph Christen / Katharina Huber

Status

Genehmigung

Datum

2. Februar 2017

Datei-Name

43026\_Reg01\_Genehmigung.docx

**Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis****Gesetzliche Grundlagen Bund**

BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. Dezember 1998
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
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
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz vom 24. Januar 1991
GSchV	Verordnung über den Gewässerschutz vom 28. Oktober 1998
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 01. Juli 1966
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 04. Oktober 1985
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum USG vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum USG vom 15. Dezember 1986

**Gesetzliche Grundlagen Kanton**

KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 30. Mai 1911
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
USG	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991
DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 09. April 1992
GSchG	Kantonales Gesetz über den Gewässerschutz vom 05. Juni 2003
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
WaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 1998
WaV	Kantonale Waldverordnung vom 22. Dezember 1998
WBauG	Kantonales Wasserbaugesetz vom 01. April 2004

**Abkürzungen**

ARP	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
EGV	Einwohnergemeinde-Versammlung
LES	Lärm-Empfindlichkeitsstufen
LRB	Landratsbeschluss
RRB	Regierungsratsbeschluss
ZR	Zonenreglement

**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 – 70
Gebäudeabstand	RBG § 91	RBV §§ 52 – 70
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, Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen	RBG § 99	--

**Sondernutzungsplanung**

Quartierplanungen	RBG §§ 39 – 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 und § 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	--

## Inhaltsverzeichnis

A.	Erlass.....	1
B.	Einleitung.....	1
	§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich .....	1
C.	Zonentabelle .....	2
	§ 2 Zonenparameter .....	2
D.	Allgemeine Vorschriften .....	3
D.1	Definition der baulichen Nutzung.....	3
	§ 3 Parzellenfläche zur Berechnung der baulichen Nutzung .....	3
	§ 4 Bebauungsziffer (BZ).....	3
D.2	Definition des Gebäudeprofils .....	4
	§ 5 Sockelgeschosshöhe.....	4
	§ 6 Fassadenhöhe.....	4
	§ 7 Gebäudehöhe.....	4
	§ 8 Gebäudelänge .....	4
	§ 9 Gebäudeprofil in Gewerbe- und Industriezonen .....	4
	§ 10 Erhöhte Bauteile .....	5
	§ 11 Abgrabungen am Gebäudesockel.....	5
	§ 12 Versetzte Geschossbauweise.....	5
	§ 13 Gebäudeprofil Nebenbauten .....	5
	§ 14 Geschossdefinitionen.....	5
D.3	Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung.....	6
	§ 15 Dachgestaltung.....	6
	§ 16 Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....	7
	§ 17 Attikageschosse.....	7
	§ 18 Nebenräume und Einstellräume bei Mehrfamilienhäusern .....	7
	§ 19 Aufschüttungen und Abgrabungen (Terraingestaltung) .....	8
	§ 20 Nachweis zur Umgebungsgestaltung.....	8
D.4	Weitere Vorschriften.....	8
	§ 21 Nicht zulässige Nutzungen.....	8
	§ 22 Antennenstandorte für Mobilfunkanbieter .....	8
	§ 23 Erdgashochdruckleitung .....	8
	§ 24 Parabol-Antennenanlagen .....	9
	§ 25 Lichtverschmutzung.....	9
	§ 26 Vogelschutz.....	9
E.	Zonendefinitionen und Bestimmungen zu einzelnen Zonen.....	9
E.1	Grundnutzungszonen .....	9
	§ 27 Wohnzone (W).....	9
	§ 28 Wohn- und Geschäftszone (WG) .....	9
	§ 29 Zentrumszone (Z) .....	10
	§ 30 Gewerbezone (G) .....	10
	§ 31 Industriezone (J).....	10
	§ 32 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) .....	10
	§ 33 Zone mit Quartierplan-Pflicht .....	11
	§ 34 Grünzone.....	11
	§ 35 Spezialzonen.....	11
	§ 36 Nutzungszone gemäss RBG § 19 Abs. 1 lit. f.....	12

**Inhaltsverzeichnis (Fortsetzung)**

E.2	Überlagernde Zonen und Festlegungen .....	12
	§ 37 Gestaltungsvorschriften Parksiedlung .....	12
	§ 38 Naturschutzzone.....	12
	§ 39 Niederterrassenböschungen .....	12
	§ 40 Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze.....	13
	§ 41 Aussichtsschutzzone .....	13
E.3	Gefahrenzonen .....	13
	§ 42 Gefahrenzone allgemein.....	13
	§ 43 Gefahrenzone Überschwemmung.....	13
	§ 44 Gefahrenzone Rutschung .....	14
	§ 45 Gefahrenzone Steinschlag.....	14
F.	Quartierplanung und Ausnahmeüberbauung .....	15
	§ 46 Quartierplanungen .....	15
	§ 47 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan.....	15
G.	Gebühren und Mehrwertabgabe.....	16
	§ 48 Gebühren .....	16
	§ 49 Mehrwertabgabe.....	16
H.	Schlussbestimmungen .....	17
	§ 50 Vollzug.....	17
	§ 51 Ausnahmen von den Zonenvorschriften.....	18
	§ 52 Inkrafttreten .....	18
I.	Beschlüsse und Genehmigung.....	19

**Anhang**

Anhang 1	Massgebende Parzellenfläche für Berechnung der baulichen Nutzung in der Zone W1b und W2b (bzw. BLU-Gebieten) .....	20
Anhang 2	Prinzipskizzen.....	26
Anhang 3	Alterswohnen "Untere Loog" .....	31
Anhang 4	Zone mit Quartierplan-Pflicht für Areale Dychrain und Läckerei Huus (arealspezifische Rahmenbedingungen) .....	32
Anhang 5	Gestaltungsvorschriften "Parksiedlung" .....	34
Anhang 6	Naturschutzzone "Welschenmatt" .....	39
Anhang 7	Aussichtsschutzzone "Kirche" .....	40
Anhang 8	Aussichtsschutzzone "Eichenstrasse" .....	41
Anhang 9	Aussichtsschutzzone "Höhenweg" .....	42

## A. Erlass

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, die dazugehörige Verordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 und auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und der dazugehörenden Verordnung (RBV) erlässt die Gemeinde Münchenstein die Zonenvorschriften Siedlung.

*Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen der Zonenvorschriften. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Weitere gesetzliche Grundlagen sind unter "Gesetzliche Grundlagen / Abkürzungsverzeichnis" in diesem Reglement aufgeführt.*

*Im Reglementstext kursiv dargestellte Bestimmungen sind wörtliche Wiederholungen von Bestimmungen aus der kantonalen Rahmengesetzgebung (RBG / RBV). Diese Bestimmungen sind vollständigshalber ins Reglement aufgenommen worden, sind jedoch nicht Gegenstand der Beschlussfassung.*

## B. Einleitung

### § 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus:

- a) Zonenplan Siedlung, Teilplan A: Bauzonen, Nichtbauzonen sowie überlagernde Zonen und Festlegungen, 1:4'000;
- b) Zonenplan Siedlung, Teilplan B: Gefahrenzonen, 1:4000;
- c) Zonenreglement Siedlung.

*Rechtskräftige Quartierplanungen bzw. Teilzonenplanungen sowie altrechtliche Gesamtüberbauungen sind im Zonenplan Siedlung orientierend ausgewiesen. Sie bilden eigenständige Sondernutzungsplanungen für die betreffenden Areale. Für den Dorfkern gelten die Vorschriften der Teilzonenplanung "Dorfkern".*

<sup>2</sup> Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geordnete Bodennutzung und Bebauung im Siedlungsgebiet.

*Die Zonenvorschriften Siedlung sind gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG Art. 21 Abs. 1) sowie das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG § 18 Abs. 5) für jedermann verbindlich.*

<sup>3</sup> Die Zonenvorschriften Siedlung gelten für die verbindlichen Planinhalte im Zonenplan Siedlung.

*Ausserhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung gelten die Zonenvorschriften Landschaft und die Teilzonenvorschriften "Brüglinger Ebene".*



## C. Zonentabelle

### § 2 Zonenparameter

Zone	Bebauungs- ziffer § 4 ZR	Vollge- schosszahl § 14 ZR	Sockelge- schosshöhe talseits / bergseits § 5 ZR	Fassaden- höhe § 6 ZR	Gebäude- höhe 7 ZR	Gebäude- länge § 8 ZR	Wohnungs- zahl pro Baukörper	Dach- formen § 15 ZR	Lärm-Emp- findlichkeits- stufe
<b>W1a</b>	20 %	1 <sup>(1)</sup>	3.0 m / 1.3 m	3.5 m (-) <sup>(1)</sup>	6.5 m (5.8 m) <sup>(1)</sup>	20.0 m	2	frei, ausgenommen Kreuzgiebeldächer und Runddachformen sowie Mansardendächer in den Zonen W1a und W1b	II
<b>W1b</b>	17 % <sup>(2)</sup>	1 <sup>(1)</sup>	3.0 m / 1.3 m	3.5 m (-) <sup>(1)</sup>	6.5 m (5.8 m) <sup>(1)</sup>	20.0 m	2		II
<b>W2a</b>	23 %	2	1.5 m / 1.0 m	6.5 m	9.5 m	35.0 m	-		II
<b>W2b</b>	21 % <sup>(2)</sup>	2	1.5 m / 1.0 m	6.5 m	9.5 m	35.0 m	-		II
<b>W3</b>	25 %	3	1.5 m / 1.0 m	9.0 m	12.0 m	35.0 m	-		II / III <sup>(3)</sup>
<b>W4</b>	25 %	4	1.5 m / 1.0 m	12.0 m	15.0 m	35.0 m	-		II
<b>WG2</b>	23 %	2	1.5 m / 1.0 m	6.5 m	9.5 m	35.0 m	-		II
<b>WG3</b>	25 %	3	1.5 m / 1.0 m	9.0 m	12.0 m	35.0 m	-		II / III <sup>(3)</sup>
<b>WG3+</b>	25 %	3	1.5 m / 1.0 m	9.0 m	12.0 m	35.0 m	-		III <sup>(4)</sup>
<b>WG4+</b>	25 %	4	1.5 m / 1.0 m	12.0 m	15.0 m	35.0 m	-		III <sup>(4)</sup>
<b>Z3a</b>	30 %	3	1.5 m / 1.0 m	9.0 m	12.0 m	35.0 m	-		III
<b>Z3b</b>	40 %	3	1.5 m / 1.0 m	9.0 m	12.0 m	35.0 m	-		III
<b>Z4</b>	30 %	4	1.5 m / 1.0 m	12.0 m	15.0 m	35.0 m	-		III
<b>G10</b>	-	-	-	-	10.0 m	-	-		-
<b>G12</b>	-	-	-	-	12.0 m	-	-	-	III
<b>G15</b>	-	-	-	-	15.0 m	-	-	-	III
<b>G25</b>	-	-	-	-	25.0 m	-	-	-	III
<b>G30</b>	-	-	-	-	30.0 m	-	-	-	III
<b>J20</b>	-	-	-	-	20.0 m	-	-	-	IV
<b>J25</b>	-	-	-	-	25.0 m	-	-	-	IV
<b>öW+A</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	II / III <sup>(5)</sup>

<sup>1)</sup> zusätzliches Vollgeschoss bei Neubauten mit Flach- oder Pultdach, dabei gilt Fassadenhöhe als Gebäudehöhe (maximal 5.8 m), siehe Prinzipskizze im Anhang 2

<sup>2)</sup> In diesem Gebiet wurden Baulandumlegungen durchgeführt. Zur Ermittlung der zulässigen Bebauung anrechenbare Parzellenfläche ist die Tabelle im Anhang 1 massgebend.

<sup>3)</sup> Aufstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV von der Lärmempfindlichkeitsstufe II in die Lärmempfindlichkeitsstufe III für die im Zonenplan definierten Bereiche

<sup>4)</sup> Wohn- und Geschäftszone mässig störend (§ 21 Abs. 3 RBG) = Lärmempfindlichkeitsstufe III

<sup>5)</sup> Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Zonenplan Siedlung aufgrund Zweckbestimmung für die einzelnen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

## D. Allgemeine Vorschriften

### D.1 Definition der baulichen Nutzung

#### § 3 Parzellenfläche zur Berechnung der baulichen Nutzung

<sup>1</sup> Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend. § 46 Abs. 1 RBV

<sup>2</sup> Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden. § 46 Abs. 2 RBV

<sup>3</sup> Parzellenteile in der Grünzone, dürfen nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden. § 46 Abs. 3 RBV

<sup>4</sup> Liegt eine Bauparzelle in verschiedenen Zonen, so ist die bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln. Die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen. Für die Baute gilt das Gebäudeprofil jener Zone, in welcher der grössere Teil der Baute (Fläche gemäss Berechnung zur Bebauungsziffer) zu liegen kommt. § 50 RBV

<sup>5</sup> Der Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen sowie für Gewässer (Ausdolungen, Uferabtretungen etc.) bei der Nutzungsberechnung ist zulässig, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt oder der Höhe der Finanzierungsanteile für Strassen und Anlagen vertraglich vorgesehen wurde. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde. § 46 Abs. 4 RBV

*Nachweis Landabtretung:  
Der Nachweis für eine erfolgte Landabtretung (z.B. bei Baulandumlegungen) ist mit Höhe der Landentschädigung von der Grundeigentümerschaft zum Zeitpunkt des Baugesuches zu erbringen.*

<sup>6</sup> Der Miteigentumsanteil eines gemeinsamen Zufahrtsweges (Anmerkungsparzelle) kann für die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden. Im Gebiet der Zone W1b und der Zone W2b wurden Baulandumlegungen durchgeführt. Zur Ermittlung der zulässigen Bebauung anrechenbare Parzellenfläche ist die Tabelle im Anhang 1 massgebend.

#### § 4 Bebauungsziffer (BZ)

Prinzipskizze siehe Anhang 2

<sup>1</sup> 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. Bebauungsziffer: § 47 Abs. 1/2 RBV

<sup>2</sup> Zur überbauten Fläche werden nicht angerechnet:

- Frei auskragende vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung (gemessen bis Ausserkante Traufbrett);
- Aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;
- Pergolen;
- Vor der isolierten Gebäudehülle liegende Balkone, Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Veranden- oder Balkonverglasungen, Schwimmbadüberdachungen, Loggien bis max. 18 m<sup>2</sup> pro Wohnung;
- Nachträglicher Anbau von Liftbauten in den Zonen W3, WG3, WG3+, W4 und WG4+;
- eingeschossige Nebenbauten, die nicht zu Wohnzwecken dienen, wie Garagen, Unterstände, Schöpfe, Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 RBV und dergleichen:
  - Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: max. 50.0 m<sup>2</sup> Grundfläche;
  - Bei Mehrfamilienhäusern: max. 20.0 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Wohnung, bis max. 8 % der Parzellenfläche

*Aussenliegende Sockelgeschosse zählen zur Bebauungsziffer.*

*Balkone: gedeckt/ungedeckt*

*Wintergärten sind nicht beheizte Zwischenklimaräume ausserhalb der thermischen Gebäudehülle.*

*Bewilligungsfreie Bauten gemäss § 94 RBV werden ebenfalls nicht zur überbauten Fläche angerechnet. Dazu zählen u.a. offene, ungedeckte Sitzplätze sowie ungedeckte Autoabstellplätze.*

Frei auskragende vorspringende Dächer bei Nebenbauten bis 0.5 m werden nicht zur Grundfläche gezählt (gemessen bis Ausserkante Traufbrett).

Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die Garagenfläche, dividiert durch die Vollgeschoszahl.

- g) Unterirdische Einstellhallen, welche max. 0.5 m (ab OK rohe Decke) über das gewachsene Terrain (gemessen ab tiefsten Punkt) ragen und mit mind. 50 cm Substrat überdeckt als Grün- und/oder Spielfläche ausgewiesen und genutzt werden;
- h) Überdeckte Einstellhallen-Einfahrtsbereiche, deren Überdeckung als Bestandteil der Aussenraumgestaltung dient.

## D.2 Definition des Gebäudeprofils

### § 5 Sockelgeschosshöhe

Prinzipskizze siehe Anhang 2

Die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) darf maximal 1.0 m bzw. 1.3 m über dem höchsten Punkt und maximal 1.5 m bzw. 3.0 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains liegen.

Vgl. Zonentabelle § 2:  
Zone W1a u. W1b = 1.3 m bzw. 3.0 m  
Übrige Zonen = 1.0 m bzw. 1.5 m

### § 6 Fassadenhöhe

Prinzipskizze siehe Anhang 2

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab der Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der statischen Dachkonstruktion.

### § 7 Gebäudehöhe

Prinzipskizze siehe Anhang 2

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum höchsten Punkt der statischen Dachkonstruktion.

<sup>2</sup> Bei Flachdach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe. Die Aufboration bei Flachdächern darf die Gebäudehöhe um das nach bautechnischen Normen erforderliche minimale Mass im Sinne von § 10 ZR (erhöhte Bauteile) überschreiten.

### § 8 Gebäudelänge

Prinzipskizze siehe Anhang 2

<sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

<sup>2</sup> Eingeschossige und nicht für Wohnzwecke dienende Nebenbauten, welche seitlich zum Wohngebäude (Anbau) oder zwischen zwei Wohnbauten angeordnet werden (Zwischenbau), werden nicht zur Gebäudelänge gezählt. Zwischen Wohnbauten angeordnete Nebenbauten dürfen eine Länge von 10 m nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Bei versetzten bzw. terrassierten Bauten ist die zulässige Gebäudelänge gesamthaft einzuhalten.

### § 9 Gebäudeprofil in Gewerbe- und Industriezonen

Prinzipskizze siehe Anhang 2

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der statischen Dachkonstruktion.

<sup>2</sup> Dort wo Gewerbe- oder Industriezonen direkt d.h. ohne dazwischen liegende Strasse, an Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen oder Zentrumszonen grenzen, dürfen die Gewerbe- und Industriebauten bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher sein, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Zonen zulässt.

## § 10 Erhöhte Bauteile

Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

*Als technisch bedingte Bauteile auf Dachflächen gelten u.a. Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kamine, Antennen, Entlüftungsrohre, Aufbordungen als Dachrandabschluss von Flachdächern.*

*Brüstungen siehe § 17 Abs. 5*

## § 11 Abgrabungen am Gebäudesockel

*Prinzipskizze siehe Anhang 2*

<sup>1</sup> Abgrabungen am Gebäudesockel dürfen bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs vorgenommen werden. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in den zonenspezifischen Bestimmungen angegebenen Mass in Erscheinung treten.

*Gebäudeumfang = Umriss aller zur Bebauungsziffer zählenden Flächen*

<sup>2</sup> Zusätzliche Abgrabungen am Sockelgeschoss für Eingänge und Garagen dürfen auf maximal 3.0 m sichtbare Sockelgeschosshöhe mit einer Kronenbreite von maximal 8.0 m vorgenommen werden.

## § 12 Versetzte Geschossbauweise

*Prinzipskizze siehe Anhang 2*

<sup>1</sup> Bei versetzter Geschossbauweise muss das Gebäudeprofil für jeden versetzten Teil separat eingehalten werden.

<sup>2</sup> Bei einer versetzten Geschossbauweise mit vertikalem Geschossversatz darf der vertikale Versatz maximal 1.5 m betragen.

<sup>3</sup> Bei einer versetzten Geschossbauweise mit horizontalem Geschossversatz (Terrassenbauweise) muss der horizontale Versatz minimal 4.0 m betragen.

## § 13 Gebäudeprofil Nebenbauten

<sup>1</sup> Für angebaute oder freistehende Nebenbauten wie Garagen, Carports, Unterstände, Überdachungen, Schöpfe und dergleichen darf die Fassadenhöhe maximal 3.5 m, die Gebäudehöhe maximal 5.5 m betragen.

<sup>2</sup> Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der statischen Dachkonstruktion.

<sup>3</sup> Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der statischen Dachkonstruktion.

<sup>4</sup> Bei Nebenbauten mit Flach- oder Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

## § 14 Geschossdefinitionen

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

<sup>2</sup> **Sockelgeschosse** sind Geschosse, bei denen die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke (roh Boden Erdgeschoss) maximal 1.0 m bzw. 1.3 m über dem höchsten Punkt und maximal 1.5 m bzw. 3.0 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains liegen.

*Vgl. Zonentabelle § 2:  
Zone W1a u. W1b = 1.3 m bzw. 3.0 m  
Übrige Zonen = 1.0 m bzw. 1.5 m*

<sup>3</sup> **Dachgeschosse** sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das Mass von 1.3 m nicht überschreiten. Die Kniestockhöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Geschossdecke bis Oberkante der Fusspfette. *Prinzipskizze siehe Anhang 2*

<sup>4</sup> **Attikageschosse**, sind Geschosse, welche mindestens bei einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetzt angeordnet sind. *Attikageschosse siehe § 17*

### D.3 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung

#### § 15 Dachgestaltung

*Prinzipskizze siehe Anhang 2*

<sup>1</sup> Die nachfolgenden Bestimmungen zur Dachgestaltung gelten für die Wohnzonen, die Wohn- und Geschäftszonen sowie die Zentrumszonen. In den Gewerbe- und Industriezonen ist die Dachgestaltung frei.

<sup>2</sup> Bei Satteldächern muss die Firstlage mindestens 25 % von der Gebäudebreite zurückversetzt angeordnet werden.

<sup>3</sup> Für Satteldächer mit Wiederkehr-Anbauten gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- a) Wiederkehr-Anbau muss mindesten 1.0 m über die Fassade des Hauptbaus vorspringen.
- b) Der Wiederkehr-Anbau darf die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten.
- c) Der First des Wiederkehr-Anbaus muss mindestens 1.0 m tiefer angeordnet werden als der First des Hauptbaus.
- d) Der seitliche Abstand zu den Fassadenenden muss mindestens 1.0 m betragen.
- e) Die Dachneigung von Wiederkehr-Anbauten muss symmetrisch sein.
- f) Bei mehreren Wiederkehr-Anbauten muss ein Abstand von mindestens 1.0 m eingehalten werden.

<sup>4</sup> Für Mansarddächer gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- a) Mansarddächer sind ab zwei baulich realisierten Vollgeschossen zulässig.
- b) Bei nicht quadratischen Bauten muss die Firstrichtung parallel zur längeren Fassade angeordnet werden.
- c) Bauten mit Mansarddach müssen giebelseitig einen Walm aufweisen.
- d) Der Abschluss der unteren Dachfläche kann mit einer Würge ausgebildet werden.
- e) In der unteren Dachfläche sind zwingend senkrechte Fenster zu erstellen. Diese sind unterteilt anzuordnen und auf die Fassadengestaltung abzustimmen (Farbgebung, Anordnung). Sie dürfen umlaufend und fassadenbündig platziert werden. Die Dachfläche ist unterhalb der Belichtungselemente auf einer Breite von mindestens zwei Ziegelreihen durchzuziehen;
- f) In der oberen Dachfläche sind Dachflächenfenster gestattet. Bei der Anordnung der Dachflächenfenster ist mit der übrigen Fensteranordnung bzw. Fassadengestaltung abzustimmen.
- g) Der Knickpunkt der unteren zur oberen Dachfläche muss mindestens 1.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt (waagrecht gemessen) und mindestens 1.0 m unterhalb der Firsthöhe (senkrecht gemessen) angeordnet werden.

*Würge = leicht geknickter, ausragender Dachüberstand, mit flacherer Neigung als die anschliessende Dachfläche.*

<sup>5</sup> Flachdächer von Hauptbauten haben ökologische Funktionen zu erfüllen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Davon ausgenommen sind Vordächer. Dächer mit einer Neigung bis 5° gelten als Flachdächer.

*Beispiele von ökologischer Funktion auf Flachdächern:*

- Extensive Begrünung
- Nutzung Sonnenenergie
- Retention
- Brauchwasser-Sammlung

## § 16 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Prinzipskizze siehe Anhang 2

<sup>1</sup> Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und der Dacheinschnitte darf die halbe Fassadenlänge nicht überschreiten.

*Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachhaut nach Aussen durchbrechen und die Dachtraufe nicht unterbrechen.*

<sup>2</sup> Der Mindestabstand von den Fassadenenden, Gräten, Kehlen und vom First (in Dachneigung gemessen) beträgt 1.0 m. Die Dachhaut unterhalb der Dachaufbauten und Dacheinschnitten muss mindestens ein Höhe von 0.5 m aufweisen (in Dachneigung gemessen).

*Dacheinschnitte durchbrechen die Dachhaut nach Innen.*

*Für technisch bedingte Bauteile gelten die Bestimmungen gemäss § 10 ZR.*

<sup>3</sup> Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.8 m betragen. Messebene ist die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante der Dachaufbau-Traufe gemessen. Für überdeckte Dacheinschnitte mit Satteldach gilt diese Bestimmung sinngemäss.

<sup>4</sup> In den Gewerbe- und Industriezone sind Dachaufbauten nur innerhalb des Gebäudeprofils zulässig. Anordnung und Gestaltung von Dachaufbauten sowie von Dacheinschnitten sind frei.

## § 17 Attikageschosse

Prinzipskizze siehe Anhang 2

<sup>1</sup> Die Höhe der Attikageschosse darf, gemessen ab Oberkante der rohen Vollgeschossdecke bis zur Oberkante der statischen Dachkonstruktion des Attikageschosses, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Die Attikageschosse dürfen auf maximal 3 Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden. Bei einer 3-seitigen fassadenbündigen Anordnung muss das Attikageschoss längsseitig angeordnet werden.

*Ausragende Balkone in den Geschossen unter dem Attikageschoss gelten nicht als darunter liegende Fassade.*

<sup>3</sup> Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen minimal betragen:

- |   |       |
|---|-------|
| a) bei einem allseitig zurückgesetzten Attikageschoss:                                  | 2.0 m |
| b) bei einem auf 1-Seite sowie auf 2-Seiten fassadenbündig angeordneten Attikageschoss: | 3.0 m |
| c) bei einem auf 3-Seiten fassadenbündig angeordneten Attikageschoss:                   | 4.0 m |

<sup>4</sup> In Hanglage darf das Attikageschoss talseitig nicht fassadenbündig angeordnet werden. Als Hanglage gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie in der Mitte des Gebäudegrundrisses mindestens 10 % beträgt.

<sup>5</sup> Massive Brüstungen sind bis zu 1.2 m Höhe zulässig. Diese werden gemessen von Oberkante rohe Decke des darunter liegenden Vollgeschosses bis zur Oberkante Brüstung.

*Geländer zur Absturzsicherung dürfen zusätzlich auf den Brüstungen erstellt werden. Das Geländer darf dabei die begrenzte Brüstungshöhe von 1.2 m überschreiten.*

<sup>6</sup> Das Dach des Attikageschosses ist mit einem Flachdach gemäss § 15 Abs. 5 auszubilden.

## § 18 Nebenräume und Einstellräume bei Mehrfamilienhäusern

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind Nebenräume (Keller, Estrich, Reduits) von mindestens 7 m<sup>2</sup> pro Wohnung zu erstellen.

<sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern sind in wettergeschützter Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche, separate Einstellräume (für Fahrräder, Kinderwagen etc.) von mindestens 3 m<sup>2</sup> pro Wohnung zu erstellen.

## § 19 Aufschüttungen und Abgrabungen (Terraingestaltung)

Prinzipiskizze siehe Anhang 2

<sup>1</sup> Aufschüttungen und Abgrabungen in Hanglagen ( $\geq 10\%$ ) dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 2.0 m nicht überschreiten.

Abgrabungen am Gebäudesockel siehe § 11

<sup>2</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbezonnen und in den Industriezonnen unterliegen keinen Einschränkungen.

## § 20 Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Umgebungsgestaltung einzureichen ist.

Bei folgenden Situationen kann beispielsweise zur Beurteilung von Baugesuchen ein Nachweis zur Umgebungsgestaltung erforderlich sein:

- Gesamtüberbauungen mit mehreren Bauten und entsprechendem Aussenraumflächen;
- Quartierplanungen gemäss § 46;
- Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gemäss § 47;
- bei topografisch schwierigeren Verhältnissen;
- gegenüber sensiblen Landschaftsstrukturen;
- gegenüber erhaltenswerten oder geschützten Naturobjekten.

Der Nachweis zur Umgebungsgestaltung beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung, Materialisierung und Dimensionierung von Grün- und Ausstattungselementen sowie von Grün- und Freiflächen.

### D.4 Weitere Vorschriften

## § 21 Nicht zulässige Nutzungen

Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften bzw. zu den einzelnen Zonen im Widerspruch stehenden Nutzungen sind verboten.

In Zonen mit Wohnnutzung beispielsweise:

- offene Lagerplätze;
- Fabrikation im Freien;
- Abstellen von Altfahrzeugen und Maschinen
- Dauerndes Abstellen von Fahrmisbauten (= bewegliche bzw. demontierbare Bauten);
- usw.

## § 22 Antennenstandorte für Mobilfunkanbieter

Für Antennenstandorte für Mobilfunkbetreiber kommt das Kaskadensystem zur Anwendung.

Siehe Standortkonzept Mobilfunkanlagen Gemeinde Münchenstein vom 13. März 2013.

## § 23 Erdgashochdruckleitung

Bei Bauvorhaben und personenintensiven Nutzungen (innerhalb/ausserhalb von Bauten) im Sicherheitsperimeter der Erdgashochdruckleitung sind die Anforderungen der Störfallverordnung (StFV) sowie des Rohrleitungsgesetzes (RLG) und den dazugehörigen Verordnungen (RLV, RSV) zu berücksichtigen und in Zusammenarbeit mit der Gasverbund Mittelland AG eine Störfallbeurteilung vorzunehmen.

Vom Regierungsrat  
nicht genehmigt  
siehe Erwägungen RRR

Sicherheitsperimeter = 130 m beidseitig entlang der Erdgashochdruckleitung (Leitung und Sicherheitsperimeter sind im Zonenplan dargestellt). Es wird empfohlen, dass bei Bauvorhaben innerhalb des Sicherheitsperimeters frühzeitig mit der GVM AG Kontakt aufgenommen wird.

