



Nachgeführtes Reglement

Gemeinde Birsfelden

Zonenreglement Siedlung

12/ZRS/2/4

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 355 vom 18. März 2025

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Planer
12/ZRS/2/0	429	01.04.2008	Sutter AG
12/ZRS/2/1	421	30.03.2010	H. R. Braun + Jermann AG
12/ZRS/2/2	842	18.06.2019	Jermann AG
12/ZRS/2/3	112	28.01.2025	Stierli + Ruggli, Lausen
12/ZRS/2/4	355	18.03.2025	Jermann AG

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmattweg 1, 4144 Arlesheim
www.jermann-ag.ch

Datum: 11.04.2025
Sachbearbeiter: bog
AuftragsNr.: 42.00701

Inhalt

1	Erlass	5
2	Einleitung	5
	Art. 1 Zweck, Geltungsbereich.....	5
3	Zonentabelle	6
	Art. 2 Zonentabelle	6
3.1	Bauliche Nutzung	8
	Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung	8
	Art. 4 Bebauungsziffer	8
	Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen	9
	Art. 6 Parzellierung über- oder unternutzte Parzellen	9
	Art. 7 Nutzungsübertragung	9
	Art. 8 Nutzungsbonus	9
3.2	Gebäudeprofil	10
	Art. 9 Gewachsenes Terrain.....	10
	Art. 10 Fassadenhöhe	10
	Art. 11 Gebäudehöhe	10
	Art. 12 Abgrabungen am Gebäude	10
	Art. 13 Gestaffelte Bauten und versetzte Geschosse	10
	Art. 14 Höhere Bauteile	11
	Art. 15 Gebäudelänge.....	11
	Art. 16 Schwierige topographische Verhältnisse.....	11
	Art. 17 Dachform	11
	Art. 18 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern.....	11
	Art. 19 Attikageschosse auf Flachdächern.....	12
	Art. 20 Dachbegrünung.....	12
3.3	Umgebungsgestaltung	12
	Art. 21 Geländeänderungen	12
	Art. 22 Naturnahe Gestaltung und Grünflächenziffer	12
	Art. 23 Lagerplätze.....	13
	Art. 24 Umgebungsplan	13
	Art. 25 Stützmauern und Einfriedigungen (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang)	13

	Art. 26 Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien.....	13
3.4	Weitere Vorschriften	14
	Art. 27 Geschützte Gebäude.....	14
	Art. 28 Ortsbildschonzone	14
	Art. 29 Immissionsschutz	14
	Art. 30 Lärm-Empfindlichkeitsstufen	14
	Art. 31 Quartierplanung.....	15
	Art. 32 Parkierung.....	15
	Art. 33 Energiesparende Massnahmen	16
	Art. 34 Antennenanlagen.....	16
	Art. 35 Familiengärten	16
4	Bestimmungen zu den einzelnen Zonen	17
4.1	Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen.....	17
	Art. 36 Nutzungsart in Wohnzonen W2, W3, W4, W4a	17
	Art. 37 Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen WG3, WG4, WG5	17
	Art. 38 Birmatt-Quartier.....	17
	Art. 39 Zone W4a	17
	Art. 40 Zone WG5 entlang der Hauptstrasse.....	18
4.2	Gewerbebezonen und Industriezonen	18
	Art. 41 Gewerbebezonen.....	18
	Art. 42 Industriezonen (Hafenzone)	19
	Art. 43 Wohnungen in Gewerbe- und Industriezonen	20
4.3	Weitere Zonen	20
	Art. 44 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	20
	Art. 45 Grünzonen	21
	Art. 46 Spezialzone Naturschutz Hagnau.....	21
	Art. 47 Spezialzone Kraftwerk und Erholungseinrichtungen.....	21
	Art. 47 bis Spezialzone Ortsbilderhaltung	22
	Art. 48 Archäologische Schutzzonen	22
	Art. 49 Gefahrenzonen allgemein	22
	Art. 50 Gefahrenzone Überschwemmung	23
5	Schlussbestimmungen	24
	Art. 51 Vollzug.....	24
	Art. 52 Ausnahmen von den Zonenvorschriften.....	24

Art. 53 Bestandesgarantie für bestehende Bauten	24
Art. 54 Aufhebung früherer Beschlüsse.....	25
Art. 55 Inkrafttreten.....	25
6 Beschlüsse	26
6.1 Gemeinde.....	26
6.2 Kanton.....	26
Anhang 1.....	27
Anhang 2.....	30
Anhang 3.....	31
Anhang 4 Kantonale Zonenreglements-Normalien.....	37

Die Zonenfestlegung für die Industriezone war nicht Gegenstand des Genehmigungsantrags vom April 2007. Es gelten die bisherigen Zonenbestimmungen vom 16.08.1983.

Nachgeführtes Reglement

1 Erlass

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

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

Sämtliche grau hinterlegten Textteile sind wörtliche Wiederholungen aus dem RBG vom 8. Januar 1998 und der RBV vom 27. Oktober 1999.

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

2 Einleitung

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

¹ Die Zonenvorschriften bestehen aus:

- Zonenplan, Massstab 1:2'000
- Zonenreglement

² Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet.

³ Die im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellte Teile (z.B. Signaturen, Anmerkungen, kantonale Nutzungszone Rheinhäfen) dienen zur Erläuterung. Sie sind nicht rechtsgültiger Bestandteil der Zonenvorschriften.

3 Zonentabelle

Art. 2 Zonentabelle

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

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

OG: Obergeschoss

EG: Erdgeschoss

tTp: tiefster Terrainpunkt

hTp: höchster Terrainpunkt

¹⁾ In Prozent der Parzellenfläche

²⁾ Nicht Gegenstand des Genehmigungsantrages April 2007. Für die Industriezone gelten die Bestimmungen RRB 1721 vom 16. August 1983, siehe nachfolgender Auszug aus dem besagten RRB.

