



Nachgeführtes Reglement

Gemeinde Münchenstein

Zonenvorschriften Siedlung

43/ZRS/2/5

Stand der Nachführung:

RRB Nr. 288 vom 25.02.2025

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

Inv. Nr.	RRB Nr.	RRB Datum	Planer
43/ZRS/2/0	1083	15.08.2017	Stierli + Ruggli, Lausen
43/ZRS/2/1	310	06.03.2018	
43/ZRS/2/2	607	04.05.2021	Stierli + Ruggli, Lausen
43/ZRS/2/3	1932	20.12.2022	Stierli + Ruggli, Lausen
43/ZRS/2/4	1931	20.12.2022	Gemeinde Münchenstein
43/ZRS/2/5	288	25.02.2025	Gemeinde Münchenstein

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Bearbeitet am: 13.05.2025

Sachbearbeiter: hus

Für Zonenfestlegungen, welche mit Regierungsratsbeschluss vom 15. August 2017 sistiert bzw. nicht genehmigt worden sind, gelten die Bestimmungen Zonenvorschriften / Zoneneinteilung gemäss ZR 3/63 „altrechtlich“ (ab Seite 125).

Inhalt

A.	Erlass	9
B.	Einleitung	10
	§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich.....	10
C.	Zonentabelle	11
	§ 2 Zonenparameter	11
D.	Allgemeine Vorschriften	12
D.1	Definition der baulichen Nutzung.....	12
	§ 3 Parzellenfläche zur Berechnung der baulichen Nutzung	12
	§ 4 Bebauungsziffer (BZ)	13
D.2	Definition des Gebäudeprofils	14
	§ 5 Sockelgeschosshöhe	14
	§ 6 Fassadenhöhe	14
	§ 7 Gebäudehöhe	14
	§ 8 Gebäudelänge	14
	§ 9 Gebäudeprofil in Gewerbe- und Industriezonen	15
	§ 10 Erhöhte Bauteile	15
	§ 11 Abgrabungen am Gebäudesockel	15
	§ 12 Versetzte Geschossbauweise.....	15
	§ 13 Gebäudeprofil Nebenbauten	16
	§ 14 Geschossdefinitionen.....	16
D.3	Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung.....	17
	§ 15 Dachgestaltung	17
	§ 16 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	18
	§ 17 Attikageschosse	18
	§ 18 Nebenräume und Einstellräume bei Mehrfamilienhäusern	19
	§ 19 Aufschüttungen und Abgrabungen (Terraingestaltung).....	19
	§ 20 Nachweis zur Umgebungsgestaltung.....	20
D.4	Weitere Vorschriften	20
	§ 21 Nicht zulässige Nutzungen	20
	§ 22 Antennenstandorte für Mobilfunkanbieter.....	20
	§ 23 Parabol-Antennenanlagen	21
	§ 24 Lichtverschmutzung	21