Sicherheitsmassnahmen betreffend Störfallvorsorge sind im Rahmen des Baugesuches darzustellen und zu beschreiben.

## § 24 Parabol-Antennenanlagen

<sup>1</sup> Das Aufstellen von Parabol-Antennen in Schutzzonen, Quartierplänen, Gesamtüberbauungen und Schonzonen ist nur zulässig, wenn von ihnen keine verunstaltende Wirkung ausgeht.

<sup>2</sup> Ausserhalb der in § 24 Abs. 1 aufgeführten Zonen sind Parabol-Antennen bewilligungsfrei, sofern sie einen Durchmesser von 0.8 m nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Grössere Parabol-Antennen unterstehen der Bewilligungspflicht durch den Gemeinderat. Folgende Parameter sind einzuhalten:

- a) Maximaldurchmesser und –höhe von 1.5 m
- b) Der Grenzabstand beträgt 2.0 m, sofern keine schriftliche Einwilligung des Nachbarn vorliegt.

*Parabol-Antennen zählen nicht zur Bebauungsziffer.*

*Gemäss § 54 Abs. 1 lit. a RBV dürfen Parabol-Antennen Baulinien und gesetzliche Abstände zu Verkehrsflächen unterschreiten.*

## § 25 Lichtverschmutzung

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

*Siehe dazu "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen. Ausmass, Ursachen und Auswirkungen auf die Umwelt", ehem. BUWAL, heute BAFU, 2005*

## § 26 Vogelschutz

Verglasungen und Glasbauteile sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden.

*Siehe dazu Merkblätter (Tipps zum Vogelschutz) der Schweizerischen Vogelwarte Sempach und BirdLife Schweiz.*

## E. Zonendefinitionen und Bestimmungen zu einzelnen Zonen

### E.1 Grundnutzungszonen

#### § 27 Wohnzone (W)

*Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 2 ZR.*

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

*Wohnzonen: § 21 Abs. 1 RBG*

*Beispiele von nicht störenden Betrieben:*

- Quartierläden
- Kleine Dienstleistungsbetriebe wie Coiffeurgeschäfte, Reisebüros, Advokatur- und Architekturbüros, Versicherungsagenturen, Praxen
- Kinderkrippen, -tagesheime
- Wohn- und Beschäftigungsheime
- Unterflursammelstellen (Glas / Metall)

#### § 28 Wohn- und Geschäftszone (WG)

*Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 2 ZR.*

<sup>1</sup> *Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.*

*Wohn- und Geschäftszonen, wenig störend: § 21 Abs. 2 RBG*

*Beispiele von wenig störenden Betrieben:*

- Läden
- Geschäftshäuser
- Schuleinrichtungen
- Medizinische Einrichtungen
- Kleine Handwerksbetriebe
- Kirchliche Bauten
- Fitnessstudios
- Hotels
- Restaurants



<sup>2</sup> Im Zonenplan Siedlung sind in den Wohn- und Geschäftszonen Bereiche festgelegt, wo auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Zugelassen sind namentlich publikumsintensive Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe, Restaurants und Hotels, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie ähnliche Betriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Wohn- und Geschäftszonen, mässig störend:  
§ 21 Abs. 3 RBG

Beispiele von mässig störenden Betrieben in der Wohn- und Geschäftszone:

- Handwerksbetriebe wie Bodenleger, Dachdecker, Maler, Sanitär
- Kulturelle Einrichtungen (Kino, Museum)
- Musiklokale
- Tankstellen
- Handelsbetriebe, Autohandel

## § 29 Zentrumszone (Z)

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 2 ZR.

Zentrumszonen umfassen Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe

Zentrumszonen: § 22 Abs. 2 RBG

Beispiele von mässig störenden Betrieben in der Zentrumszone: siehe Wohn- und Geschäftszone.

## § 30 Gewerbezone (G)

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 2 ZR.

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

Gewerbezone: § 23 Abs. 1 RBG

Beispiele von mässig störenden Betrieben in der Gewerbezone:

- Gewerbebetriebe wie Werkstätten, Druckereien, Schlossereien, Zimmereibetriebe, Spenglerei, Schreinerei
- Autogewerbe, Autowaschanlagen
- Einkaufszentren
- Logistikbetriebe
- Werkhöfe (Baugeschäfte)
- Wertstoffsammelstellen

Eine in der Gewerbezone zulässige Wohnnutzung richtet sich nach § 23 Abs. 5 RBG.

## § 31 Industriezone (J)

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 2 ZR.

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

Industriezone: § 23 Abs. 2 RBG

Beispiele von stark störenden Betrieben:

- Industrieanlagen wie Fabriken, Tanklager, Chemiebetriebe, Kunststoff- und Metallbearbeitung
- Recyclingbetriebe

Bei Neuansiedlungen von Störfallbetrieben muss ein angemessener Sicherheitsabstand zur Wohnzone eingehalten werden. Der Sicherheitsabstand ist abhängig vom Gefahrenpotential des Betriebes.

Eine in der Industriezone zulässige Wohnnutzung richtet sich nach § 23 Abs. 5 RBG

## § 32 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)

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

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen:  
§ 24 RBG

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck.

Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen ist im Zonenplan Siedlung festgelegt.

<sup>3</sup> Ein angemessener Teil der Grundstücksfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen als Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Für Bodenbefestigungen sind grundsätzlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden (kein Hartbelag).

Beispiele von Grünräumen:

- Naturrasenflächen
- Ruderalflächen
- Bäume, Hecken
- Feuchtbiootope
- Trockensteinmauern
- etc.

<sup>4</sup> Für Alterswohnen "Untere Loog" gelten die Bestimmungen im Anhang 3 als verbindlich.

### § 33 Zone mit Quartierplan-Pflicht

<sup>1</sup> Zonen mit Quartierplan-Pflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund einer rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden darf.

Zonen mit Quartierplan-Pflicht: § 25 RBG

- Für die Quartierplanung gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, insbesondere die §§ 37 - 47 RBG.

<sup>2</sup> Vor Beginn von Planungsarbeiten stellt die Grundeigentümerschaft den Antrag zur Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften an den Gemeinderat. Der Gemeinderat erarbeitet die Quartierplanvorschriften unter Berücksichtigung der Grundlagen zur kommunalen Raumordnung ~~und den arealspezifischen Rahmenbedingungen.~~

*Vom Regierungsrat  
siehe Erwägungen RRB  
nicht genehmigt*

<sup>3</sup> Die im Zonenplan Siedlung bezeichneten Areale sind der Quartierplan-Pflicht unterstellt. Bei der Erarbeitung sind die Kriterien zu Quartierplanungen gemäss § 46 Abs. 2 und 3 ZR zu berücksichtigen.

- § 109 RBG (Besitzstandsgarantie für bestehende zonenfremde Bauten): Zonenfremde Bauten und Anlagen in Zonen mit Quartierplanpflicht können erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder im Zweck teilweise geändert werden, ohne dass ein Quartierplan zwingend ausgearbeitet werden muss.

<sup>4</sup> Für Areale mit Quartierplan-Pflicht ist ein auf das Bebauungskonzept abgestimmtes Energiekonzept auszuarbeiten. Dieses ist durch den Gemeinderat zu bewilligen.

- Folgende Areale sind der Zone mit Quartierplan-Pflicht zugewiesen:

- Areal Dychrain und Läcklerli Huus
- Areal Oberi Loog (Parzellen Nr. 2387 und 3510)
- Areal am Baselweg (Birseckstrasse Süd)
- Areal Bruckfeld Nord (Parzelle Nr. 143 und Nr. 637)
- Areal Bruckfeld (Parzelle Nr. 1959 und Nr. 5232)
- Areal Bahnhof
- Areal Parzelle Nr. 799
- Areal van Baerle

~~<sup>5</sup> Für die Areale Dychrain und Läcklerli Huus gelten die arealspezifischen Bedingungen\* im Anhang 4.~~

*Vom Regierungsrat  
siehe Erwägungen RRB  
nicht genehmigt*

\* Gemäss RRB Nr. 586 vom 29. April 2014 entsprechen die arealspezifischen Rahmenbedingungen dem Charakter eines Pflichtenhefts.

### § 34 Grünzone

<sup>1</sup> Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung und Gliederung des Siedlungsraums sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.

Grünzone: § 27 RBG

<sup>2</sup> Grünzonen sind als Grünanlagen zu erhalten oder, wenn noch nicht vorhanden, als begrünte Fläche anzulegen. In den Grünzonen sind neben Grün- und Gartenanlagen nur Fusswege oder ungedeckte Sitzgelegenheiten zulässig. Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Arten auszuführen.

<sup>3</sup> Grünzonen, welche direkt an eine Landwirtschaftszone grenzen können landwirtschaftlich genutzt werden.

### § 35 Spezialzonen

<sup>1</sup> Spezialzone Reitplatz Höhenweg: In dieser Zone ist die Anlage eines offenen, nicht gedeckten Reitplatzes gestattet. Ausser den notwendigen baulichen Anlagen für einen Reitparcours (Hindernisse, Einzäunungen und dergleichen) sind keine weiteren Bauten zulässig.

<sup>2</sup> Spezialzone für private Spiel- und Sportanlagen: In dieser Zone sind nur kleinere Sportanlagen wie Tennisplätze, Schwimmbassins, Eisbahnen und dergleichen zulässig, bei denen sich wenig Zuschauer und nur geringer Fahrzeugverkehr ergeben. Es dürfen nur für den Sportbetrieb erforderliche Bauten mit maximal 2 Geschossen für Garderoben, Waschanlagen, Geräte und kleinere Clubräume erstellt werden.

## § 36 Nutzungszone gemäss RBG § 19 Abs. 1 lit. f

<sup>1</sup> Die Nutzungszone gemäss RBG § 19 Abs. 1 lit. f ist eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in der eine Nutzung erst später zugelassen wird.

*Sämtliche Parzellen der Nutzungszonen gem. § 19 Abs. 1 lit. f RBG unterstehen weiterhin dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) vom 04. Oktober 1991. Insbesondere sind die Artikel 2, 58, 61, 66, 73, BGBB bzgl. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, Erwerb, Belastungsgrenze etc. zu beachten.*

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

*Das Gebiet Heiligholz ist der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG zugewiesen.*

<sup>3</sup> Die spätere Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszone gemäss RBG § 19 Abs. 1 lit. f darf nur aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse sowie Eignungsvoraussetzungen im Rahmen einer Zonenplanmutation erfolgen.

## E.2 Überlagernde Zonen und Festlegungen

### § 37 Gestaltungsvorschriften Parksiedlung

Für die Parksiedlung gelten in Ergänzung zu § 27 und § 28 Abs. 1 und 2 ZR die Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung im Anhang 5.

### § 38 Naturschutzzone

<sup>1</sup> Naturschutzzonen bezwecken die Erhaltung und/oder die Entwicklung ökologisch wertvoller Lebensräume.

<sup>2</sup> In den Naturschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, welche den Schutz- und Entwicklungsziele zuwiderlaufen.

<sup>3</sup> Die Ausführungsbestimmungen zur Naturschutzzone "Welschenmatt" sind im Anhang 6 festgelegt.

### § 39 Niederterrassenböschungen

In den Niederterrassenböschungen sind Terrainveränderungen sowie die Erstellung von Bauten nicht zulässig.

*Bei den Niederterrassen handelt es sich um geomorphologisch durch den ehemaligen Flussverlauf der Birs gebildeten Talboden mit einer noch erkennbaren Terrassenböschung.*

*Die bauliche Nutzung ist auf restlicher Parzellenfläche anzuordnen.*

## § 40 Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze

<sup>1</sup> Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze umfassen ökologisch wertvolle Objekte. Sie sind im Bestand zu erhalten und zu pflegen.

*Die bauliche Nutzung ist auf restlicher Parzellenfläche anzuordnen.*

<sup>2</sup> Zur Pflege der erhaltenswerten Grünflächen und Gehölze gelten folgende Grundsätze:

- a) Grünflächen (ohne Gehölze) sind jährlich nach dem Versamen einmal zu mähen.
- b) Die Pflege der Gehölze (zurückschneiden, auslichten bzw. auf den Stock setzen, Neupflanzungen usw.) ist mindestens alle 5 Jahre auszuführen. Der jeweilige Charakter des Gehölzes (Niederhecke, Feldgehölz u.a.) ist zu erhalten.
- c) Bei den Gehölzen sind einheimische und standortgerechten Arten mit der Ausführung von Pflegemassnahmen zu fördern.

*Die Versamung erfolgt in der Regel bis zum 15. Juli.*

<sup>3</sup> Für neue bewilligungspflichtige Bauten ist ein Abstand zu diesen Objekten von mindestens 3.0 m einzuhalten.

## § 41 Aussichtsschutzzone

<sup>1</sup> Aussichtsschutz zonen bezwecken die Freihaltung von Sichtbeziehungen.

<sup>2</sup> Die Freihaltung der Aussicht im Bereich der Aussichtsschutz zonen darf weder durch Bauten und Anlagen noch durch Bepflanzungen sowie andere sichthemmende Veränderungen beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Die Definition der zu erhaltenden Sichtbeziehungen der einzelnen Aussichtsschutz zonen erfolgt im Anhang 7 – 9.

## E.3 Gefahrenzonen

### § 42 Gefahrenzone allgemein

<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.

*Die Ausscheidung von Gefahrenzonen stützt sich auf folgende Planungsgrundlagen ab:*

- Art. 3 Abs. 3-b RPG: Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen [...] möglichst zu verschonen.
- Art. 15 Abs. 4-a RPG: Land kann Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für Überbauung eignet.
- Kantonaler Richtplan: Objektblatt L1.3, Planungsanweisung b
- § 30 RBG: Gefahrenzonen

<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.

*Die Paragraphen zu den einzelnen Gefahrenarten (§ 43 – 45) enthalten nur Bestimmungen zu den im Siedlungsgebiet von Münchenstein vorhandenen Gefahrenstufen.*

### § 43 Gefahrenzone Überschwemmung

<sup>1</sup> Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

*Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre: Eintretenswahrscheinlichkeit für seltene Hochwasserereignisse.*

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist, in Absprache mit den kantonalen Fachstellen, für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert.

*Zur Festlegung der Hochwasserkote wird empfohlen, vor Baugesuchseingabe eine Abklärung bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vorzunehmen.*

<sup>3</sup> Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind waserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

*Für die Definition der Hochwasserkote sind folgende Angaben erforderlich:*

- Projektabsichten
- Terrainverhältnisse (vor und nach Bauprojekt)
- Fliesstiefen gemäss Fliesstiefenkarten

<sup>4</sup> Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

## § 44 Gefahrenzone Rutschung

<sup>1</sup> Gebäude 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 zum Gebäude 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.

## § 45 Gefahrenzone Steinschlag

<sup>1</sup> Die der Steinschlaggefährdung zugewandten Seiten von Gebäuden sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Steinschlagereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) mit einer Einwirkung (Translations- und Rotationsenergie) von 30 kJ nicht wesentlich beschädigt werden.

*Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre: Eintretenswahrscheinlichkeit für seltene Steinschlagereignisse.*

<sup>2</sup> Räume die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Wohn- und Schlafräume, sind in der Regel auf den der Steinschlaggefährdung abgewandten Seiten von Gebäuden anzuordnen. Ebenso sind Nutzungen um das Gebäude so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet.

<sup>3</sup> Bei Neubauten sind innerhalb der Gefahrenzone Steinschlag mit mittlerer Gefährdung gefahrenvermindernde Massnahmen wie Geländeterrassen, stabile Mauern u. dgl. vorzusehen.

## F. Quartierplanung und Ausnahmeüberbauung

### § 46 Quartierplanungen

<sup>1</sup> Quartierpläne gestützt auf § 37 ff. RBG sind in jeder Bauzone möglich.

*Quartierplanungen: § 37 ff. RBG*

<sup>2</sup> Abweichungen von den Zonenvorschriften sind unter der Berücksichtigung der in § 46 Abs. 3 ZR definierten Kriterien im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

<sup>3</sup> Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften zu beachten:

*Die nebenstehenden Kriterien sollen eine wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.*

- a) Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild: gute städtebauliche bzw. ortsbauliche Einpassung, lage- und umgebungsgerechte Nutzungsdichte;
- b) Wohnqualität und Wohnhygiene: attraktive Aussenraumgestaltung, zusammengefasste Parkieranlagen, zusammenhängende Grünflächen, naturnahe Gestaltung bzw. Bepflanzung, zweckmässige Erholungseinrichtungen im Aussenraum, optimaler Lärmschutz, Abstellräume in Mehrfamilienhäusern;
- c) Auswirkungen auf die Nachbarschaft: nachbarschaftsverträgliche Nutzungsdichte und Nutzungsart, Verkehrsaufkommen, Beschattung;
- d) Anbindung an das kommunale Erschliessungsnetz: zweckmässige Erschliessung, Kapazität der Erschliessungsanlagen, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz;
- e) Sicherstellung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen;
- f) Berücksichtigung einer rationellen Energienutzung: Festlegung Energiestandards, Anschlusspflicht an bestehende Wärmeverbände, Vorgaben zur Verwendung von nicht fossilen Energieträgern.

*Naturnahe Bepflanzung: siehe Wegleitung "Naturnahe Gärten, attraktiv gestalten", Amt für Raumplanung, 2007*

*Ökologische Ausgleichsmassnahmen:*

- Flachdachbegrünung
- Verwendung sickerfähiger Beläge
- Retentionsanlagen
- Feuchtbiootope
- Trockensteinmauern
- Naturrasenflächen, Ruderalflächen
- Bäume, Hecken
- etc.

*Bei Quartierplanungen, welche an erhaltenswerte Naturobjekte angrenzen oder ein solches im Areal aufweisen, ist ein ökologisches Fachbüro ins Planungsverfahren mit einzubeziehen.*

Der Gemeinderat entscheidet bei jeder Quartierplanung in Beachtung der Ausgangslage über deren Gewichtung.

*Rechte und Pflichten, welche im Zusammenhang mit einer Quartierplanung stehen, werden im Quartierplan-Vertrag nach § 46 Abs. 2 RBG geregelt.*

<sup>4</sup> In begründeten Fällen kann der Gemeinderat die Durchführung eines Varianzverfahrens verlangen. Der Gemeinderat ist in das Varianzverfahren einzubeziehen. Der Gemeinderat kann sich an den Kosten für das Varianzverfahren beteiligen.

*Varianzverfahren in Form von Variantenstudien, Wettbewerben, Studienaufträge etc. als Grundlage für eine Quartierplanung.*

### § 47 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

<sup>1</sup> Bei Überbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat in den Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen sowie Zentrumszonen, ausgenommen sind die Zonen W1a und W1b, Abweichungen von den Zonenparametern nach § 47 Abs. 5 ZR bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Voraussetzungen sind, dass eine gute Wohnqualität und eine gute Einbettung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet sind. Dazu sind die Qualitätskriterien gemäss § 46 Abs. 3 ZR zu beachten und die Umsetzung ist mit dem Baugesuch nachzuweisen.

*Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan: § 50 RBG*

<sup>2</sup> In einem verbindlichen Gesamtplan werden die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt. Dem Gemeinderat steht dabei ein Mitspracherecht zu.

<sup>3</sup> Der Gesamtplan ist mit allen Festlegungen vor der Baugesuchseingabe vom Gemeinderat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Diese Festlegungen der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan werden somit integrierender Bestandteil der Baueingabe bzw. der nachfolgenden Baubewilligung.

<sup>4</sup> Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> In Abweichung von den Nutzungsvorschriften der Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen sowie Zentrumszonen, ausgenommen sind die Zonen W1a und W1b, können die folgenden Parameter um maximal 10 % (relativ) erhöht werden:

- a) Bebauungsziffer;
- b) Sockelgeschoss-, Fassaden und Gebäudehöhe;
- c) Fassadenlänge;

Dabei kann von der in der Grundnutzung zulässigen Vollgeschosszahl abgewichen werden.

## G. Gebühren und Mehrwertabgabe

### § 48 Gebühren

<sup>1</sup> Gestützt auf §§ 152 und 171k des Gemeindegesetzes vom 28. Mai 1970 erhebt die Gemeinde Gebühren für Entscheide und Verfügungen in Bausachen und für Sondernutzungsplanungen

*Vom Regierungsrat  
nicht genehmigt*

*siehe Erwägungen RRB*

<sup>2</sup> Die Höhe der Gebühren richtet sich nach dem Kostendeckungsprinzip.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat erlässt eine entsprechende Gebührenverordnung.

### § 49 Mehrwertabgabe *siehe Erwägungen RRB*

<sup>1</sup> Wird mit einer Zonenplanrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erheblich gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (Aufzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

*Erheblich heisst grundsätzlich, dass der Freibetrag von Fr. 100'000.-- (vgl. Absatz 3) überschritten wird. Dies kann der Fall sein, wenn eine Wohnzone in eine nächsthöhere Wohnzone umgezont wird (z.B. W1 in W2, W3 in W4 etc.) oder mittels einer Sondernutzungsplanung (Quartierplanung) höhere Werte geschaffen werden.*

*In den allermeisten Fällen sind Mehrwerte bei Sondernutzungsplanungen erzielbar. Die Einzonung kommt selten vor, ist aber mit einem sehr hohen erzielbaren Mehrwert verbunden.*

*Nicht erheblich sind Änderungen an Bebauungs- und Nutzungsziffern innerhalb der gleichen Zone sowie die Ermöglichung zusätzlicher Freiflächen für spezielle Nutzungen (z.B. Wintergärten).*

<sup>2</sup> Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird durch die Gemeinde im Grundbuch angemerkt, nachdem die Nutzungsänderung in Rechtskraft erwachsen ist.

*Der Grundbucheintrag beschreibt die Verpflichtung, die auf dem betreffenden Grundstück besteht. Dabei wird lediglich die Verpflichtung festgehalten (betreffend Höhe der Abgabe und deren Fälligkeit vgl. Abs. 3). Der Eintrag der Verpflichtung hat den Vorteil, dass bei Verkauf, Vererbung, Realteilung einer Firma noch keine Abgabe fällig wird.*

<sup>3</sup> Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes der betroffenen Fläche unmittelbar vor der Planungsmassnahme und zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung, mit der die Mehrnutzung realisiert werden kann. Vom so errechneten Mehrwert, der den Betrag von Fr. 100'000.-- pro Parzelle übersteigt, sind bei Neueinzonungen 40% und bei Um- oder Aufzonungen und Quartierplänen 25% geschuldet.

*Der Mehrwert eines Grundstückes wird also erst abgegolten, wenn auch eine Mehrnutzung realisiert wird. In allen anderen Fällen wie Vererbung, Verkauf, Realteilung einer Firma etc. wird noch keine Abgabe fällig. So wird bspw. ein Einfamilienhausbesitzer, dessen Grundstück von einer Zone W2 in eine Zone W3 aufgezont wird erst mit dem Vorliegen der Baubewilligung für die Mehrnutzung abgabepflichtig.*

Gemeinschaftliche Leistungen und allfällige wertmindernde Umstände werden bei der Ermittlung des Mehrwertes berücksichtigt. Wenn also im Rahmen eines Quartierplanes Erschliessungsstrassen und -wege, die auch von der Allgemeinheit (z.B. den benachbarten Quartieren) genutzt werden können, vom Grundeigentümer erstellt werden, so können deren Kosten vom Mehrwert abgezogen werden. Wertmindernde Umstände können eintreten, wenn ein Grundstück bereits bebaut ist und diese Bebauung eine Mehrnutzung beeinträchtigt (allenfalls Abbruchkosten, falls Werte vernichtet werden müssen).

Der Freibetrag kann in jedem Fall abgezogen werden.

Der Gemeinderat legt Wert darauf, dass die Bestimmung des Mehrwertes fair abläuft. Es wird ein sogenanntes paritätisches Verfahren vorgeschlagen: In einem ersten Schritt einigen sich die Parteien auf einen Schätzungsmodus und auf eine Schätzungsperson. Im zweiten Schritt führt der gewählte Schätzer seine Arbeit durch und legt diese den Parteien vor.

Grössere Bauvorhaben werden oft in Flappen erstellt. Dank der Möglichkeit der vertraglichen Regelung kann darauf Rücksicht genommen werden. Dies gilt auch bei den bewilligten Bauvorhaben, die weiterverkauft werden sollen.

<sup>4</sup> Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat auf den Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung beim Grundeigentümer erhoben. Wird die Mehrwertabgabe vertraglich geregelt und grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt erhoben werden.

<sup>5</sup> Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung und Raumentwicklung (z.B. Aufwertungsmassnahmen des Öffentlichen Raumes, Erschliessungen etc.) zu verwenden.

Damit wird gewährleistet, dass die Allgemeinheit – also auch die Zahler der Mehrwertabgabe – von der Mehrwertabgabe wieder profitiert.

## H. Schlussbestimmungen

### § 50 Vollzug

<sup>1</sup> Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im Rahmen der Baugesuchsbehandlung die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann als Vollzugshilfen oder für die Beurteilung von Baugesuchen ergänzende Richtlinien zu diesem Reglement erlassen. Diese Grundlagen haben wegleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung.

Diese nicht grundeigentumsverbindlichen Dokumente sollen den Behörden als zusätzliche Beurteilungsgrundlagen dienen für ihre Entscheide im Rahmen des Vollzuges der Zonenvorschriften (z.B. bei Baugesuchsprüfungen etc.).

<sup>3</sup> Zuwiderhandlungen gegen die Zonenvorschriften Siedlung werden - soweit nicht andere kantonale Gesetze oder Bundesrecht Anwendung finden - wie solche gegen das Raumplanungs- und Baugesetz geahndet. Der Gemeinderat ist dafür besorgt, dass die bei Übertretung dieser Vorschriften erfolgten Schädigungen von Schutzobjekten durch geeignete Massnahmen zu Lasten des Verursachers behoben werden.

Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen.



## § 51 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

---

<sup>1</sup> 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 Zonenvorschriften zu beantragen.

*Ausnahmefälle: § 7 Abs. 2 RBV*

*Die Besitzstandsgarantie ist nach § 109 und § 110 RBG gewährleistet.*

<sup>2</sup> In Ergänzung zu den Ausnahmefällen nach § 7 Abs. 2 RBV kann der Gemeinderat zur Sicherstellung des Schutzes vor Naturgefahren Ausnahmen von den Zonenvorschriften beantragen.

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

## § 52 Inkrafttreten

---

<sup>1</sup> Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

*Das Übergangsrecht für die Anwendung der Zonenvorschriften richten sich nach § 125 RBG (anwendbares Recht).*

<sup>2</sup> Mit Inkraftsetzung werden folgende früheren Beschlüsse aufgehoben:

- a) Zonenvorschriften Siedlung (Plan und Reglement), RRB Nr. 983 vom 21. März 1967 und sämtliche nachfolgende Mutationen;
- b) Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (für das Siedlungsgebiet), RRB Nr. 2452 vom 19. September 1995 und sämtliche nachfolgende Mutationen.

*Die Besitzstandsgarantie ist nach § 109 und § 110 RBG gewährleistet.*

**I. Beschlüsse und Genehmigung****Gemeinde**

Beschluss des Gemeinderates:	26. April 2016
Beschluss der Gemeindeversammlung:	16. Juni 2016
Referendumsfrist:	17. Juni 2016 bis 16. Juli 2016
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 33	vom 18. August 2016
Auflagefrist:	18. August 2016 bis 17. September 2016

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Geschäftsleiter:



Giorgio Lüthi



Stefan Friedli

**Kanton**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. 1083 vom 15. Aug. 2017

Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. 33 vom 17.8.2017

Der Landschreiber:

Der Landschreiber:



## K. Anhang zum Zonenreglement

## Anhang 1: Massgebende Parzellenfläche für Berechnung der baulichen Nutzung in der Zone W1b und W2b (bzw. BLU-Gebieten)

**BLU Höhenweg / Im Kaspar**

Parzellen Nr.	GB-Fläche nach amtli. Vermessung [m <sup>2</sup> ]	Massgebende Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen	Hinweis Nr.
2157	1253	1713		1
2158	558	747		1
2159	502	660		1
2160	546	687		1
2161	747	969		1
2162	644	840		1
2163	1474	1591	Parz. Mutation z.G. 2163 + 150 m <sup>2</sup>	1
2165	760	878	Anteil BLU von Ursprungsparzelle 2165 (185 m <sup>2</sup> )	1
3672	780	847		1
3673	691	700		1
5115	455	533.5	Neuparzellierung mit (Parz. 6841)	1
5116	785	653		1
5117	507	1687	Baubeschränkung Neuparzellierung	1
5363	423			
6325	375			
5118	731	3991	Anteil BLU von Ursprungsparzelle 2165 (185 m <sup>2</sup> )	1
6303	279		Baubeschränkung Neuparzellierung	2
6304	488			2
6305	288			2
6306	303			2
6307	324			2
6308	329			2
6530	853	853		2
6841	344	533.5	Neuparzellierung mit (Parz. 5115)	2

Hinweis Nr. 1 Mutation zum Zonenplan Siedlung Höhenweg / Im Kaspar (Regierungsratsbeschluss Nr. 244 vom 10. Februar 2004)

Hinweis Nr. 2 Nachträgliche Parzellenmutationen

Hinweis Nr. 3 Keine Aufteilung der anrechenbaren Fläche der BLU von 337 m<sup>2</sup> auf die einzelnen Parzellen. Daraus resultierte eine Baubeschränkung infolge über- und unternutzter Parzellen.

Hinweis Nr. 4 Fest zugewiesene fiktive Fläche gemäss Tabelle vom 31. Oktober 2010.

Hinweis Nr. 5 Parzelle 5571 wurde aufgehoben. Neubildung von Parzelle 5791 + 5793. Der Anteil aus Baulandumlegung wurde nicht auf die drei Parzellen verteilt. Daraus resultierte eine Baubeschränkung für 5570; 5791; 5793.