¹ RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

Zonenvorschriften Industriezone «altrechtlich» gemäss RRB 1721 vom 16.08.1983:

Zonenbezeichnung	zulässige Vollgeschosszahl	Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in %	zulässige Ausnützungsziffer	zulässige Sockelhöhe in m gemäss ZR 6/63 ^{II}	zulässige Fassadenhöhe in m gemäss ZR 6/63 ^{II}	zulässige Gebäudehöhe in m gemäss ZR 6/63 ^{II}	zulässige Gebäudelänge in m	zulässige Dachform	Zulässige Dachaufbauten
I	frei	gemäss ZR 4/63 ^{II}	frei	frei	-	-	25/32 frei ^o	frei	frei	zulässig

^o gemäss Ergänzungsbestimmungen 9

9. Gebäude in der Industriezone

Für Gebäulichkeiten, in denen sich Personen zu betrieblichen Verrichtungen aufhalten (z.B. Büros und Werkstätten), und für Lagerhallen und Lagereinrichtungen mit leicht brennbaren Gütern ist die Gebäudehöhe auf 32 m beschränkt.

Für Grosstanks zur Einlagerung von brennbaren Flüssigkeiten ist die Mantelhöhe auf 25m beschränkt. Für technisch bedingte Einrichtungen wie Silos, Kranen, Elevatoren u.a. gilt keine Höhenbeschränkung.

^{II} Die kantonalen Zonenreglements-Normalien ZR 4/63, ZR 6/63 befinden sich im Anhang 4.

Allgemeine Vorschriften

3.1 Bauliche Nutzung

Art. 3 Parzellenfläche für bauliche Nutzung

1

§ 46 Abs. 1 RBV

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

2

§ 46 Abs. 2 RBV

Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.

Des weiteren können Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzzonen) liegen, nicht in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

³ Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Dies gilt auch, wenn im Rahmen von Baulandumlegungen Land kostenlos für Verkehrsflächen oder andere öffentliche Aufgaben an die Gemeinde abgetreten wurde.

Art. 4 Bebauungsziffer

1

§ 47 Abs 1 RBV

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.

² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

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

- d. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten;
- e. in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielflächen und Extensivflächen.

Art. 5 Bauparzellen in verschiedenen Zonen

§ 50 RBV

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

Art. 6 Parzellierung über- oder unternutzte Parzellen

¹ Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt, muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden. ^{III}

² Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden. ^{IV}

Art. 7 Nutzungsübertragung

¹ Es ist zulässig, innerhalb derselben Bauzonenart nicht beanspruchte bauliche Nutzung auf ein angrenzendes Grundstück zu übertragen. Die Nutzungsübertragung erfolgt durch eine Dienstbarkeit, über deren Bestellung vor einem Baubeginn der Baubewilligungsbehörde ein Grundbuchauszug beizubringen ist.

² Die Nutzungsübertragung unterliegt der gemeinderätlichen Genehmigung, die vorgängig der Bestellung der Dienstbarkeit einzuholen ist. Der Gemeinde ist zu Händen des Ausnützungskatasters eine beglaubigte Kopie des Dienstbarkeitsvertrages einzureichen.

Art. 8 Nutzungsbonus

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

^{III} § 51 Abs. 1 RBV

^{IV} § 51 Abs. 2 RBV

3.2 Gebäudeprofil

Art. 9 Gewachsenes Terrain

1

§ 8 RBV

Als gewachsenes Terrain gilt:

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

2

§ 8 RBV

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

Art. 10 Fassadenhöhe

¹ Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten (tTp) respektive höchsten Punkt (hTp) des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (Sparren) auf der Traufseite. Bei Flachdächern wird die Fassadenhöhe bis zu Oberkante des Dachrandes (konstruktive Brüstung) gemessen. Wenig in Erscheinung tretende Geländer einer allfälligen Dachterrasse werden nicht hinzugerechnet (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang).

² In Zonen, die Fassadenhöhen ab tiefstem und höchstem Terrainpunkt definieren, gilt das niedrigere Niveau der Fassadenoberkante für den ganzen Baukörper.

Art. 11 Gebäudehöhe

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

Art. 12 Abgrabungen am Gebäude

¹ Abgrabungen des gewachsenen Terrains von über 0.5 m am Gebäude sind über eine Länge von der Hälfte des Gebäudeumfangs und bis zu einer Tiefe von 1.5 m zulässig.

² Abgrabungen von über 1.5 m Tiefe sind nur für Garagen und Nebeneingänge gestattet.

Art. 13 Gestaffelte Bauten und versetzte Geschosse

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

Art. 14 Höhere Bauteile

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

siehe Erwägungen RRB^v

Art. 15 Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge ist frei.

² Um das Quartierbild störende Baukuben zu verhindern, kann der Gemeinderat zu Handen der Bewilligungsbehörde beantragen, dass geradlinige Fassaden- und Dachflächen zu gliedern sind.

Art. 16 Schwierige topographische Verhältnisse

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

Art. 17 Dachform

¹ Die Dachform für Haupt- und Nebenbauten ist in allen Zonen frei. Ausnahme bilden diejenigen Gebiete, welche aus Gründen des Ortsbildschutzes speziell zu behandeln sind (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang). *siehe Erwägungen RRB^{vi}*

² Die Breite von Wiederkehr und Quergiebel auf Satteldächern darf höchstens die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Dies gilt auch für Kreuzgiebel.

Art. 18 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern

¹ Dachaufbauten auf Steildächern müssen ästhetisch befriedigen. Sie sind so zu dimensionieren, dass die Dachform und die betreffende Dachfläche im Verhältnis zur Grösse des Dachaufbaus vorherrschend bleiben (siehe erläuternde Abbildungen im Anhang).

² Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Fassadenenden beträgt 1.5 m. Bei Aufbauten dürfen die Seiten lediglich verglast werden, wenn der Nachbar einverstanden ist. Der Mindestabstand zu First, Gräten und Kehlen beträgt 1.0 m (Schrägmass). *siehe Erwägungen RRB^{vii}*

³ Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf max. 1.6 m betragen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zum Schnittpunkt der Seitenwand mit der Dachschräge gemessen. Messebene ist in diesem Fall die Aussenkante der Dachaufbau-Seitenwand. *siehe Erwägungen RRB^{viii}*

⁴ Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden (Breite 1.0m Schrägmass).

^v RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

^{vi} RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

^{vii} RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

^{viii} RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

⁵ Für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten diese Vorschriften sinngemäss.

Art. 19 Attikageschosse auf Flachdächern

¹ Mit Attikageschossen werden Dachaufbauten auf Flachdächern bezeichnet (siehe erläuternde Abbildung im Anhang). Die Höhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante der rohen Decke bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion des Aufbaus, maximal 3.0 m betragen. Zusätzliche Aufbauten sind verboten.