_____ § 25 Vogelschutz	21
E. Zonendefinitionen und Bestimmungen zu einzelnen Zonen	22
E.1 Grundnutzungszonen.....	22
_____ § 26 Wohnzone (W)	22
_____ § 27 Wohn- und Geschäftszone (WG)	22
_____ § 28 Zentrumszone (Z)	23
_____ § 29 Gewerbezone (G)	23
_____ § 30 Industriezone (J).....	23
_____ § 31 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A)	24
_____ § 32 Zone mit Quartierplan-Pflicht	24
_____ § 33 Grünzone.....	25
_____ § 34 Spezialzonen	25
_____ § 35 Nutzungszone gemäss RBG § 19 Abs. 1 lit. f.....	25
E.2 Überlagernde Zonen und Festlegungen Ortsbild- und Denkmalschutz.....	26
_____ § 36 Bauliche Vorabklärungen	26
_____ § 37 Finanzielle Beitragsleistungen	26
_____ § 38 Denkmalschutzzonen	28
_____ § 38a Denkmalschutzzone "Wasserhaus"	28
_____ § 38b Denkmalschutzzone "Gartenstadt"	29
_____ § 38c Denkmalschutzzone "Park Villa Ehinger"	31
_____ § 39 Einzelschutzobjekte	31
_____ § 40 Ortsbildschonzonen	33
_____ § 41 Gestaltungsvorschriften.....	35
E.3 Überlagernde Zonen und Festlegungen: Natur- und Umgebungsschutz	37
_____ § 42 Naturschutzzone	37
_____ § 43 Niederterrassenböschungen.....	37
_____ § 44 Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze.....	37
_____ § 45 Aussichtsschutzzone	38
E.4 Überlagernde Zonen und Festlegungen: Gefahrenzonen	38
_____ § 46 Gefahrenzone allgemein.....	38
_____ § 47 Gefahrenzone Überschwemmung.....	39
_____ § 48 Gefahrenzone Rutschung.....	39
_____ § 49 Gefahrenzone Steinschlag	39
F. Quartierplanung und Ausnahmeüberbauung	40

_____ § 50 Quartierplanungen.....	40
_____ § 51 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan.....	41
G. Mehrwertabgabe	42
_____ § 52 Mehrwertabgabe	42
H. Schlussbestimmungen	44
_____ § 53 Vollzug.....	44
_____ § 54 Ausnahmen von den Zonenvorschriften.....	45
_____ § 55 Inkrafttreten.....	46
I. Beschlüsse und Genehmigung.....	47
Anhang 1: Massgebende Parzellenfläche für Berechnung der baulichen Nutzung in der Zone W1b und W2b (bzw. BLU-Gebieten)	54
Anhang 2: Prinzipskizzen	60
Anhang 3: Alterswohnen "Untere Loog"	65
Anhang 4: Denkmalschutzzonen	66
Anhang 5: Einzelschutzobjekte	88
Anhang 6: Einzelschutzobjekte	100
Anhang 7: Einzelschutzobjekte	113
Anhang 8: Naturschutzzone "Welschenmatt"	123
Anhang 9: Aussichtsschutzzone "Kirche"	124
Anhang 10: Aussichtsschutzzone "Eichenstrasse"	125
Anhang 11: Aussichtsschutzzone "Höhenweg"	126
Zonenvorschriften / Zoneneinteilung gemäss ZR 3/63 „altrechtlich“	127
Bauzonen „altrechtlich“	127
Normblatt Nr. ZR 1/63 Verfahren und Erläuterungen	128
Normblatt Nr. ZR 2/63 Gebietsausscheidung	128
Normblatt Nr. ZR 3/63 Zoneneinteilung	130
Normblatt Nr. ZR 4/63 Immissionsschutz	132
Normblatt Nr. ZR 5/63 Bauliche Nutzung	133
Normblatt Nr. ZR 6/63 Gebäudeprofil	135
Normblatt Nr. ZR 7/63 Dachaufbauten.....	136
Normblatt Nr. ZR 8/63 Autogaragen und -abstellplätze	137
Normblatt Nr. ZR 9/63 Ausnahmen	138
Ergänzungsbestimmungen zu den kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung „altrechtlich“ ..	139
1. Kanalisationsrayon.....	139

4.	Zone WG2a, Dachfarbe.....	139
8.	Zonen G2, J1 und J3, Wohnbauten	139
11.	Gesamtüberbauungen, Geschoszahl.....	139
14.	Abgrabungen	139
15.	Normblatt ZR 8/63, Ziffer 2.....	139
17.	Grünzone	139
19.	Energiesparmassnahmen.....	139
20.	Dachformen und Dachaufbauten	140
21.	Gebäudelänge bei eingebauten Garagen	140
22.	Geländeaufschüttungen	140
25.	Schutzzone Schriftgiesserei	140
26.	Schutzzone Bauernhaus Baselstrasse 96, Teil der Parzelle 697 (Mutationsplan Nr. 4.148)....	140

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	--

Nachgeführtes Reglement

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.