## K. Anhang zum Zonenreglement

## Anhang 1: Massgebende Parzellenfläche für Berechnung der baulichen Nutzung in der Zone W1b und W2b (bzw. BLU-Gebieten)

**BLU Im Keinitz**

Parzellen Nr.	GB-Fläche nach amtl. Vermessung [m <sup>2</sup> ]	Massgebende Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen	Hinweis Nr.
2100	654	654		
2102	963	963		
2103	479	512		
3334	963	1043		
4148	551	589		
4149	619	661	Baubeschränkung	
4150	662	707		
4391	1821	1947		
4392	688	736		
4500	545	663.5	Baubeschränkung / übernutzt	
4501	540	587.5	übernutzt	
4502	603	673	übernutzt	
4503	670	740	übernutzt	
4504	671	671	übernutzt	
4505	543	543	übernutzt	
4506	520	560	übernutzt	
4590	607	607	Baubeschränkung z.G. 4593	
4593	655	655	Baubeschränkung z.L. 4590	
4594	583	583	Nutzungsumlager. (Sockelgesch.)	
4595	594	627	Nutzungsumlagerung	
4596	597	597	Nutzungsumlagerung	
4597	592	592	Nutzungsumlagerung	
4631	515	550		
4632	503	538		
4633	462	542	BLU 32 m <sup>2</sup> / 45/90 von 4635	
4634	404	480	BLU 28 m <sup>2</sup> / 45/90 von 4635	
4636	75	80		
4681	481	514		

Hinweis Nr. 1 Mutation zum Zonenplan Siedlung Höhenweg / Im Kaspar (Regierungsratsbeschluss Nr. 244 vom 10. Februar 2004)

Hinweis Nr. 2 Nachträgliche Parzellenmutationen

Hinweis Nr. 3 Keine Aufteilung der anrechenbaren Fläche der BLU von 337 m<sup>2</sup> auf die einzelnen Parzellen. Daraus resultierte eine Baubeschränkung infolge über- und unternutzter Parzellen.

Hinweis Nr. 4 Fest zugewiesene fiktive Fläche gemäss Tabelle vom 31. Oktober 2010.

Hinweis Nr. 5 Parzelle 5571 wurde aufgehoben. Neubildung von Parzelle 5791 + 5793. Der Anteil aus Baulandumlegung wurde nicht auf die drei Parzellen verteilt. Daraus resultierte eine Baubeschränkung für 5570; 5791; 5793.

## K. Anhang zum Zonenreglement

## Anhang 1: Massgebende Parzellenfläche für Berechnung der baulichen Nutzung in der Zone W1b und W2b (bzw. BLU-Gebieten)

**BLU Schlossmatt**

Parzellen Nr.	GB-Fläche nach amtl. Vermessung [m <sup>2</sup> ]	Massgebende Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen	Hinweis Nr.
2136	520	568		
2137	550	603		
2138	648	701		
2139	640	641		
2140	1776	1952	2276 m <sup>2</sup> abzüglich BR6526 500 m <sup>2</sup> = 1776 m <sup>2</sup>	
3802	464	532		
3803	715	751		
4398	2745	3016		
4888	605	650		
4889	643	752	BLU = 62 m <sup>2</sup> / 1/4 Anteil an 4892 = 47 m <sup>2</sup>	
4890	643	740	BLU = 50 m <sup>2</sup> / 1/4 Anteil an 4892 = 47 m <sup>2</sup>	
4891	615	744	BLU = 82 m <sup>2</sup> / 1/4 Anteil an 4892 = 47 m <sup>2</sup>	
4901	621	710		
4902	649	699		
4903	641	740	BLU = 52 m <sup>2</sup> / 1/4 Anteil an 4892 = 47 m <sup>2</sup>	
4904	704	748		
4928	611	626		
4929	641	737	BLU = 43 m <sup>2</sup> / 53/81 Anteil an 4932 = 53 m <sup>2</sup>	
4930	472	594	BLU = 95 m <sup>2</sup> / 27/81 Anteil an 4932 = 27 m <sup>2</sup>	
4931	501	594		
4941	504	532		
5127	480	528		
5128	480	531		
6207	521	573		
6208	520	572		
(6526)	500	549		

Hinweis Nr. 1 Mutation zum Zonenplan Siedlung Höhenweg / Im Kaspar (Regierungsratsbeschluss Nr. 244 vom 10. Februar 2004)

Hinweis Nr. 2 Nachträgliche Parzellenmutationen

Hinweis Nr. 3 Keine Aufteilung der anrechenbaren Fläche der BLU von 337 m<sup>2</sup> auf die einzelnen Parzellen. Daraus resultierte eine Baubeschränkung infolge über- und unternutzter Parzellen.

Hinweis Nr. 4 Fest zugewiesene fiktive Fläche gemäss Tabelle vom 31. Oktober 2010.

Hinweis Nr. 5 Parzelle 5571 wurde aufgehoben. Neubildung von Parzelle 5791 + 5793. Der Anteil aus Baulandumlegung wurde nicht auf die drei Parzellen verteilt. Daraus resultierte eine Baubeschränkung für 5570; 5791; 5793.

## K. Anhang zum Zonenreglement

## Anhang 1: Massgebende Parzellenfläche für Berechnung der baulichen Nutzung in der Zone W1b und W2b (bzw. BLU-Gebieten)

**BLU Im Hintenaus (Teil 1 von 3)**

Parzellen Nr.	GB-Fläche nach amtl. Vermessung [m <sup>2</sup> ]	Massgebende Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen	Hinweis Nr.
955	713	784		
956	2244	2464		
957	752	826		
962	1878	2045		
964	431	458	aus BLU 82 m <sup>2</sup> (83 m <sup>2</sup> )	
968	559	613		
974	5364	5918		
981	582	790	Anteil an Parzelle 5237 (103/159)	
989	1381	1457		
994	2386	3211	Nutzungsumlagerung	
999	566	622		
1001	650	715		
1402	823	838	61 m <sup>2</sup> + 1/3 Ant. an Parz. 5003 / abz. Wald 80 m <sup>2</sup>	
1404	1439	1570		
1405	1066	1066		
1412	428	470		
1418	571	628		
1420	572	628		
1422	279	314		
1424	680	780		
1425	525	578		
1426	700	761		
1436	605	673		
1437	2392	2613		
1438	1394	1395		
2391	1035	1085		
2408	1073	1217		
2409	864	949		
3863	1496	1643		

**Fortsetzung Teil 2 und 3: Seite 29 und 30**

- Hinweis Nr. 1 Mutation zum Zonenplan Siedlung Höhenweg / Im Kaspar (Regierungsratsbeschluss Nr. 244 vom 10. Februar 2004)
- Hinweis Nr. 2 Nachträgliche Parzellenmutationen
- Hinweis Nr. 3 Keine Aufteilung der anrechenbaren Fläche der BLU von 337 m<sup>2</sup> auf die einzelnen Parzellen. Daraus resultierte eine Baubeschränkung infolge über- und unternutzter Parzellen.
- Hinweis Nr. 4 Fest zugewiesene fiktive Fläche gemäss Tabelle vom 31. Oktober 2010.
- Hinweis Nr. 5 Parzelle 5571 wurde aufgehoben. Neubildung von Parzelle 5791 + 5793. Der Anteil aus Baulandumlegung wurde nicht auf die drei Parzellen verteilt. Daraus resultierte eine Baubeschränkung für 5570; 5791; 5793.

## K. Anhang zum Zonenreglement

## Anhang 1: Massgebende Parzellenfläche für Berechnung der baulichen Nutzung in der Zone W1b und W2b (bzw. BLU-Gebieten)

**BLU Im Hintenaus (Teil 2 von 3)**

Parzellen Nr.	GB-Fläche nach amtl. Vermessung [m <sup>2</sup> ]	Massgebende Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen	Hinweis Nr.
4142	955	1002		
4859	587	711		
4869	528	581		
4940	343	343		
4957	767	834		
4958	580	637		
4960	500	548.6		
4961	596	655		
4974	719	791		
4975	650	715		
4989	509		Baubeschränkung	3
4990	747		Baubeschränkung	3
4991	294		Baubeschränkung	3
4992	275		Baubeschränkung	3
4994	372		Baubeschränkung	3
4998	387		Baubeschränkung	3
5001	613	630	61 m <sup>2</sup> + 1/3 Ant. an Parz. 5003 / abz. Wald 78 m <sup>2</sup>	
5002	689	784	61 m <sup>2</sup> + 1/3 Ant. an Parz. 5003	
5233	693	735		
5235	1015	1015		
5236	565	670		
5244	657	777	Baubeschränkung	
5450	444	564	Baubeschränkung	
5568	381	497		4
5569	379	497		4
5570	298		Baubeschränkung (Zusammenlegung mit 5571)	4 + 5
5572	379	497		4
5573	379	497		4

**Fortsetzung Teil 3: Seite 30**

Hinweis Nr. 1 Mutation zum Zonenplan Siedlung Höhenweg / Im Kaspar (Regierungsratsbeschluss Nr. 244 vom 10. Februar 2004)

Hinweis Nr. 2 Nachträgliche Parzellenmutationen

Hinweis Nr. 3 Keine Aufteilung der anrechenbaren Fläche der BLU von 337 m<sup>2</sup> auf die einzelnen Parzellen. Daraus resultierte eine Baubeschränkung infolge über- und unternutzter Parzellen.

Hinweis Nr. 4 Fest zugewiesene fiktive Fläche gemäss Tabelle vom 31. Oktober 2010.

Hinweis Nr. 5 Parzelle 5571 wurde aufgehoben. Neubildung von Parzelle 5791 + 5793. Der Anteil aus Baulandumlegung wurde nicht auf die drei Parzellen verteilt. Daraus resultierte eine Baubeschränkung für 5570; 5791; 5793.

## K. Anhang zum Zonenreglement

## Anhang 1: Massgebende Parzellenfläche für Berechnung der baulichen Nutzung in der Zone W1b und W2b (bzw. BLU-Gebieten)

**BLU Im Hintenaus (Teil 3 von 3)**

Parzellen Nr.	GB-Fläche nach amtl. Vermessung [m <sup>2</sup> ]	Massgebende Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen	Hinweis Nr.
5612	503	569		4
5613	475	623		4
5614	475	623		4
5615	475	623		4
5616	556	729		4
5617	477	623		4
5618	476	623		4
5619	680	862		4
5620	609	834		4
5621	1030	699		4
5651	495	623		4
5652	483	623		4
5653	1160	693		4
5659	570	626		4
5791	230		Baubeschränkung (Zusammenlegung mit 5570)	4 + 5
5793	230		Baubeschränkung (Zusammenlegung mit 5570)	4 + 5
5959 (5961)	882	882		
6068	403	458	aus BLU 82 m <sup>2</sup> (83 m <sup>2</sup> )	
6209	293	314		
6518	428	470		

Hinweis Nr. 1 Mutation zum Zonenplan Siedlung Höhenweg / Im Kaspar (Regierungsratsbeschluss Nr. 244 vom 10. Februar 2004)

Hinweis Nr. 2 Nachträgliche Parzellenmutationen

Hinweis Nr. 3 Keine Aufteilung der anrechenbaren Fläche der BLU von 337 m<sup>2</sup> auf die einzelnen Parzellen. Daraus resultierte eine Baubeschränkung infolge über- und unternutzter Parzellen.

Hinweis Nr. 4 Fest zugewiesene fiktive Fläche gemäss Tabelle vom 31. Oktober 2010.

Hinweis Nr. 5 Parzelle 5571 wurde aufgehoben. Neubildung von Parzelle 5791 + 5793. Der Anteil aus Baulandumlegung wurde nicht auf die drei Parzellen verteilt. Daraus resultierte eine Baubeschränkung für 5570; 5791; 5793.



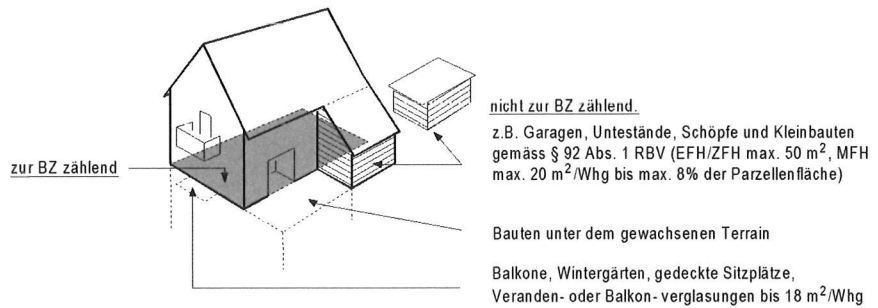
K. Anhang zum Zonenreglement

Anhang 2: Prinzipskizzen

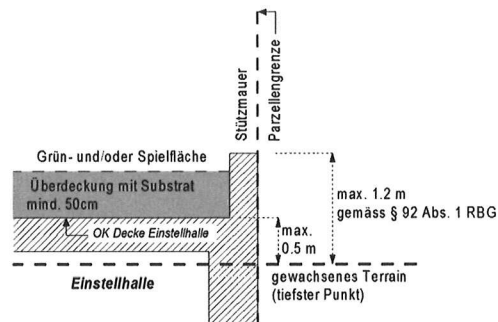
**Bemerkung zu den Prinzipskizzen**

Die Prinzipskizzen dienen zur Erläuterung von einzelnen Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung und haben somit keine Rechtswirksamkeit.

§ 4 Bebauungsziffer



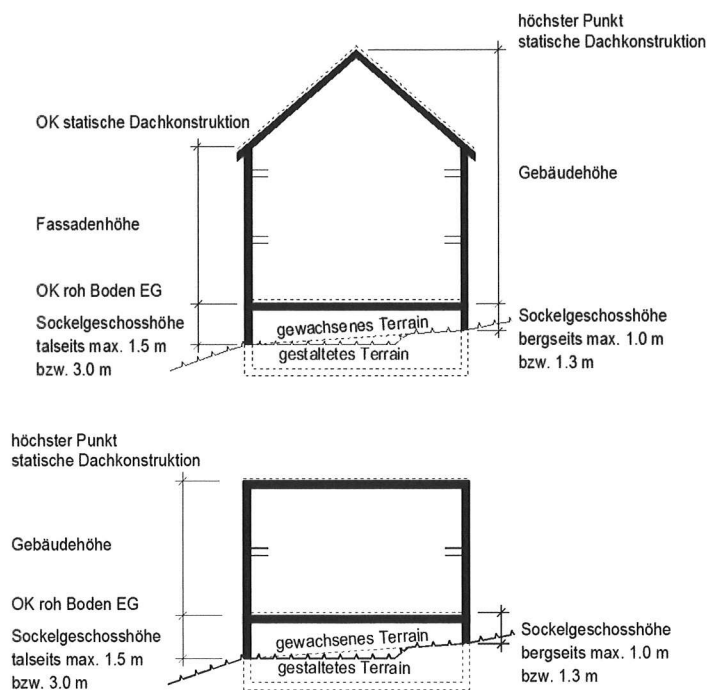
§ 4 Abs. 2 lit. g Unterirdische Einstellhallen



§ 5 Sockelgeschosshöhe

§ 6 Fassadenhöhe

§ 7 Gebäudehöhe



K. Anhang zum Zonenreglement

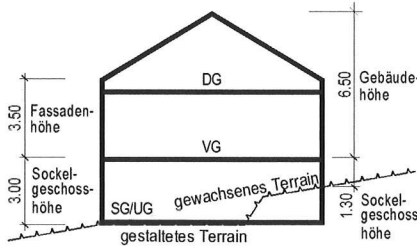
Anhang 2: Prinzipskizzen

**Bemerkung zu den Prinzipskizzen**

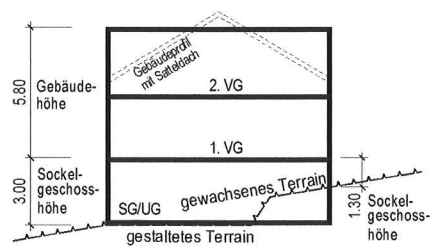
Die Prinzipskizzen dienen zur Erläuterung von einzelnen Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung und haben somit keine Rechtswirksamkeit.