² Die Fläche des geschlossen ausgeführten Attikageschosses inklusive technischer Anlagen darf maximal zwei Drittel der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Zusätzlich zur Fläche des Attikageschosses dürfen im Attikageschoss maximal 10 % der Gebäudegrundfläche überdacht werden (gedeckter Sitzplatz, etc.). *siehe Erwägungen RRB^{IX}*

³ Das Attikageschoss muss allseitig gegenüber der darunterliegenden Fassade mindestens 1 m Rücksprung aufweisen. Dieser Rücksprung gilt auch für offene Bauteile (Vordach, Sitzplatzüberdeckung, etc.). Ausgenommen davon sind allfällige Erschliessungen.

Art. 20 Dachbegrünung

Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

3.3 Umgebungsgestaltung

Art. 21 Geländeänderungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Terrain vertikal gemessen 1.5 m nicht überschreiten.

² Abgrabungen und Aufschüttungen in Gewerbe- und Industriezonen, die von Abs. 1 abweichen, sind im Einzelfall durch den Gemeinderat zu prüfen und als Ausnahmen gemäss Artikel 50 ZRS der Baubewilligungsbehörde zu beantragen. *siehe Erwägungen RRB^X*

Art. 22 Naturnahe Gestaltung und Grünflächenziffer

¹ Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist im gesamten Siedlungsgebiet eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer und standortgerechter Bepflanzung anzustreben. Dabei werden nachfolgende Massnahmen empfohlen:

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

² In den Zonen WG4, W4, WG3, W3 und W2 muss mindestens 45 % der Parzellenfläche als Grünfläche ausgestaltet werden (= Grünflächenziffer). Begrünte Dachflächen zählen zur Grünfläche. Unversiegelte

^{IX} RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

^X RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

Erschliessungen bis 6 % der Parzellenfläche zählen ebenfalls als Grünfläche. Die Nutzungsübertragung gemäss Art. 7 kann sinngemäss angewandt werden.

Art. 23 Lagerplätze

¹ Zur Wahrung des Ortsbildes und für den Immissionsschutz dürfen in den Wohnzonen und in den Wohn-/Geschäftszonen im Freien keine offenen Lager- und Abstellplätze für nicht dem Wohnzweck dienende Materialien und Geräte (Fahrzeugwracks, Baumaterialien, Maschinen etc.) eingerichtet werden.

² Der Gemeinderat kann jederzeit betriebliche und bauliche Massnahmen verlangen.

Art. 24 Umgebungsplan

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

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

§ 92 RBG

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

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

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

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

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

Art. 26 Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien

¹ Für Gemeinde- und Privatstrassen gilt: Anlagen der Energie- und Wasserversorgung sowie der Telekommunikation, ebenso wie Velounterstände in Leichtbauweise, Gartenmauern und Einfriedigungen bis 1.20 m Höhe dürfen an die Strassenlinien gebaut werden. Hecken haben einen Abstand von 0.60 m einzuhalten (Stamm).

² Für Kantonsstrassen ist die Einwilligung der Strasseneigentümerin, in Absprache mit der Gemeinde, notwendig.

3.4 Weitere Vorschriften

Art. 27 Geschützte Gebäude

¹ Die geschützten Bauten sind in folgende Kategorien unterteilt:

- Kommunal geschützte Bauten
- Kantonale Denkmalschutzobjekte (zur Orientierung) *siehe Erwägungen RRB^{xI}*

² Den geschützten Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Dies gilt auch für die dazugehörige Umgebung. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

³ Die im Zonenplan mit einem Stern bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Massnahmen und Renovationen im Innern und am Äusseren sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Art. 28 Ortsbildschonzone

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

Art. 29 Immissionsschutz

¹

§ 87 Abs 1 RBG

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

²

§ 87 Abs 2 RBG

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

Art. 30 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

¹ Mit den Lärm-Empfindlichkeitsstufen werden die zulässigen Belastungsgrenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt.

² Die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne der Lärmschutzverordnung.

^{xI} RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

³ Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ist im Zonenplan mit entsprechenden Signaturen gekennzeichnet.

Art. 31 Quartierplanung

¹ Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

² Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 47 RBG ist in jeder Bauzone möglich.

³ Wenn die nachfolgenden Randbedingungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne von RBG § 42 vom Gemeinderat (vereinfachtes Verfahren) erlassen werden:

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

⁴ Im Rahmen der Quartierplanung kann die Bebauungsziffer wie folgt erhöht werden:

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

⁵ Der Gemeinderat kann darauf verzichten, das der Quartierplanung zugrundeliegende Projekt der regierungsrätlichen Kommission für Arealüberbauungen (Arealbaukommission, ABK) vorzulegen, sofern ein städtebauliches Qualitätsverfahren durchgeführt wurde. Sowohl im ordentlichen als auch im vereinfachten Verfahren informiert der Gemeinderat in geeigneter Form über seine Entscheidung, die allfälligen Empfehlungen der Arealbaukommission und deren Berücksichtigung. ^{xii}

Art. 32 Parkierung

1

§ 70 Abs 1 RBV

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

2

§ 70 Abs 2 RBV

In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzen.

Dies gilt insbesondere in Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen mit guter öffentlicher Erschliessung.

^{xii} RRB Nr. 112 vom 28.01.2025

³ Falls die gemäss RBV § 70 erforderlichen Parkplätze auf dem eigenen Grundstück nicht erstellt werden können, hat die Bauherrschaft der Gemeinde gestützt auf RBG § 107 eine Ersatzabgabe gemäss bestehendem Reglement für die nicht realisierbaren Parkplätze zu entrichten.

Art. 33 Energiesparende Massnahmen

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

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

Art. 34 Antennenanlagen

¹ Die Errichtung von Empfangs-Antennenanlagen (TV-, Radio-, Satellitenempfänger, etc.) unterliegt der Bewilligungspflicht. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat. Dieser kann Richtlinien und Empfehlungen erlassen.

² Sendeanlagen (Mobilfunk etc.) unterliegen der Bewilligungspflicht. *siehe Erwägungen RRB^{xiii}*

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

Art. 35 Familiengärten

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

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

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

^{xiii} RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

4 Bestimmungen zu den einzelnen Zonen

4.1 Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen

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

¹

§ 21 Abs 1 RBG

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

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

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

¹

§ 21 Abs 2 RBG

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

² Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

³ In den im Zonenplan Siedlung markierten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszonen (Lärmempfindlichkeitsstufe III) sind auch mässig störende Betriebe zugelassen. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie ähnliche Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.