Kommentar

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 vollständigkeitshalber ins Reglement aufgenommen worden, sind jedoch nicht Gegenstand der Beschlussfassung.

B. Einleitung

§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

¹ 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.

² Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geordnete Bodennutzung und Bebauung im Siedlungsgebiet.

³ Die Zonenvorschriften Siedlung gelten für die verbindlichen Planinhalte im Zonenplan Siedlung.

Kommentar

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".

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.

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

C. Zonentabelle

§ 2 Zonenparameter

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

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

²⁾ In diesem Gebiet wurden Baulandumlegungen durchgeführt. Zur Ermittlung der anrechenbaren Parzellenfläche ist die Tabelle im Anhang 1 massgebend.

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

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

⁵⁾ 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

Kommentar

§ 3 Parzellenfläche zur Berechnung der baulichen Nutzung

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

§ 46 Abs. 1 RBV

² Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden.

§ 46 Abs. 2 RBV

³ Parzellenteile in der Grünzone, dürfen nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden.

§ 46 Abs. 3 RBV

⁴ 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

⁵ 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 bei 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.

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.

⁶ Der Miteigentumsanteil eines gemeinsamen Zufahrtsweges (Anmerkungsparzelle) kann für die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.

§ 4 Bebauungsziffer (BZ)

Prinzipskizze siehe Anhang 2

¹ Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

Bebauungsziffer: § 47 Abs. 1/2 RBV

² Zur überbauten Fläche werden nicht angerechnet:

- a) Frei auskragende vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung (gemessen bis Ausserkante Traufbrett);
- b) Aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen;
- c) Pergolen;
- d) Vor der isolierten Gebäudehülle liegende Balkone, Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Veranden- oder Balkonverglasungen, Schwimmbadüberdachungen, Loggien bis max. 18 m² pro Wohnung;
- e) Nachträglicher Anbau von Liftbauten in den Zonen W3, WG3, WG3+, W4 und WG4+;
- f) 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 m² Grundfläche;
 - Bei Mehrfamilienhäusern: max. 20.0 m² 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

Die Oberkante der rohen Sockelgeschosdecke (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.

Prinzipskizze siehe Anhang 2

Vgl. Zonentabelle § 2:

Zone W1a u. W1b = 1.3 m bzw.

3.0m

Übrige Zonen = 1.0 m bzw. 1.5 m

§ 6 Fassadenhöhe

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

Prinzipskizze siehe Anhang 2

§ 7 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Oberkante der rohen Sockelgeschosdecke (OK roh Boden Erdgeschoss) bis zum höchsten Punkt der statischen Dachkonstruktion.

Prinzipskizze siehe Anhang 2

² Bei Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe. Die Aufbordnung 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

¹ Als Gebäudelänge gilt die grösste Seitenlänge des kleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

² 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.

³ Bei versetzten bzw. terrassierten Bauten ist die zulässige Gebäudelänge gesamthaft einzuhalten.

§ 9 Gebäudeprofil in Gewerbe- und Industriezonen¹

Prinzipiskizze siehe Anhang 2

¹ Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der statischen Dachkonstruktion.

² 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

Prinzipiskizze siehe Anhang 2

¹ 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

² 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

Prinzipiskizze siehe Anhang 2

¹ Bei versetzter Geschossbauweise muss das Gebäudeprofil für jeden versetzten Teil separat eingehalten werden.

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

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

¹ Mutation 43/ZRS/2/2 mit RRB 607 vom 03.05.2021

§ 13 Gebäudeprofil Nebenbauten

¹ 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.

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

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

⁴ Bei Nebenbauten mit Flach- oder Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

§ 14 Geschossdefinitionen

¹ **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.

² **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 liegt.

³ **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.

⁴ **Attikageschosse**, sind Geschosse, welche mindestens bei einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetzt angeordnet sind.