§ 2 Zonenparameter  
Gebäudeprofil-Masse für Zonen W1a und W1b

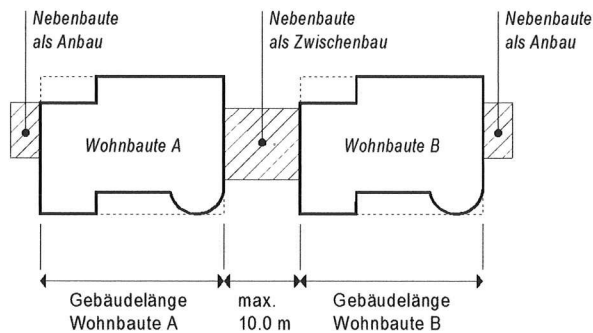
Gebäudeprofil-Masse Zonen W1a/W1b mit Dachgeschoss



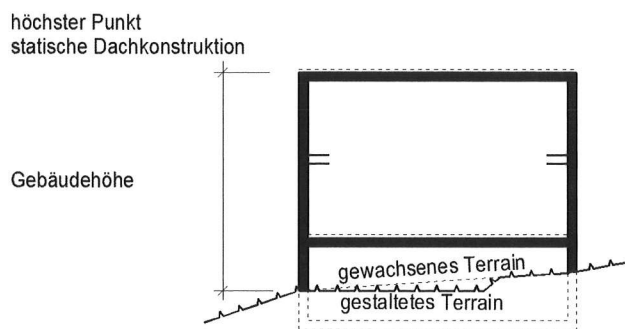
Gebäudeprofil-Masse Zonen W1a/W1b mit zweitem Vollgeschoss (jedoch ohne Dachgeschoss und mit reduzierter Gebäudehöhe)



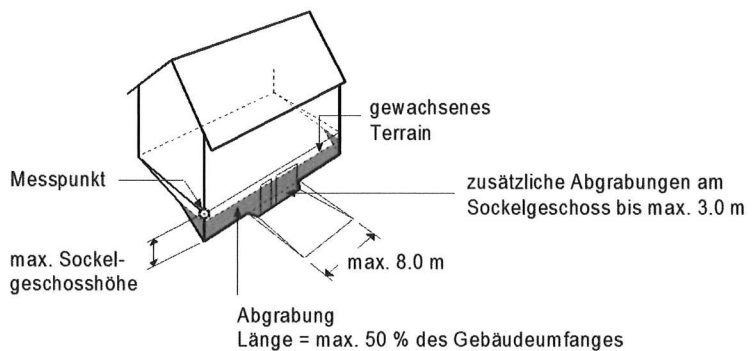
§ 8 Gebäudelänge



§ 9 Gebäudeprofil in  
Gewerbe- und Industriezonen



§ 11 Abgrabungen am Gebäudesockel



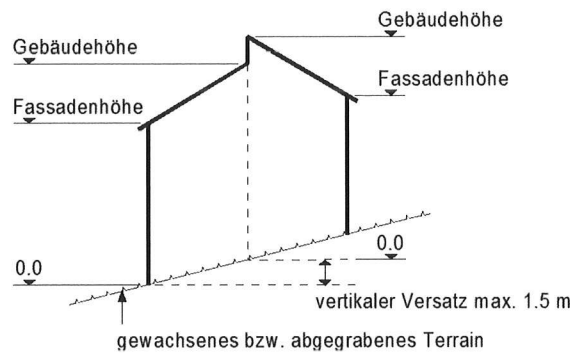
K. Anhang zum Zonenreglement

Anhang 2: Prinzipskizzen

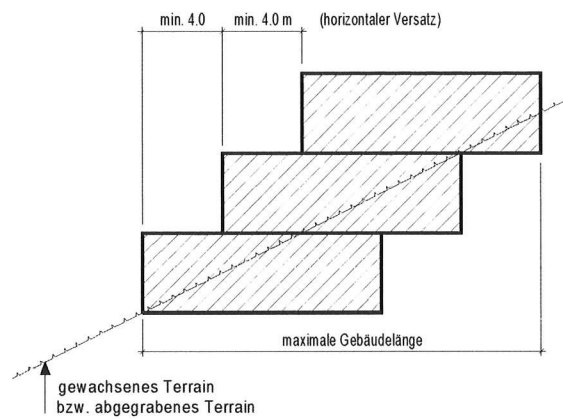
**Bemerkung zu den Prinzipskizzen**

Die Prinzipskizzen dienen zur Erläuterung von einzelnen Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung und haben somit keine Rechtswirksamkeit.

§ 12 Abs. 2 Versetzte Geschossbauweise (vertikaler Versatz)



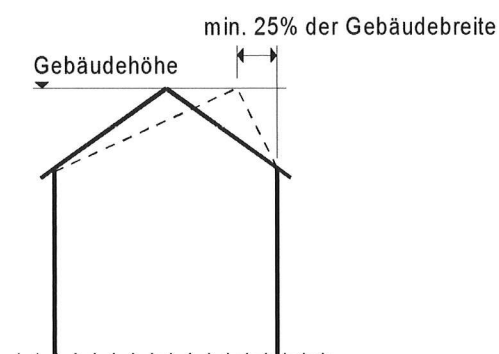
§ 12 Abs. 3 Versetzte Geschossbauweise (horizontaler Versatz)



§ 14 Abs. 3 Kniestockhöhe



§ 15 Abs. 2 Firstlage bei Satteldächern



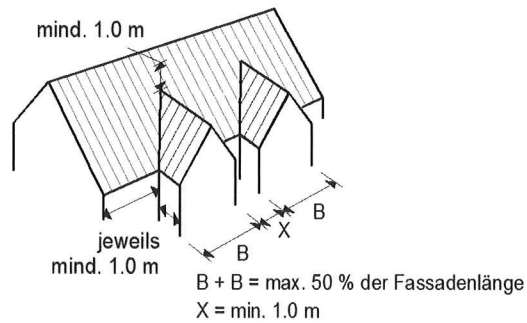
K. Anhang zum Zonenreglement

Anhang 2: Prinzipskizzen

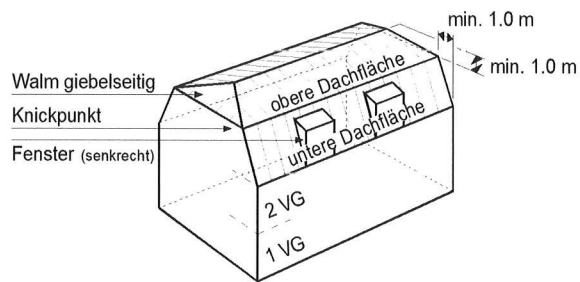
**Bemerkung zu den Prinzipskizzen**

Die Prinzipskizzen dienen zur Erläuterung von einzelnen Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung und haben somit keine Rechtswirksamkeit.

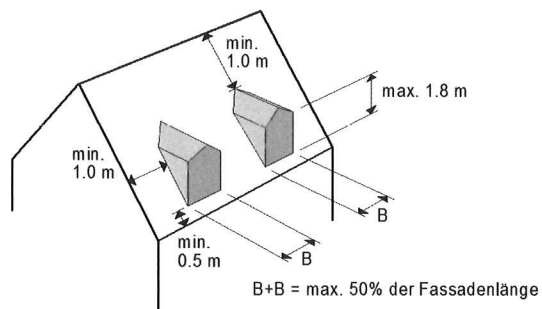
§ 15 Abs. 3 Satteldächer mit Wiederkehranbauten



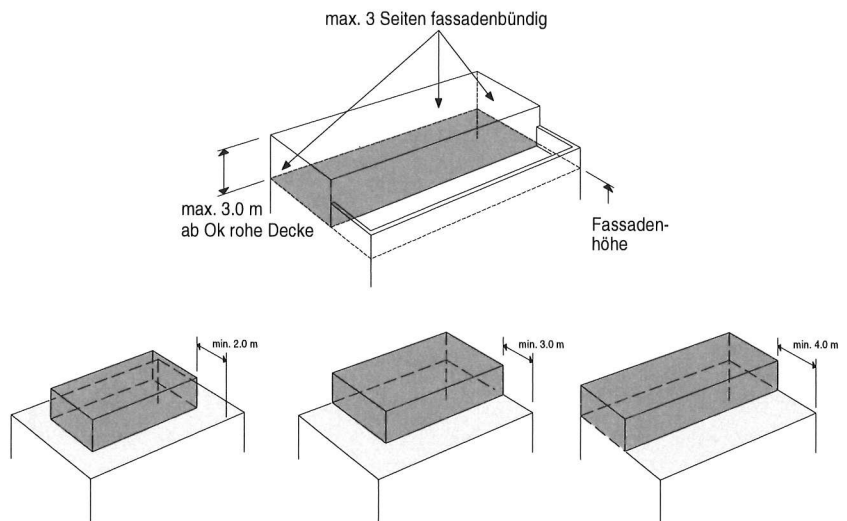
§ 15 Abs. 4 Mansarddach



§ 16 Dachaufbauten und Dacheinschnitte



§ 17 Attikageschosse

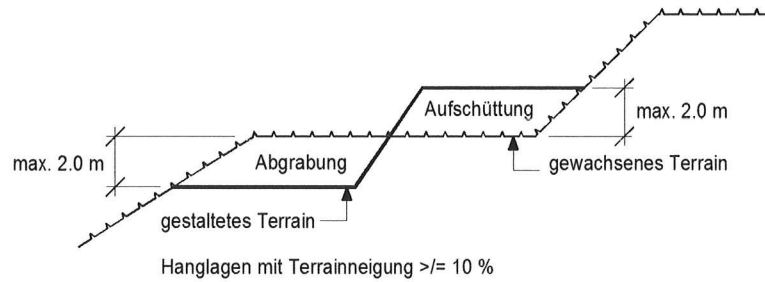


## K. Anhang zum Zonenreglement

## Anhang 2: Prinzipskizzen

**Bemerkung zu den Prinzipskizzen**

Die Prinzipskizzen dienen zur Erläuterung von einzelnen Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung und haben somit keine Rechtswirksamkeit.

**§ 19 Aufschüttungen und Abgrabungen (Terraingestaltung)**

## K. Anhang zum Zonenreglement

## Anhang 3: Alterswohnen "Untere Loog"

<sup>1</sup> Zugelassen sind:

- a) Miet-Alterswohnungen mit minimalem Betreuungsangebot in der Regel für Personen, welche das 60. Altersjahr zurückgelegt haben. Ausnahmen sind möglich für:
- behinderte Personen
  - Frühpensionierte
  - Paare mit grossem Altersunterschied
  - Weitere im Sinne der Nutzungsbestimmungen
- b) Dazu gehörende Infrastruktureinrichtungen wie Gemeinschaftsräumlichkeiten und weitere gemeinschaftlich genutzte Bauten und Anlagen

<sup>2</sup> Die maximal zulässige Bebauungsziffer beträgt 32%.

Nicht zur Nutzung zählen eingeschossige Bauten bis 3.5 m ab gestaltetem Terrain, wie Gartenpavillons, Schöpfe, gedeckte Sitzplätze (exkl. Pergolen) und ähnliches bis zu einer Gesamtfläche von max. 150 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> In den Räumlichkeiten für das Alterswohnen "Untere Loog" werden Räume für die gemeinschaftliche Nutzung durch die Mieter zur Verfügung gestellt, dies umfasst insbesondere:

- Gemeinschaftsraum mit Küche
- Kurs- und Bewegungsräumlichkeiten
- Räumlichkeiten für Spitex-Dienste
- Gästezimmer

<sup>4</sup> Definition des Gebäudeprofils

- a) max. Vollgeschosszahl: 5
- b) max. Fassadenhöhe: 15.0 m
- c) max. Sockelgeschosshöhe: 1.0 m
- d) max. Gebäudehöhe: 16.0 m
- e) Nicht zur Gebäudehöhe zählen technische Einrichtungen, wie Liftaufbauten, Treppenaufgänge, Oberlichter, Sturzeländer, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und dergleichen in der technisch notwendigen Höhe sowie Isolationen und Dachbegrünungen.
- f) Es sind nur Flachdächer zugelassen.
- g) Die maximale Gebäudelänge beträgt 62.0 m.

<sup>5</sup> Alle Wohnungen sind behindertengerecht nach Norm SN 521 500 zu erstellen. Die Wohnungen müssen altersgerechten und grosszügigen Ansprüchen genügen und so ausgestaltet werden, dass ein Zimmer pflegebettgänglich ist. Eine Liftanlage pro Haus muss rollbahngänglich sein.

<sup>6</sup> Mit dem Baugesuch ist das Konzept bezüglich des betreuten Alterswohnens einzureichen. Es hat insbesondere die angebotenen Massnahmen zur Erhaltung der Eigenständigkeit bis in hohe Alter in der eigenen Wohnung aufzuzeigen (wie z.B. Erledigung von Haushaltsarbeiten, gesellschaftliche und kulturelle Angebote, Hilfsangebote für die einfache Krankenpflege und die Intensivpflege).

<sup>7</sup> Die Umgebungsgestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und bedarf deren Zustimmung. Es sind ökologische Gesichtspunkte sowie alle notwendigen technischen Einrichtungen (Abfallkonzept, Beleuchtung etc.) zu berücksichtigen.

K. Anhang zum Zonenreglement

Anhang 4 (Seite 1 von 2)

*Vom Regierungsrat  
nicht genehmigt siehe Erwägungen RRB*

Zone mit Quartierplan-Pflicht für Areale Dychrain und Läckarli Huus: arealspezifische Rahmenbedingungen\*

Thema

Situation

Der QP hat aufzuzeigen....\*

1. Erschliessung der Areale Läckarli Huus und Dychrain sowie der hinterliegenden Quartiere Teichweg und Wasserhäuser und des Areals Schänzli für MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der MIV von und zu den Arealen Läckarli Huus und Dychrain sowie den hinterliegenden Quartieren Teichweg, Wasserhäuser und dem Areal Schänzli wird über die quartierorientierte Hardstrasse geführt.