Art. 38 Birmatt-Quartier

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

Art. 39 Zone W4a

¹ Bei der Bebauung der Zone W4a ist auf besondere städtebauliche Qualitäten zu achten. Insbesondere ist zu beachten:

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

² Die Vorabklärung gemäss Art. 49 ist zwingend.

Art. 40 Zone WG5 entlang der Hauptstrasse

¹ In der Zone WG5 ist die geschlossene Bauweise zu erhalten. Ersatzneubauten sind seitlich an die bebaute Grenze zu situieren.

² Das Grenzbaurecht gilt als erteilt. Mit zusätzlichem Einverständnis des Nachbarn kann auf die Grenze gebaut werden.

³ Für den Fall, dass bei einem Bauvorhaben nicht an die Grenze gebaut werden kann, weil das bestehende Gebäude auf dem Nachbargrundstück dies verhindert, bestimmt der Gemeinderat in Absprache mit der Baubewilligungsbehörde den einzuhaltenden Grenzabstand im Einzelfall.

⁴ Es sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig. Bei Neu- und Umbauten ist eine maximale Gebäudetiefe von 15.0 m (inkl. Balkone, etc.) einzuhalten. Bestehende Gebäude mit grösserer Gebäudetiefe dürfen unter Einhaltung der bisherigen Ausnutzung umgebaut werden.

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

4.2 Gewerbebezonen und Industriezonen

Art. 41 Gewerbebezonen

¹

§ 23 Abs 1 RBG

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

² Zugelassen sind namentlich geschlossene Werkhöfe, Werkstätten, mehrgeschossige Lagerhäuser, kleinere Fabriken und Produktionsfirmen und weitere mässig störende Betriebe.

³ Eine einheitliche, mehrgeschossige und geschlossene Bauweise ist anzustreben. Lagerplätze im Freien sind mit geeigneten Sichtschutzmassnahmen (Hecken, Mauern) abzugrenzen.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist ausdrücklich gestattet.

Art. 42 Industriezonen (Hafenzone)

Nicht Gegenstand des Genehmigungsantrages vom April 2007. Es gelten die altrechtlichen Bestimmungen zur Industriezone vom 16.08.1983, siehe nachfolgende Tabelle inklusive Erklärungen.

Zonenvorschriften Industriezone «altrechtlich» gemäss RRB 1721 vom 16.08.1983:

Zonenbezeichnung	zulässige Vollgeschosshöhe	Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in %	zulässige Ausnutzungsziffer	zulässige Sockelgeschosshöhe in m gemäss ZR 6/63 ^{xiv}	zulässige Fassadenhöhe in m gemäss ZR 6/63 ^{xiv}	zulässige Gebäudehöhe in m gemäss ZR 6/63 ^{xiv}	zulässige Gebäudelänge in m	zulässige Dachform	Zulässige Dachaufbauten
I	frei	gemäss ZR 4/63 ^{xiv}	frei	frei	-	-	25/32 frei ^o	frei	frei	zulässig

^o gemäss Ergänzungsbestimmungen 9

9. Gebäude in der Industriezone

Für Gebäulichkeiten, in denen sich Personen zu betrieblichen Verrichtungen aufhalten (z.B. Büros und Werkstätten), und für Lagerhallen und Lagereinrichtungen mit leicht brennbaren Gütern ist die Gebäudehöhe auf 32 m beschränkt.

Für Grosstanks zur Einlagerung von brennbaren Flüssigkeiten ist die Mantelhöhe auf 25m beschränkt. Für technisch bedingte Einrichtungen wie Silos, Kranen, Elevatoren u.a. gilt keine Höhenbeschränkung.

^{xiv} Die kantonalen Zonenreglements-Normalien ZR 4/63, ZR 6/63 befinden sich im Anhang 4.

Art. 43 Wohnungen in Gewerbe- und Industriezonen

§ 23 Abs 5 RBG

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

4.3 Weitere Zonen

Art. 44 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

1

§ 24 RBG

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

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

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

² Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan Siedlung eingetragen.

³ Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

Art. 45 Grünzonen

¹ Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund.^{xv}

§ 27 RBG

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

2

- a) Grünzone N: Der Naturschutz besitzt oberste Priorität. Andere Nutzungen haben sich unterzuordnen.
- b) ^{xvi}
- c) ^{xvii}

4 ^{xviii}

⁵ Parzellenteile, die in der Grünzone liegen, können nicht in die Nutzungsberechnung für Bauten auf dieser Parzelle einbezogen werden.

Art. 46 Spezialzone Naturschutz Hagnau

siehe Erwägungen RRB^{xix} und KGE vom 17.12.2008

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

Art. 47 Spezialzone Kraftwerk und Erholungseinrichtungen

¹ In dieser Zone sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der öffentlichen Energiewirtschaft und dem Betrieb der Schifffahrtsanlagen sowie Erholungseinrichtungen zulässig.

² Das bestehende Gebäude Nr. 60 beim Parkplatz kann mit Wohn- und/oder Büronutzung belegt werden, auch wenn kein weiterer Bedarf des Kraftwerks besteht. Ein Ersatzbau für eventuell später notwendig werdende Büronutzung ist nicht möglich.

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

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

^{xv} § 27 RBG

^{xvi} Gemäss KGE vom 17.12.2008 zurückgewiesen

^{xvii} Vom Regierungsrat nicht genehmigt gemäss RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

^{xviii} Gemäss KGE vom 17.12.2008 zurückgewiesen

^{xix} RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

Art. 47 bis Spezialzone Ortsbilderhaltung

¹ Die Spezialzone Ortsbilderhaltung umfasst Wohnzonen mit charakteristischer Siedlungsqualität, die in ihrer Bebauungs- und Nutzungsstruktur und ihren Grünräumen zu erhalten sind.

² Für bauliche Veränderungen in den Spezialzonen Ortsbilderhaltung gelten die Vorschriften der folgenden Teilzonenpläne (Reglemente und Pläne):

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

Art. 48 Archäologische Schutzzonen

1

§ 19 RBV

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten

² Archäologische Schutzobjekte kennzeichnen Fundstellen von Siedlungsresten früherer Kulturen. An diesen Stellen sind weitere Funde zu erwarten.