Vgl. Zonentabelle § 2:

Zone W1a u. W1b = 1.3 m bzw. 3.0m

Übrige Zonen = 1.0 m bzw. 1.5 m

Prinzipskizze siehe Anhang 2

Attikageschosse siehe § 17

D.3 Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung

§ 15 Dachgestaltung

Prinzipiskizze siehe Anhang 2

¹ 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.

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

³ Für Satteldächer mit Wiederkehr-Anbauten gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- a) Der Wiederkehr-Anbau muss mindestens 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.

⁴ 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. Die Anordnung der Dachflächenfenster ist mit der übrigen Fensteranordnung bzw. Fassadengestaltung abzustimmen.

Würge = leicht geknickter, auskragender Dachüberstand, mit flacherer Neigung als die anschließende Dachfläche.

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.

⁵ 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

¹ 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.

² 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 eine Höhe von 0.5 m aufweisen (in Dachneigung gemessen).

Dacheinschnitte durchbrechen die Dachhaut nach Innen.

³ 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.

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

⁴ 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

¹ 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.

² 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.

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

³ 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

⁴ 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.

⁵ 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.

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

§ 18 Nebenräume und Einstellräume bei Mehrfamilienhäusern

¹ In Mehrfamilienhäusern sind Nebenräume (Keller, Estrich, Reduits) von mindestens 7 m² pro Wohnung zu erstellen.

² In Mehrfamilienhäusern sind in wettergeschützter Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche, separate Einstellräume (für Fahrräder, Kinderwagen etc.) von mindestens 3 m² pro Wohnung zu erstellen.

§ 19 Aufschüttungen und Abgrabungen (Terraingestaltung)

Prinzipskizze siehe Anhang 2

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

Abgrabungen am Gebäudesockel siehe § 11

² Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gewerbe- und Industriezonen 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 Altautos und Maschinen*
- Dauerndes Abstellen von Fahrnisbauten (= bewegliche bzw. demonstrierbare 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 Parabol-Antennenanlagen

¹ Das Aufstellen von Parabol-Antennen in Schutzzonen, Quartierplänen, Gesamtüberbauungen und Schonzone ist nur zulässig, wenn von ihnen keine verunstaltende Wirkung ausgeht.

² Ausserhalb der in § 23 Abs. 1 aufgeführten Zonen sind Parabol-Antennen bewilligungsfrei, sofern sie einen Durchmesser von 0.8 m nicht überschreiten.

³ 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.

§ 24 Lichtverschmutzung

Aussenraumbelichtungen 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

§ 25 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

§ 26 Wohnzone (W)

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

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 2 ZR.

*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)*

§ 27 Wohn- und Geschäftszone (WG)

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

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 2 ZR.

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*

² 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

§ 28 Zentrumszone (Z)

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

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 2 ZR.

Zentrumszonen: § 22 Abs. 2 RBG
Beispiele von mässig störenden Betrieben in der Zentrumszone: siehe Wohn- und Geschäftszone.

§ 29 Gewerbezone (G)

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

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 2 ZR.

Gewerbezone: § 23 Abs. 1 RBG
Beispiele von mässig störenden Betrieben in der Gewerbezone:

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

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

§ 30 Industriezone (I)

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

Zonenspezifische Parameter siehe Zonentabelle in § 2 ZR.

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*

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

¹ 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.

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

³ 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).

⁴ Für das Alterswohnen "Untere Loog" gelten die Bestimmungen im Anhang 3 als verbindlich.

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen: § 24 RBG

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

Beispiele von Grünräumen:

- Naturrasenflächen*
- Ruderalflächen*
- Bäume, Hecken*
- Feuchtbioptop*
- Trockensteinmauern*
- etc.*

§ 32 Zone mit Quartierplan-Pflicht

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

² 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.