- Die Möglichkeit der direkten Erschliessung des Areals für MIV auf die leistungsfähigen Verkehrsträger Basel- oder Bruderholzstrasse;
- Die Effizienzvorteile dieser direkten Erschliessung gegenüber der bisherigen Erschliessung über die Hardstrasse und den Kreisel Zollweiden;
- Die Nutzung dieser direkten Erschliessung für den MIV durch die hinterliegenden Quartiere Teichweg und Wasserhäuser;
- Die Möglichkeit der Reduktion der Belastung auf der Hardstrasse;
- Die Minimierung des Verkehrs mittels Mobilitätskonzept von und zu der neuen Überbauung;
- Dass der MIV auf der Hardstrasse aus der Ein- und Umzonung der Areale Läckarli Huus und Dychrain in keinem Fall erhöht wird.

2. Baustellenverkehr

Die Anwohner der Hardstrasse hatten in der Vergangenheit den Verkehr mehrerer Baustellen zu ertragen.

- Verkehrliche Lösung des Baustellenverkehrs;
- Die Möglichkeit der provisorischen Erschliessung für den Baustellenverkehr direkt ab Basel- oder Bruderholzstrasse;
- Aushub- und Ablagerungsoptimierung.

3. Freiräume und Ökologie

Die Areale Läckarli Huus und Dychrain sind für das Quartier als Freiraum nicht nutzbar. Ökologisch ist ein Aufwertungspotential vorhanden. Der vorhandene Böschungshang ist nicht verbaut.

- Schaffung von grosszügigen Freiräumen, welche ökologisch wertvoll sind;
- Öffentliche Zugänglichkeit sichern;
- Unterhalt der Freiräume klar definieren und beauftragen;
- Gute Lösung für die Freihaltung des Böschungshanges unter Berücksichtigung der städtebaulichen Kopsituation an der Baselstrasse.

\* Gemäss RRB Nr. 586 vom 29. April 2014 entsprechen die Rahmenbedingungen (Der QP hat aufzuzeigen .....) dem Charakter eines Pflichtenheftes.

K. Anhang zum Zonenreglement *Vom Regierungsrat nicht genehmigt siehe Erwägungen RRB*  
 Anhang 4 (Seite 2 von 2)

Zone mit Quartierplan-Pflicht für Areale Dychrain und Läcklerli Huus: arealspezifische Rahmenbedingungen\*

<u>Thema</u>	<u>Situation</u>	<u>Der QP hat aufzuzeigen....*</u>
4. Denkmalschutz	Die Hammerschmiede und die Villa Ehinger sind wertvolle baugeschichtliche Zeugen und wertvoll für die Identität der Gemeinde.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Angepasster Umgang mit den denkmalgeschützten Bauten;</li> <li>– Ablesbarkeit des neuen städtebaulichen Schrittes.</li> </ul>
5. Grundwasserschutz	Die Wasserfassungen des Pumpwerkes Ehinger sind weiterhin wertvoll für die Gemeinde.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Rücksichtnahme bei der Situierung der Gebäude und Ausrüstung der Abwasserleitungen.</li> </ul>
6. Lärmschutz	Bruderholzstrasse und Baselstrasse verlärmern nicht nur die Gebiete Läcklerli Huus und Dychrain sondern auch die Quartiere Teichweg und Wasserhaus.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dass durch eine optimierte Bebauung der Lärmschutz sowohl für die beiden Areale Läcklerli Huus und Dychrain als auch für die benachbarten Quartiere sichergestellt ist.</li> </ul>
7. Energieeffizienz	Als Energiestadt hat die Energieeffizienz in der Gemeinde Münchenstein einen hohen Stellenwert und die Raumplanung richtet sich nach nachhaltigen und energieeffizienten Kriterien.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dass die Erfüllung der Anforderungen der 2000 Watt-Gesellschaft nach SIA 2040 "Effizienzpfad Energie" mit der Überbauung der Areale umgesetzt werden.</li> </ul>

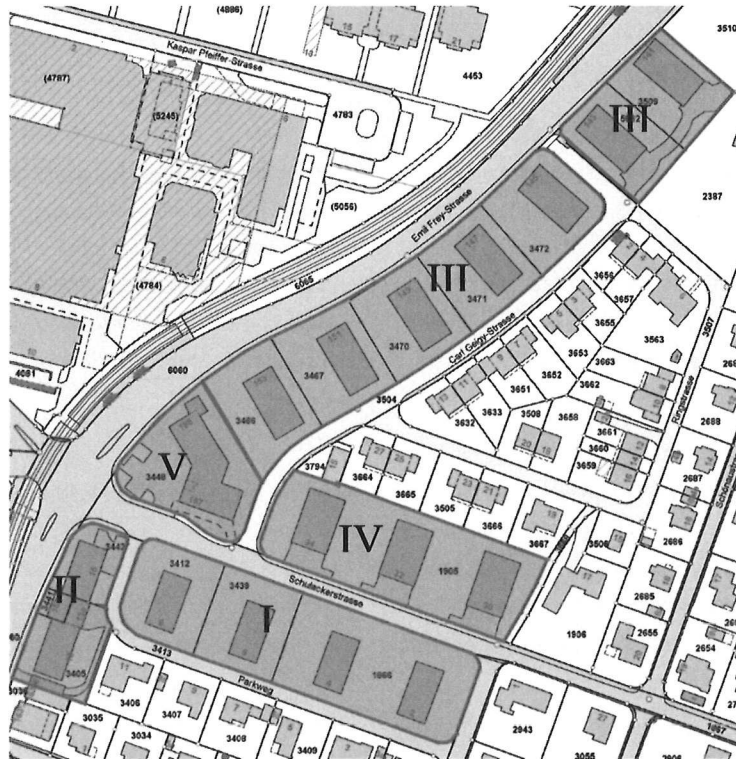
\* Gemäss RRB Nr. 586 vom 29. April 2014 entsprechen die Rahmenbedingungen (Der QP hat aufzuzeigen .....) dem Charakter eines Pflichtenheftes.



K. Anhang zum Zonenreglement  
 Anhang 5 (Seite 1 von 5)  
 Gestaltungsvorschriften "Parksiedlung"

Objekt: **Mehrfamilienhäuser**

Lage: Gemäss Zonenplan Siedlung (Ortsbildschonzone Parksiedlung)



Beschreibung: Die Parksiedlung entstand in den Jahren 1951 bis 1955 und wurde vom Architekten Alex Muttener (Dornach) entworfen. Von den ursprünglichen Plänen wurden insgesamt 16 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie ein winkelförmiges Wohn- und Geschäftshaus erbaut. Die Gebäude stehen an der Emil Frey-Strasse, der Schulackerstrasse und dem Parkweg.

Das winkelförmige Gebäude an der Ecke Emil Frey-/Schulackerstrasse, ursprünglich mit Café, Bank und Post, und die gegenüberliegende Zeile mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern (Parkweg 13-15) bildeten ein geschäftliches Zentrum in Neumünchenstein.

Die Siedlung charakterisiert sich durch schlichte Gebäudefassaden, das hölzerne Walmsparrendach und die filigranen Balkone. Der die Gebäude umgebende Grünraum ist eine durchgehende Rasenfläche mit vereinzelt, lichten Baumbestand, umgeben von einer Buchenhecke.

Abschnitt I: Parkweg 2-8 (1951)

Die vier Gebäude sind die erste Generation der Überbauung und wurden als Zweispänner mit Drei- und Vierzimmerwohnungen ausgeführt. Die Hauseingänge befinden sich jeweils mittig der östlichen Längsseite. Gegenüber den späteren Bauten ist die Fassadengliederung durch gleich grosse Lochfenster mit Schlagläden zwischen zwei Balkonachsen und stirnseitigen Blumenfenstern konventioneller.

## K. Anhang zum Zonenreglement

### Anhang 5 (Seite 2 von 5)

#### Gestaltungsvorschriften "Parksiedlung"

- Beschreibung:**
- Abschnitt II: Parkweg 13-15 (1952)
- Die beiden dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser sind verbunden durch einen eingeschossigen, aus der Fassadenflucht vorspringenden Mittelbau mit Läden gegen die Emil Frey-Strasse und rückseitigen Garagen. Die Eckpartien der Wohnhäuser sind in den Erdgeschossen durch Schaufenster, in den oberen Geschossen durch Balkonachsen speziell betont. Den Bürobereich zwischen den Schaufenstern markiert jeweils eine Reihe schmaler stehender Fenster.
- Abschnitt III: Emil Frey-Str. 141-153 (1953)
- Die sieben viergeschossigen Wohngebäude sind entlang der Emil Frey-Strasse in regelmässigen Abständen kammartig aufgereiht und treten durch die geschwungene Strassenlinie in wirkungsvoller Staffelung hervor. Oberhalb des deutlich über das Bodenniveau reichenden Kellergeschosses erheben sich drei Wohngeschosse mit je zwei Drei- und einer Zweizimmerwohnung. Die schlichten Fassaden sind an drei Seiten durch Balkonachsen mit Eisenbrüstungen gegliedert. In der Mittelachse der zum Norden liegenden Längsseite liegt der Eingang. Jedes Wohnhaus besitzt zwei an der Schmalseite zur Carl Geigy-Strasse liegende integrierte Garagen.
- Abschnitt IV: Schulackerstr. 30-34 (1955)
- In Volumetrie und Formenvokabular sind die Wohnhäuser mit denen an der Emil Frey-Strasse ähnlich ausgestaltet. Der Eingang liegt an der südlichen Schmalseite, was eine ungewöhnliche Disposition der Wohnungen bedingte. Auf allen Etagen liegt beidseits des südseitigen Treppenhauses je eine Zweizimmerwohnung. Im hinteren, nördlichen Teil des Gebäudes befindet sich eine dreiseitig orientierte Vierzimmerwohnung. Bei diesen Gebäuden wurden die Buchenhecken, die die Rasenfläche einfassen, weitestgehend durch Maschendrahtzaun ersetzt.
- Abschnitt V: Emil Frey-Strasse 155-157 (1955)
- Die winkelförmige Disposition des Wohn- und Geschäftshauses wirkt platzbildend. Mit Ausnahme des Erdgeschosses, das in Sichtbackstein ausgeführt ist, zeigt das Gebäude eine ähnliche Formensprache wie die Wohnhäuser. Die Ein-, Zwei- und Vierzimmerwohnungen in den beiden oberen Geschossen sind von der Rückseite erschlossen.
- Bedeutung:**
- Die Parksiedlung Gartenstadt ist eine ab 1951 realisierte, grossflächige Überbauung im Auftrag der Nachkommen von Ingenieur Carl Geigy-Burckhardt (1860-1943). Die Parksiedlung Gartenstadt ist die grösste und qualitativste Mehrfamilienhaussiedlung aus den 1950er Jahren. Sie bezeugt einen wichtigen Abschnitt der Siedlungsgeschichte Münchensteins. Anstelle von profilierten Gewänden umgeben feine Putzrahmen die Fensteröffnungen. Typisch sind das Walmdach mit an der Dachunterseite sichtbaren Sparren, die fein detaillierten Eingangs- und Treppenhausbereiche und die filigranen Balkonbrüstungen. Von besonderer Qualität ist die schlichte Umgebungsgestaltung bei den Wohnhäusern an der Emil Frey- und an der Parkstrasse.
- Objektspezifische Schutz- und Entwicklungsziele:**
- Erhalt des äusseren einheitlichen Erscheinungsbilds (Dach, Fassade, Aussenraum)
  - Gewährleistung von energetischen und technischen Bauanpassungen, Neuerungen und Sanierungen
  - Freihalten der offenen Grünflächen
  - Ermöglichung von Wohnraumerweiterungen nach einheitlichem Muster

## K. Anhang zum Zonenreglement

## Anhang 5 (Seite 3 von 5)

## Gestaltungsvorschriften "Parksiedlung"

Ausführungsbestimmungen:

Fassade

- Die Gliederung der Fassade mit der Anordnung und Grösse von Fenstern und Türen in einheitlicher Form soll beibehalten bleiben.
- Für die Gestaltung der Fassade sind nur helle Farben (weiss, helles beige) zu verwenden.
- Die Materialisierung der Aussenwände muss einheitlich mit Putz erfolgen.
- Aus energetischen Gründen ist die Isolation der Aussenwände möglich. Hierbei ist zu beachten, dass die Fenster, wie bei der ursprünglichen Fassade mittels schlichter Rahmung durch Feinputz betont werden.

Dach

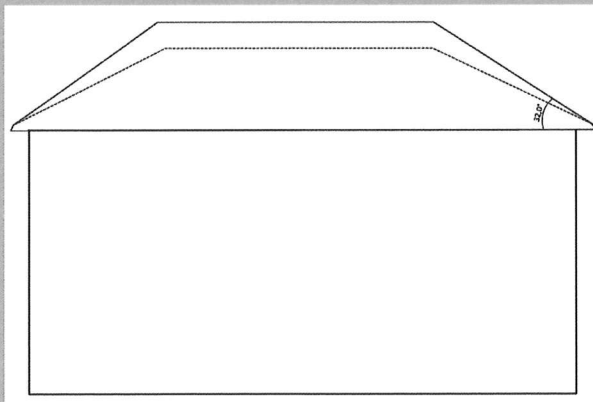
- Das einheitliche Erscheinungsbild soll erhalten bleiben.
- Die Dachhöhe von der Traufe bis zur Firstspitze soll durchgehend gleich bleiben oder einheitlich neugestaltet werden.
- Dachaufbauten sind in zurückhaltendem Mass zulässig. Ausgestaltung bzw. Art und Anordnung sind im Einzelfall in Absprache mit der Bauverwaltung sowie der kantonalen Denkmalpflege festzulegen.
- Kamine oder Solaranlagen sollen nur bei einem einheitlichen Gesamtkonzept bewilligt werden.
- Änderungen des Sparrendachs sind zur Erweiterung der Wohnnutzfläche erlaubt. Zum Erhalt des einheitlichen Siedlungsbilds werden folgende Ausbaumodule empfohlen:

Dachausbau Modul 1: Dachgestaltung

- Die Lage der Trauf ist zu erhalten.
- Änderung der Dachneigung auf 32° bei Erhalt der Dachform (Walmdach) unter Einhaltung der Gebäudehöhe.
- Die Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe aufgrund der Kniestockhöhe ist möglich.

Spezialfall Emil-Frey Strasse 155-157

Der Kopfbau der Parksiedlung wird betreffend Aus- und Umbauten gegenüber den übrigen Gebäuden der Parksiedlung aufgrund seiner Prägung des Quartiers gesondert beurteilt. Die Traufhöhe der beiden Flügel des winkelförmigen Wohn- und Geschäftsgebäudes an der Emil Frey-Strasse 155-157 war bei Bau des Gebäudes unterschiedlich. Zur Angleichung der Traufhöhe und der Möglichkeit einer Erweiterung der Wohnnutzfläche erfolgen die Erhöhung des Dachfirsts sowie eine Änderung der Dachneigung auf 32°. Die Form des Walmdachs muss beibehalten werden (Baugesuch Nr. 2012-0412).