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

³ Im Bereich dieser Schutzobjekte und deren Umgebung ist vor jeglichen Grabarbeiten die Abteilung Archäologie des Amtes für Kultur zu informieren.

Art. 49 Gefahrenzonen allgemein ^{xxi}

§ 30 RBG Gefahrenzonen Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.

¹ 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.

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

^{xx} RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

^{xxi} RRB Nr. 355 vom 18.03.2025

³ 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.

⁴ Bauliche Massnahmen wie Erneuerungen und Instandhaltungen sowie begründete Erweiterungen und Ergänzungen an den Anlagen des Kraftwerks Birsfelden, sofern sie im Zusammenhang mit der konzessionsierten Anlage stehen, sind auch innerhalb der Gefahrenzonen erheblicher Gefährdung möglich.

Art. 50 Gefahrenzone Überschwemmung ^{xxii}

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

² Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) orientiert.

³ Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.

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

^{xxii} RRB Nr. 355 vom 18.03.2025

5 Schlussbestimmungen

Art. 51 Vollzug

¹ Unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens ist der Vollzug der Zonenvorschriften Sache des Gemeinderates. Er kann den Vollzug an die Abteilung «Bau, Verkehr und Umwelt» (BVU) delegieren. ^{XXIII}

² Die Abteilung «Bau, Verkehr und Umwelt» (BVU) hat die Entscheidungs- und Verfügungskompetenz im Rahmen des kleinen Baubewilligungsverfahrens. ^{XXIV}

³ Der Gemeinderat setzt eine Baukommission ein. Diese kann auf Anfrage des Gemeinderates und der Verwaltung Bauvorhaben als Fachkommission beurteilen und Antrag an den Gemeinderat zuhanden der Baubewilligungsbehörde stellen. *siehe Erwägungen RRB^{XXV}*

⁴ Der Gemeinderat kann zu Handen der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass Projekte, welche ästhetisch ungenügend sind und das Ortsbild stören, zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (Dachform, Dachaufbauten, Fassaden, Farbgebung, Materialwahl, etc.).

⁵ Um bei Bauvorhaben die massgebenden Zonenvorschriften möglichst frühzeitig erkennen und berücksichtigen zu können, wird den Grundeigentümern und Bauinteressenten empfohlen, vor der Baueingabe bei den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Vorabklärungen durchzuführen.

Art. 52 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

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

Art. 53 Bestandesgarantie für bestehende Bauten

1

§ 109 RBG

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

2

§ 110 RBG

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

^{XXIII} RRB Nr. 112 vom 28.01.2025

^{XXIV} RRB Nr. 112 vom 28.01.2025

^{XXV} RRB Nr. 429 vom 01.04.2008

Art. 54 Aufhebung früherer Beschlüsse

¹ Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben.

² Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.

Art. 55 Inkrafttreten

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

6 Beschlüsse

6.1 Gemeinde

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

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt vom 16.11.2006.

Publikation der geringfügigen Änderungen im Amtsblatt vom 25.10.2007.

Planaufgabe vom 16.11.2006 bis 15.12.2006.

Planaufgabe der geringfügigen Änderung vom 25.10.2007 bis 25.11.2007.

Name des Gemeinderates :

Der/Die Präsident/in:



Der/Die Gemeindeverwalter/in:



6.2 Kanton

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

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 14 vom 03.04.2008.

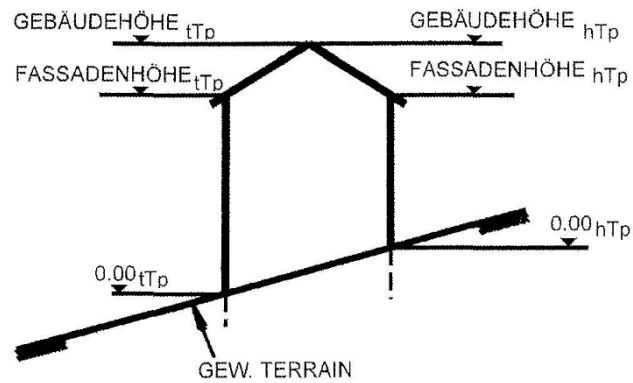
Der Landschreiber:



Anhang 1

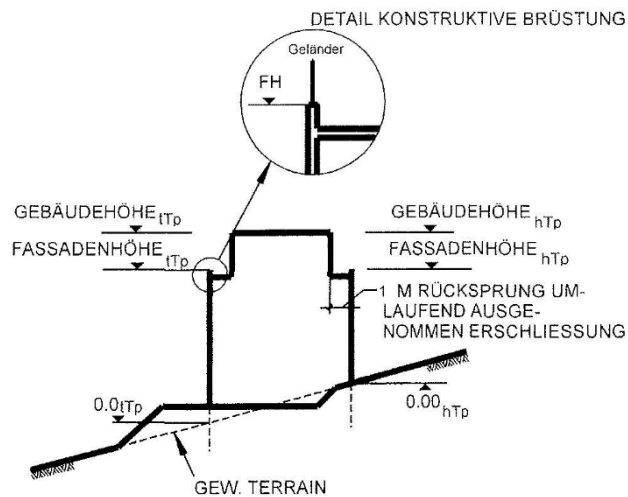
Darstellungen zum Gebäudeprofil (Orientierend)

Zu Art 10 und 11: Fassadenhöhe und Gebäudehöhe



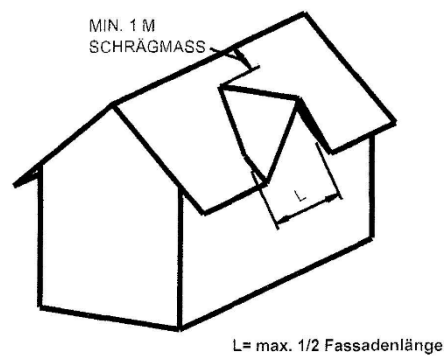
t_{Tp} ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains
 h_{Tp} ab höchstem Punkt des gewachsenen Terrains