³ Die im Zonenplan Siedlung bezeichneten Areale sind der Quartierplan-Pflicht unterstellt. Bei der Erarbeitung sind die Kriterien zu Quartierplanungen gemäss § 51 Abs. 2 und 3 ZR zu berücksichtigen.

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

Zonen mit Quartierplan-Pflicht: § 25 RBG

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

– § 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.

– Folgende Areale sind der Zone mit Quartierplan-Pflicht zugewiesen:
- Areal Dychrain und Läckerli 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

§ 33 Grünzone

¹ 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

² 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.

³ Grünzonen, welche direkt an eine Landwirtschaftszone grenzen können landwirtschaftlich genutzt werden.

§ 34 Spezialzonen

¹ 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.

² 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.

§ 35 Nutzungszone gemäss RBG § 19 Abs. 1 lit. f

¹ 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

² 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.

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

³ 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 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 36 Bauliche Vorabklärungen

¹ Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen zu verhindern, wird den Grundeigentümerschaften und Bauinteressenten empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten sowie Renovationen, Zweckänderungen u.dgl. in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen vorzubespochen und vorabzuklären.

§ 37 Finanzielle Beitragsleistungen

¹ Die Erhaltung und Pflege der in §§ 38-41 aufgeführten Schutzelemente liegt im öffentlichen Interesse. Die Gemeinde und der Kanton können die fachgerechte Sanierung und Restauration dieser Liegenschaften und Siedlungen unterstützen.

Der Kanton kann für Objekte im kantonalen Interesse Subventionen in Form finanzieller Beitragsleistungen sprechen. Deren Höhe richtet sich nach dem Berechnungsmodell der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission. Für die Beantragung ist vor Baubeginn ein Beitragsgesuch an die Denkmal- und Heimatschutzkommission einzureichen.

² Die Unterstützung der Gemeinde kann folgende Förderbeiträge oder Dienstleistungen umfassen:

- a) Bauberatung / Baubegleitung
- b) Finanzierung von Fachgutachten, Expertisen, Studien, Dokumentationen
- c) Förderbeiträge an Material- und / oder Baukosten

- d) Kostenübernahme für die bauliche Wiederherstellung oder Renovation historischer Elemente / Bauteile
- e) Kostenübernahme für Abfuhr und Entsorgung (z.B. bei Rückbau nicht historischer Bauteile)

Für die Denkmalschutzzone "Wasserhaus" im Speziellen:

- f) Abfuhr Strauch- und Baumschnitt sowie Sichtschutzelemente
Beitrag Gemeinde: 100 %
Bemerkungen: 2 x jährlich, nach Ankündigung durch die Gemeinde
- g) Nebenbauten gemäss Typenvorschlag der Gemeinde
Beitrag Gemeinde: 10 % an Materialkosten
- h) Rückbau von bestehenden Nebenbauten
Beitrag Gemeinde: 100 % an Abfuhr- sowie Entsorgungskosten

³ Die Förderbeiträge richten sich nach der Besonderheit des Schutzelements. Übernommen werden die aus den Schutzvorschriften resultierenden Mehrkosten.

⁴ Im Falle einer Überschneidung mit finanziellen Beitragsleistungen des Kantons werden in Abhängigkeit der Auszahlung des Kantons seitens der Gemeinde partielle Förderbeiträge gesprochen. Bei der "Denkmalschutzzone Park Villa Ehinger" werden keine Förderbeiträge ausgerichtet.

d.h. das Gleiche wird nicht zweimal bezahlt

⁵ Übersteigt der vom Gemeinderat bewilligte Förderbeitrag die gemäss Budget zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel der Gemeinde für das laufende Beitragsjahr, erfolgt ein Übertrag (der Auszahlung) ins Folgejahr. Ist dies der Fall, beträgt der Höchstbeitrag (d.h. der Übertrag der Auszahlung ins Folgejahr) maximal 50% des von der Gemeindeversammlung fürs Folgejahr bewilligten Beitragsbudgets.