Skizze Erhöhung des Dachs und Änderung der Dachneigung auf 32°

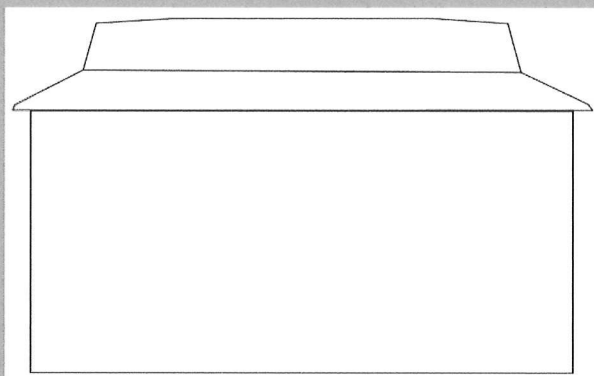
## K. Anhang zum Zonenreglement

## Anhang 5 (Seite 4 von 5)

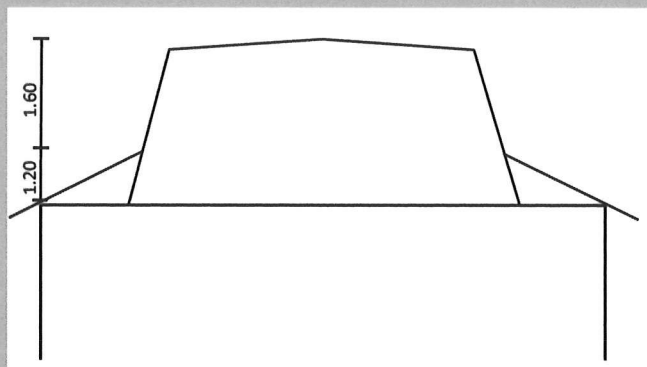
## Gestaltungsvorschriften "Parksiedlung"

Dachausbau Modul 2: Abgestuftes Walmdach

Zum Erhalt des einheitlichen Siedlungsbilds ist bei den rechteckigen Gebäuden zur Möglichkeit der Erweiterung der Wohnnutzfläche ausschliesslich das Setzen einer Dachkonstruktion mit schrägen Wänden auf das Walmdach (abgestuftes Walmdach) möglich. Heranzuziehendes Beispiel ist der Dachausbau der Liegenschaft Parkweg 6.



Skizze abgestuftes Walmdach Ansicht



Skizze abgestuftes Walmdach Schnitt

Ausführungsbestimmungen:

Fenster / Balkon

- Der Charakter der feinen Putzrahmen um die Fensteröffnungen ebenso wie die filigranen Balkonbrüstungen soll in der bestehenden Art erhalten bleiben. Bei den Gebäuden Parkweg 2-8 müssen Schlagläden beibehalten werden. Es ist auf eine gemeinsame Gestaltung der Schlagläden zu achten.
- Eine Vergrösserung der Balkone ist möglich. Zum Erhalt des einheitlichen Siedlungsbildes sollen die Vergrösserungen entsprechend des Baugesuchs Nr. 2011-2079 der Gebäude an der Emil Frey-Strasse 151-153 erfolgen.

Eingangsbereich

Das schlichte aber klare Erscheinungsbild der zentrierten Eingangsbereiche soll entsprechend gewürdigt werden. Es ist im Eingangsbereich von zusätzlichen baulichen Massnahmen wie Veloabstellplatz, Sichtschutz oder Unterstand abzusehen. Ausgenommen davon sind gesetzlich zwingende Bauanpassungen.

## K. Anhang zum Zonenreglement

## Anhang 5 (Seite 5 von 5)

## Gestaltungsvorschriften "Parksiedlung"

Ausführungsbestimmungen:

Aussenraum

- Der offene Parkcharakter und der flächenmässige Anteil der Grünfläche sollen beibehalten bleiben. Auf eine Aufparzellierung oder Feinaufteilung der Grünanlage (für private Gärten, oder ähnlichem) soll verzichtet werden. Bei allfälligen Beständersetzungen sind einheimische Baumarten zu favorisieren. Der Baumbestand soll lichte sein, sodass die Sicht auf die Gebäude stets gewährleistet ist.
- Die unregelmässige Anordnung der Granitplatten der Gehwege soll erhalten bleiben.

Bemerkungen:

- Einzelne Einfriedungen wurden mit Holzschutzselementen ausgeführt und bewirken eine starke Abschottung gegenüber dem öffentlichen Strassenraum.

Dokumentation /  
Literaturverweise:

- Bauinventar Basel-Landschaft (BIB), C. Affolter, 2005
- Siedlungsinventar, M. Brunner, 2005, S. 41-46
- Baugesuchs Nr. 2011-2079 bewilligt am 20.02.2012
- Baugesuch Nr. 2012-0412 bewilligt am 24.05.2013

K. Anhang zum Zonenreglement  
Anhang 6  
Naturschutzzone "Welschenmatt"

Betroffene Parzelle: 2462 teilweise

Zuständigkeiten. – Einwohnergemeinde Münchenstein  
– Forstamt und seine Organe

Bedeutung: Kommunal

Beschreibung: Ehemaliges Fichtenwäldchen, hervorgegangen aus Aufforstung. Im nördlichen Teil Laubbäume und Schwarzdorn, ferner Hopfen am Waldrand. Im südlichen Teil Fichten zum Teil dicht stehend. Feldsperling und Zilpzalp als Reviervögel. Das Gehölz könnte Trittsteinbiotop-Funktion durch Vernetzung verbessern.

Schutz- und Entwicklungsziele: – Erhaltung und Aufwertung des Gehölzes.  
– Gehölz in seiner gesamten Ausdehnung mit einheimischen Arten aufwerten und in eine Hochhecke mit einzelnen Bäumen überführen (wie im nördlichen Teil bereits geschehen).  
– Gegen Osten vorgelagerte Hochstauden- und Krautsaum entwickeln.  
– Trittsteinfunktion durch Vernetzung verbessern.

Ausführungsbestimmungen

- Weitere Fichten fällen, standortgemässe Vegetation fördern.
- Unrat entfernen
- Als Hochhecke abschnittsweise im Winter pflegen.
- Saum auf Ostseite als Hochstauden- und Krautsaum pflegen.
- Alle 2 Jahre im Herbst mähen (jährlich abwechselnd die Hälfte)

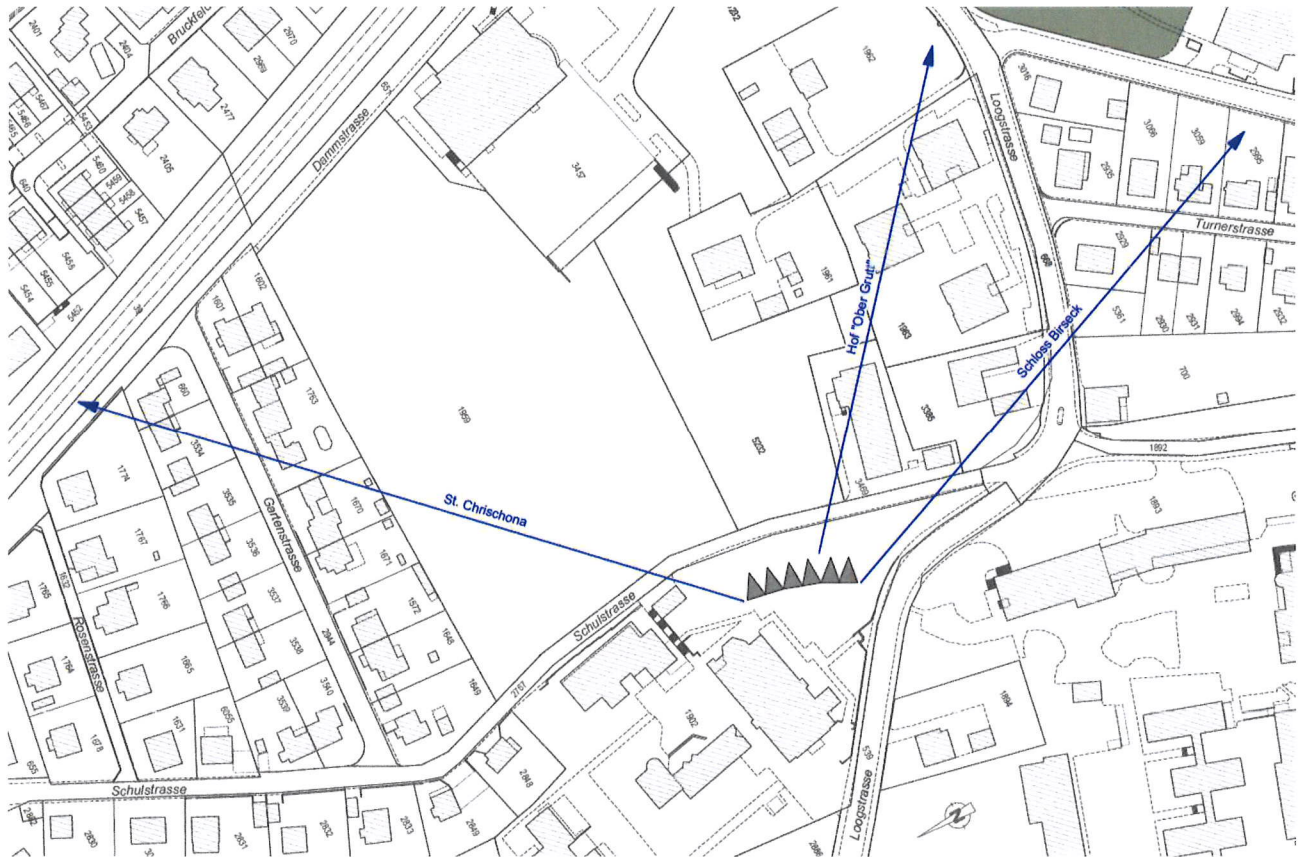
Bemerkungen: Einige Fichten sollen als Unterstand für Säuger und Vögel belassen werden.

K. Anhang zum Zonenreglement

Anhang 7

Aussichtsschutzzone "Kirche"

Ausschutzzone	Kirche
Freizuhaltende Sichtbeziehung	Sichtlinie in Verbindung folgender Objekte: Siedlung St. Chrischona (Bettingen, BS) – Hof "Ober Gruth" (Münchenstein) – Schloss Birseck (Arlenheim) gemäss untenstehender Plandarstellung.

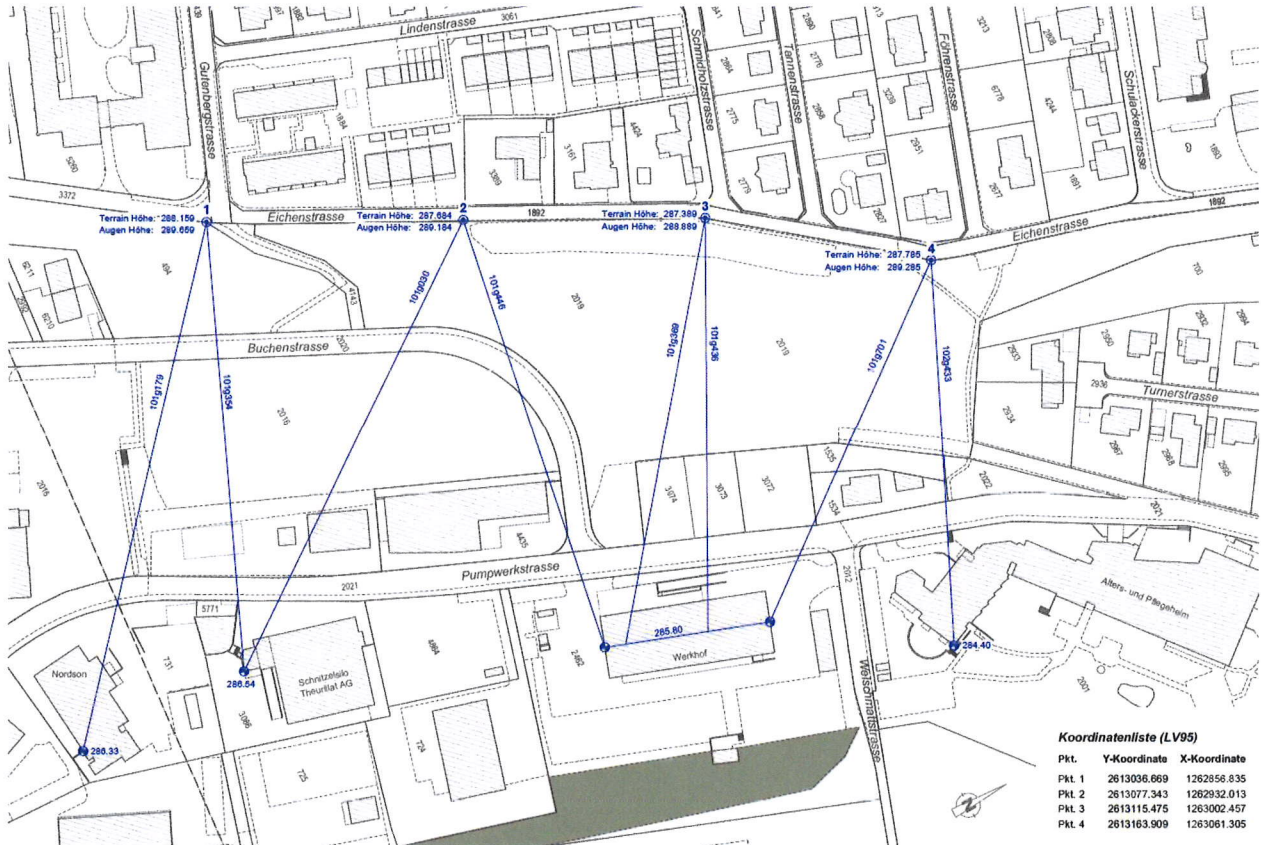


K. Anhang zum Zonenreglement  
 Anhang 8  
 Aussichtsschutzzone "Eichenstrasse"

Ausschutzzone Eichenstrasse

Freizuhaltende Sichtbezug nach Osten entlang der Eichenstrasse gemäss untenstehender Plandarstellung.

Sichtbeziehung



Koordinatenliste (LV95)

Pkt.	Y-Koordinate	X-Koordinate
Pkt. 1	2613036.669	1262956.835
Pkt. 2	2613077.343	1262932.013
Pkt. 3	2613115.475	1263002.457
Pkt. 4	2613163.909	1263061.305



K. Anhang zum Zonenreglement

Anhang 9

Aussichtsschutzzone "Höhenweg"

Ausschutzzone Höhenweg  
 Freizuhaltende Hochebene Bruderholz  
 Sichtbeziehung

Hinweise Baulinienplan "Höhenweg" (RRB Nr. 1772 vom 23. August 1983), siehe untenstehende Plandarstellung  
 Mit der Baulinienfestlegung wurde zudem definiert, dass an die Baulinie nur gebaut werden darf, sofern der höchste Punkt der Dachkonstruktion in der Falllinie des Geländes gemessen das Niveau des Höhenweges nicht mehr als 1.50 m überragt.