Zu Art 19: Attikageschosse auf Flachdächern

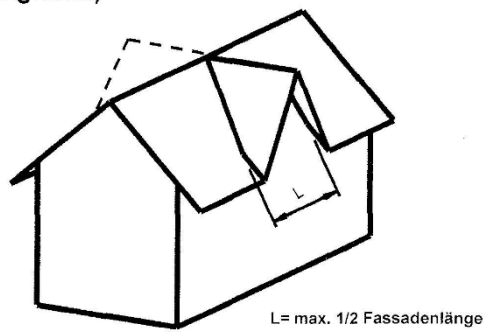


Zu Art 17: Dachform

Wiederkehr

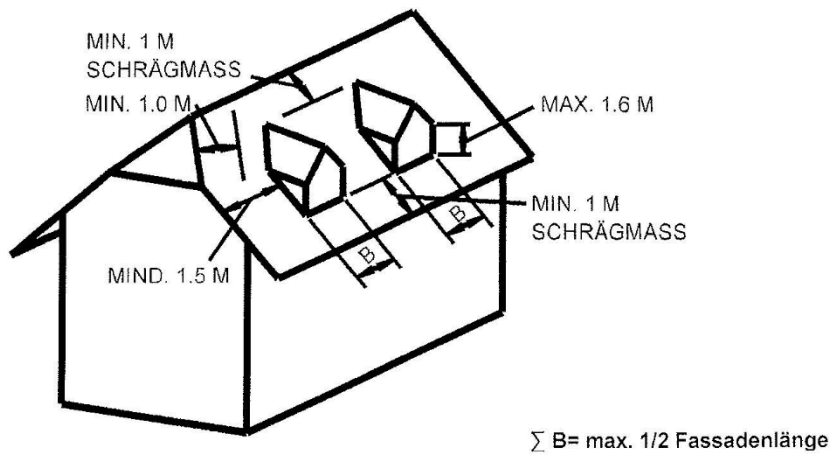


Quergiebel (Kreuzgiebel)

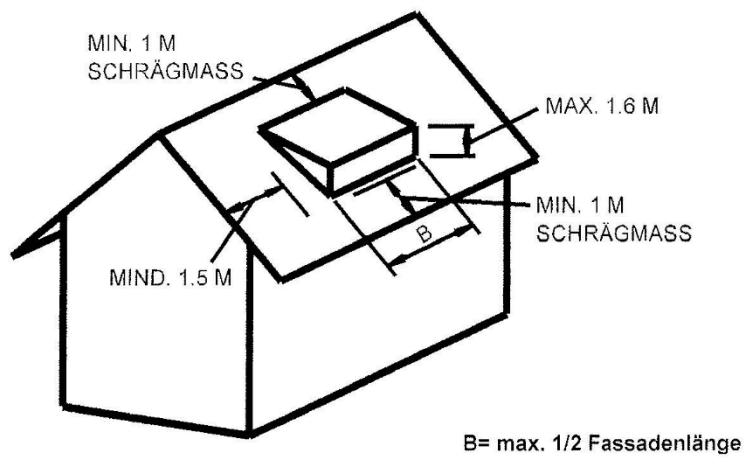


Zu Art 18: Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster auf Schrägdächern

Lukarne



Gaube



Anhang 2

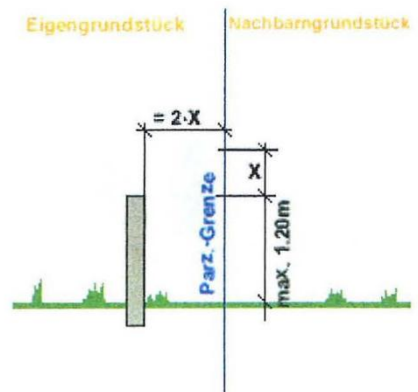
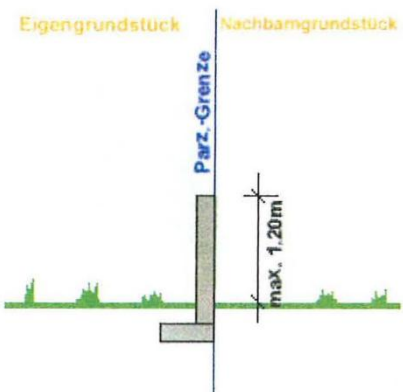
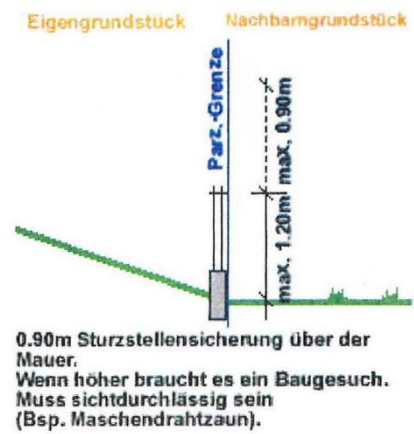
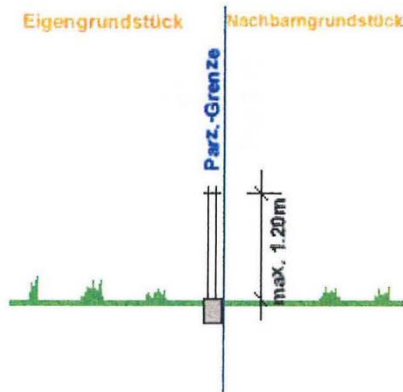
Gestaltungsrichtlinien für die Ortsbilschonzonen (Orientierend)

Aufgrund der Aufhebung von Art. 28 «Ortsbilschonzone» mit dem RRB 421 vom 30. März 2010, wurde der Anhang 2 aufgehoben.