⁶ Wer finanzielle Beitragsleistungen in Anspruch nehmen will, meldet diese im Rahmen der baulichen Vorabklärung mit den entsprechenden Unterlagen bei der Gemeinde an. Die Dorfkernplanungskommission prüft das Begehren und stellt einen entsprechenden Antrag an den Gemeinderat. Die Bewilligung der Förderbeiträge erfolgt durch den Gemeinderat.

⁷ Die Auszahlung der Förderbeiträge erfolgt erst nach genehmigter Abnahme durch die Dorfkernplanungskommission oder ein von ihr delegiertes Mitglied.

§ 38 Denkmalschutzzonen

Zonenparameter:

Wo die Vorschriften der Denkmalschutzzonen inkl. der rechtsverbindlichen ergänzenden Bestimmungen im Anhang 4 nichts anderes vorsehen, gelten die Zonenvorschriften zur Grundnutzungszone. Dies gilt insbesondere für die Nutzungsart, das Nutzungsmass (Hauptbauten, Wintergärten, Nebenbauten etc.), Dachgestaltung etc.

Zweck

¹ Die Denkmalschutzzonen – im Sinne von § 18 RBV – bezwecken die Koordination zwischen Erhaltung und Weiterentwicklung der historisch bedeutsamen Gartenstadt-Siedlungen "Wasserhaus" und "Gartenstadt" sowie des Parks "Villa Ehinger".

§ 38a Denkmalschutzzone "Wasserhaus"

Siehe Erwägungen RRB

Schutzumfang

¹ In der Denkmalschutzzone "Wasserhaus" sind folgende Schutzelemente enthalten:

- die 8 Reiheneinfamilienhaus-Gebäudezeilen,
- die zu den Gebäudezeilen gehörenden Nutzgärten/Vorgärten sowie
- die Linden-Allee im Norden der Siedlung.

Die Siedlung Wasserhaus wurde nach dem Ideal einer Gartenstadt konzipiert und in den Jahren 1920 / 1921 realisiert. Sie ist ein wichtiger Zeuge des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Durch ihre städtebauliche Gesamtanlage (Form und Anordnung der Bebauung, Grösse und Anordnung der Nutzgärten / Vorgärten sowie der Erschliessung) und den einzelnen architektonischen Merkmalen an den Bauten gilt die Siedlung Wasserhaus als Kulturdenkmal.

Ziel

² Schutzziel ist die Erhaltung und Förderung der geschützten Objekte gemäss Abs. 1 in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild sowie der städtebaulichen Gesamtanlage in ihrer Charakteristik als Gartenstadt-Siedlung.

Gestaltungsanforderungen

³ Alle baulichen Massnahmen an den Bauten und im Aussenraum sowie das Anbringen von technischen Einrichtungen und die Erstellung von Nebenbauten sind in Beachtung der Erhaltung der einheitlichen Gesamtwirkung vorzunehmen.

Ergänzende Bestimmungen

⁴ Die ergänzenden Bestimmungen im Anhang 4.1 sind rechtsverbindlich.

Der Anhang 4.1 zur Denkmalschutzzone "Wasserhaus" enthält Beschreibungen, spezifische Bestimmungen sowie Massnahmen und definiert die Zuständigkeiten zu den einzelnen geschützten Objekten

§ 38b Denkmalschutzzone "Gartenstadt"

Schutzumfang

¹ Der Schutz der Denkmalschutzzone "Gartenstadt" umfasst folgende Schutzelemente:

Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen empfohlen (siehe § 36 ZRS)

- a) die geschützten Bauten (5 Reihenhaus-Gebäudezeilen und die im Vorgarten der Parzelle Nr. 1721 stehende Nebenbaute),
- b) die zu den Gebäudezeilen gehörenden Vorgärten mit ihren Einfriedigungen,
- c) die zu den Gebäudezeilen gehörenden Gärten,

Ziel

² Ziel der Denkmalschutzzone "Gartenstadt" ist die Erhaltung der städtebaulichen Gesamtanlage in ihrer Charakteristik als Gartenstadt-Siedlung unter Berücksichtigung einer zeitgemässen Wohnqualität und eines angemessenen Energiestandards.

Abbruch / Ersatzneubauten

³ Die geschützten Bauten dürfen nicht abgebrochen werden.

⁴ In Ausnahmefällen ist der Abbruch einer geschützten Baute zulässig, wenn dies aus wohnhygienischen oder bautechnischen Gründen unumgänglich ist und ein baubewilligungsreifes Ersatzprojekt vorliegt. Der Ersatzneubau ist am ursprünglichen Ort, im ursprünglichen Volumen wiederaufzubauen und sorgfältig in die bestehende Situation einzupassen.

Unumgänglich ist ein Abbruch u.a. dann, wenn die Liegenschaft nicht mehr sanierbar und unbewohnbar ist.

⁵ Soweit für die Beurteilung des Abbruchgesuchs und des Baugesuchs für den Ersatzneubau erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Einhaltung der Voraussetzungen für den Abbruch und der Anforderungen an den Ersatzneubau einzureichen ist.

Gestaltungsanforderungen

⁶ Bauliche Massnahmen sind unter Wahrung der geschützten Bauten zulässig und haben im Sinne der ursprünglichen Gestaltung zu

erfolgen und höhere Gestaltungsanforderungen zu erfüllen. Die Reparatur von Bauteilen sowie der Ersatz von Bauteilen mit niedriger oder mittlerer Lebensdauer (z.B. Fenster, Läden, Fassadenputz, Ziegel) sind unter Berücksichtigung der ergänzenden Bestimmungen im Anhang 4.2 zulässig.

⁷ Farbänderungen sind auf alle Elemente bzw. Bauteile der Aussenhülle des betroffenen Reihenhauses abzustimmen. Die direkten Nachbarhäuser innerhalb der Reihenhaus-Gebäudezeile sind dabei mitzuberücksichtigen. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Einhaltung dieser Vorgaben mittels Farbkonzept bzw. Bemusterungen einzureichen ist.

⁸ Bauliche Massnahmen an einem Gebäude, welche das Erscheinungsbild der gesamten Reihenhaus-Gebäudezeile beeinflussen, sind auf die gesamte Zeile abzustimmen (z.B. Vordächer Strassenfassade, Ergänzung von Dachaufbauten). Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Einhaltung dieser Vorgabe mittels Gestaltungskonzept einzureichen ist.

Bauliche Massnahmen im Innern

⁹ Im Innern sind bauliche Veränderungen innerhalb der bestehenden Brandmauern frei zulässig.

Strassenraum

¹⁰ Die Gemeinde sorgt für einen der Gartenstadt-Siedlung angemessenen Strassen- und Begegnungsraum. Dieser berücksichtigt die funktionalen und städtebaulichen Ansprüche und Strukturen der Siedlung.

Ergänzende Bestimmungen

¹¹ Die ergänzenden Bestimmungen im Anhang 4.2 sind rechtsverbindlich.

Gemäss allgemeiner Verwaltungspraxis werden Gestaltungs- und Farbkonzepte vom Bauwilligen in Konsultation mit der Dorfkernplanungskommission und der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet.

Themen Strassenräume:

- *Gartenstadt-Strasse: Proportionen, Abstände, Aufenthaltsqualität, Sicherheit*
- *Stöckackerstrasse: Quartierübergang, Parkierung, Sicherheit*

§ 38c Denkmalschutzzone "Park Villa Ehinger"

Schutzumfang

¹ Der Schutz der Denkmalschutzzone "Park Villa Ehinger" umfasst den zur Villa Ehinger gehörenden Park.