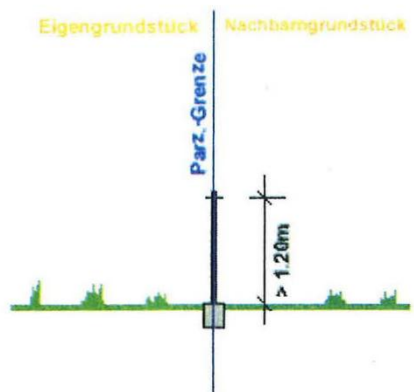
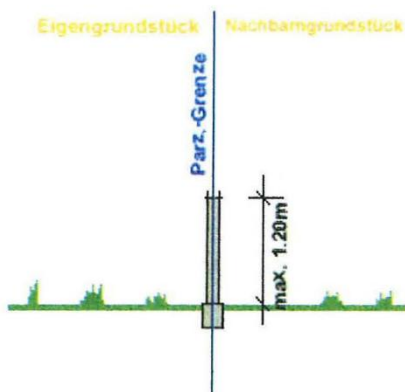
Anhang 3

Mass-Skizzen für Einfriedigungen und Grünhecken (Orientierend)

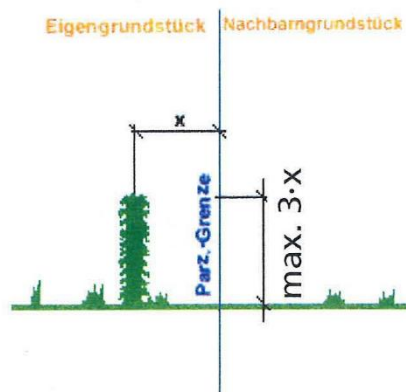
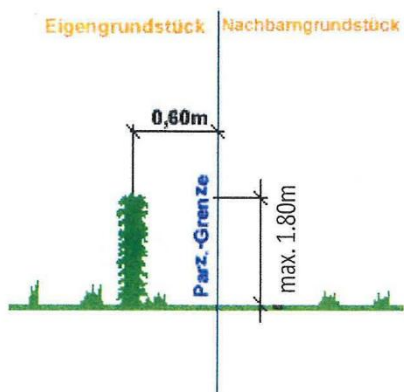
Einfriedigungen **ohne** Zustimmung des Nachbarn



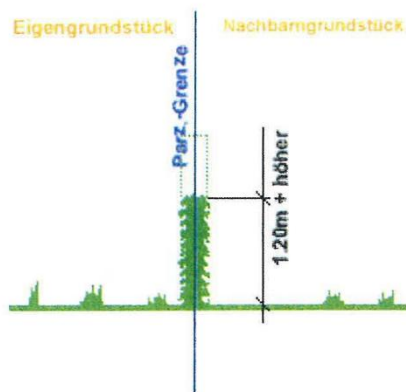
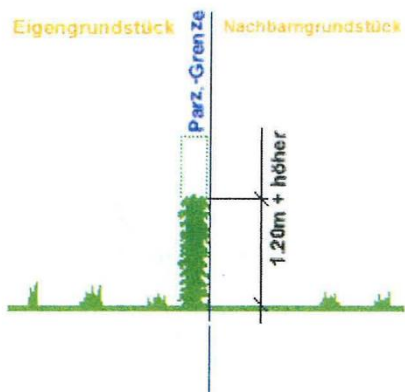
Einfriedigungen **mit** Zustimmung des Nachbarn



Grünhecken **ohne** Zustimmung des Nachbarn



Grünhecken **mit** Zustimmung des Nachbarn



Grenzabstände für Grünhecken, Bäume und übrige Einfriedigungen

1. Gesetzliche Grundlagen

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

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

2. Bewilligungspflicht

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

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

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

3. Nachbarrecht

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

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

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

4. Auszüge aus den gesetzlichen Grundlagen:

4.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz: (Öffentliches Recht)

Bewilligungserfordernis

§ 120 RBG

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

Stützmauern und Einfriedungen

§ 92 RGB

¹ Stützmauern und Einfriedigungen, welche die Höhe von 1.2 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze oder mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft halbscheidig auf die Grenze gestellt werden.

² Ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft müssen höhere Stützmauern und Einfriedigungen um das doppelte Mass ihrer Überhöhung von der Grenze zurückgestellt werden.

³ Für Stützmauern und Einfriedigungen, die keinen Durchblick gewähren und die Höhe von 2.5 m überschreiten, gelten die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.

⁴ Die Höhe der Stützmauern und Einfriedigungen wird vom tiefer liegenden Terrain gemessen.

⁵ Für Grünhecken gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

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

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

Abgrabungen und Aufschüttungen

§ 93 RGB

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen, die nicht durch eine Stützmauer gesichert sind, dürfen das Nachbargrundstück nicht unzumutbar beeinträchtigen und müssen einen Abstand vom 0.6 m zur Grenze einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft kann von dieser Abstandsvorschrift abgewichen werden.

² Stützmauern, steile Böschungen und sonstige bauliche Anlagen, bei denen eine Absturzgefahr besteht, sind mit den notwendigen Abschränkungen zu versehen. Diese unterliegen nicht den Abstandsvorschriften

Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen §99 RGB

¹ Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen entlang von Verkehrsflächen unterliegen den Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken.

² Massgebend ist die Strassenlinie oder, wo keine festgelegt ist, die Grundstücksgrenze.

³ Wo Strassenlinien festgelegt sind, dürfen Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen nicht vor dieser Linie errichtet werden.

⁴ Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen für den öffentlichen Strassen- und Wasserbau unterliegen nicht den Abstandsvorschriften dieses Gesetzes. Dies gilt auch für Stützmauern, Aufschüttungen und Anlagen Privater, die nachweisbar dem Lärmschutz (Lärmschutzwände) dienen. Der Regierungsrat regelt in der Verordnung die Voraussetzungen, die in diesem Falle lärmschutzmässig erfüllt sein müssen.

Grenzabstände

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

¹ Stützmauern, Fundamente, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn beliebig nahe an die Grenze gestellt werden.

² Stimmt ein Nachbar einem geringeren Grenzabstand zu, erhält er gleichzeitig das Recht, eine gleiche Baute mit demselben Grenzabstand an der gegenüberliegenden Stelle auf seiner Parzelle zu errichten.

4.2 Einführungsgesetz zum ZGB: (Privatrecht)

§ 130 Einfriedigungen

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

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

§ 131 Pflanzen

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

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

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

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

§ 132 Wald

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

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

§ 133 Abweichende Vereinbarungen, Klage auf Beseitigungen

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

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

§ 134 Bäume längs öffentlicher Strassen und Plätze

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

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

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

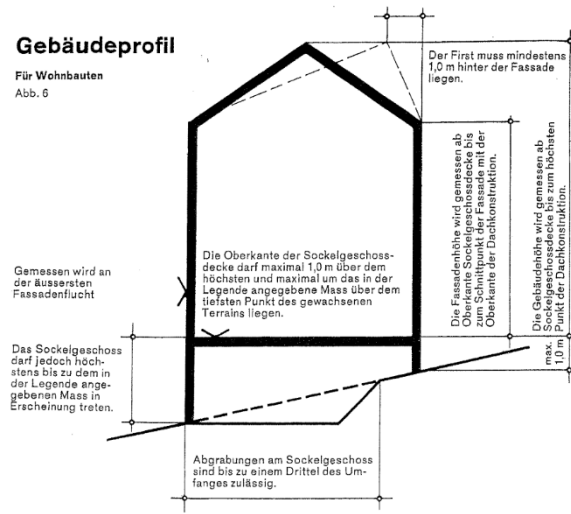
Anhang 4 Kantonale Zonenreglements-Normalien

Immissionsschutz	Ortsplanung Zonenreglement
	Normblatt Nr. ZR 4/63
<p>1. Grundsatz Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten. Auch solche Betriebe, die in einer Gewerbe- oder in einer Industriezone liegen, haben auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen. Für alle Störungen bleiben die Bestimmungen von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vorbehalten.</p> <p>2. Abstufungen</p> <p>Wohnbau W In Zonen mit reinem Wohnbau sind nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden. Beispiele: Kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte</p> <p>Wohn-/Geschäftsbau WG In Zonen für Wohn-/Geschäftsbauten sind wenig störende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen. Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Kinos, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen</p> <p>Gewerbe G Unter den Begriff Gewerbe fallen nicht übermässig störende Betriebe. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden. Beispiele: Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken, Industrieanlagen</p> <p>Industrie J Zu den Industrien gehören Betriebe, von denen starke Beeinträchtigungen ausgehen. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und das standortgebundene Personal zugelassen. Provisorische Unterkünfte können ausnahmsweise bewilligt werden.</p> <p>3. Ausnahmen Zonenfremde Gewerbe- und Industriebetriebe können weiterbestehen und angemessen erweitert werden, sofern die betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft erträglich sind. Auf Antrag des Gemeinderates kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse bei solchen Erweiterungsbauten von der zonenmässigen Ausnützung abgewichen werden.</p> <p>Kommentar: Die Regelung des Immissionenschutzes sieht eine Abstufung der zulässigen Störwirkungen in verschiedene Gruppen vor. Diese Differenzierung erstreckt sich nicht nur auf die materiellen, sondern auch auf die ideellen Immissionen und umfasst somit alle gerichtlich anerkannten Störwirkungen. In der ersten, als Wohnbau bezeichneten Stufe sind nur geringfügige Immissionen zulässig, wobei selbst dem Zubringerverkehr Schranken auferlegt werden. Die zweite Stufe ist für den Wohn-/Geschäftsbau reserviert und weist gegenüber dem Wohnbau in allen Immissionsarten eine Lockerung auf. Die dritte Stufe ist für das Gewerbe vorgesehen. Obwohl eine Unterscheidung zwischen Gewerbe und Industrie heute kaum mehr möglich ist, wird der herkömmliche Begriff Gewerbe für diese Stufe verwendet. Es soll damit verdeutlicht werden, dass in solchen Gebieten wohl Fabrikanlagen, Lagerhäuser etc. zulässig sind, diese aber im Gegensatz zur Stufe 4 (Industrie) hier nicht übermässig stören dürfen. Als logische Folge der vorangegangenen Abstufung enthält die vierte, als Industrie bezeichnete Immissionsstufe keinerlei Einschränkungen bezüglich der Störungen. Sie kann daher nur dort zur Anwendung gelangen, wo keine Beeinträchtigung der Wohngebiete möglich ist, was in unserem dichtbesiedelten Gebiet sehr schwierig sein dürfte. Das System der Immissionenabstufung entbindet die zuständigen Instanzen nicht völlig von Ermessensfragen. Immerhin werden solche Entscheide durch die aufgeführten Beispielgruppen wesentlich vereinfacht. Die Abkürzungen W, WG, G und J geben in der Legende die zulässige Immissionsstufe der einzelnen Zonen an und dienen gleichzeitig als Bezeichnung derselben.</p>	

Gebäudeprofil	Ortsplanung Zonenreglement
	Normblatt Nr. ZR 6/63
<p>1. Für Wohnbauten</p> <p>Sockelgeschoss Die Oberkante der Sockelgeschossdecke darf maximal 1.0 m über dem höchsten und maximal um das in der Legende angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht. Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einem Drittel des Umfanges zulässig. Das Sockelgeschoss darf jedoch höchstens bis zu dem in der Legende angegebenen Mass in Erscheinung treten. Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.</p> <p>Fassadenhöhe Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Sind bei Pult- und Flachdächern keine Dachaufbauten zugelassen, so gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe des Gebäudes.</p> <p>Gebäudehöhe Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.</p> <p>Versetzte Geschosse Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.</p> <p>2. Für Gewerbe- und Industriebauten</p> <p>Gebäudehöhe Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vorn höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen. Der Gemeinderat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten. Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.</p> <p>Verhältnis zu Wohnbauten Grenzt eine Wohnzone direkt an eine Gewerbe- oder Industriezone, so darf in diesen bis auf eine Tiefe von 15 m nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.</p> <p>Kommentar: Als Messebene des Gebäudeprofils für Wohnbauten gilt die Oberkante der Sockelgeschossdecke. Von ihr aus werden die Sockelgeschosshöhen abwärts und die Fassaden- sowie die Gebäudehöhen aufwärts gemessen (Abb. 6). Die Höhe des Sockelgeschosses wird durch ein festes und ein variables Mass fixiert. Dadurch ist es möglich, den topographischen Gegebenheiten der einzelnen Zonen besser Rechnung zu tragen. Die Masse des Sockelgeschosses beziehen sich auf das gewachsene Terrain. Als gewachsenes Terrain gilt die natürliche, ursprüngliche Terrainlinie. Durch die Möglichkeit der Abgrabungen am Sockelgeschoss lässt sich, sofern das variable Höhenmass es zulässt, eine vermehrte Freilegung und eine vernünftige Ausnützung desselben erreichen. Die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe für Gewerbe- und Industriebauten erfolgt nur durch ein Mass (Abb. 7). Sie ist vor allem im Interesse des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Alle übrigen Beschränkungen, wie sie in Wohnzonen vorgesehen sind, würden in diesen Zonen zu weit führen.</p> <p style="text-align: right;">Abbildungen siehe nächste Seite</p>	

Gebäudeprofil

Für Wohnbauten
Abb. 6



Gebäudeprofil

Für Gewerbe- und Industriebauten
Abb. 7