Ziel

² Ziel der Denkmalschutzzone "Park Villa Ehinger" ist die Erhaltung des Parkcharakters des zur Villa Ehinger gehörenden Aussenraumes. Zu erhalten sind insbesondere die geschwungene Wegführung sowie der in Gruppen angeordnete Baumbestand.

Bebauung

³ Eine Bebauung ist unzulässig. Ausnahmen erfordern eine Interessenabwägung. Der Parkcharakter muss erhalten bleiben.

Gestaltungsanforderungen

⁴ Die Pflege des Parks und allfällige Neu- bzw. Ersatzpflanzungen haben im Einklang mit dem Schutzziel gemäss § 38c Abs. 2 zu erfolgen.

§ 39 Einzelschutzobjekte

Zweck

¹ Die Einzelschutzobjekte bezwecken die Koordination zwischen Erhaltung und Weiterentwicklung der geschützten Bauten in ihrem baulichen und aussenräumlichen Umfeld.

Zonenparameter:

Wo die Vorschriften der Einzelschutzobjekte inkl. der rechtsverbindlichen ergänzenden Bestimmungen im Anhang 5 nichts anderes vorsehen, gelten die Zonenvorschriften zur Grundnutzungszone. Dies gilt insbesondere für die Nutzungsart, das Nutzungsmass (Hauptbauten, Wintergärten, Nebenbauten etc.), Dachgestaltung etc.

Im Zonenplan Siedlung sind aus Gründen der inhaltlichen Vollständigkeit auch die unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Bauten als orientierender Planinhalt dargestellt.

Schutzumfang

² Die Einzelschutzobjekte umfassen:

Einzelschutzobjekt	Typ	Schutzelemente
a) Baselstrasse 96	Bauernhaus	geschützte Baute Vorplatz
b) Lärchenstrasse 1-5	Reformiertes Kirchgemein- dezentrum	geschützte Baute Aussenraum
c) Pfarrgasse 7	Pfarrhaus	geschützte Baute Aussenraum
d) Gutenbergstrasse 1	Haas'sche Schriftgiesserei	geschützte Baute Aussenraum
e) Tramstrasse 29	Gasthaus Tramstrasse	geschützte Baute Vorplatz
f) Gruthweg 8	Schulhaus Löffelmatt	geschützte Baute

Die geschützten Bauten umfassen die Hauptbaukörper. Störende Elemente wie nachträgliche Veränderungen, einzelne Bauteile, An- oder Nebenbauten sind vom Schutz ausgenommen.

Ziel

³ Ziel der Einzelschutzobjekte ist die Erhaltung der geschützten Bauten in ihrem baulichen und aussenräumlichen Umfeld unter Berücksichtigung einer angemessenen Nutzungsdichte, einer zeitgemässen Wohnqualität und eines angemessenen Energiestandards.

Abbruchverbot

⁴ Die geschützten Bauten haben als Einzelobjekt bzw. als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes einen hohen Stellenwert. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.

Gestaltungsanforderungen

⁵ Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind nur unter Wahrung der geschützten Baute zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen. Sie haben einen erhöhten architektonischen Anspruch (Einpassung, Materialisierung, Farbgebung) zu erfüllen. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Einhaltung dieser Vorgaben mittels Farbkonzept bzw. Bemusterungen einzureichen ist.

Bauliche Massnahmen im Innern

⁷ Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen empfohlen (siehe § 36 ZRS).

Ergänzende Bestimmungen

⁸ Die ergänzenden Bestimmungen im Anhang 5 sind rechtsverbindlich.

§ 40 Ortsbildschonzone

Zonenparameter:

Wo die Vorschriften der Ortsbildschonzone inkl. der rechtsverbindlichen ergänzenden Bestimmungen im Anhang 6 nichts anderes vorsehen, gelten die Zonenvorschriften zur Grundnutzungszone. Dies gilt insbesondere für die Nutzungsart, das Nutzungsmass (Hauptbauten, Wintergärten, Nebenbauten etc.), Dachgestaltung etc.

Zweck

¹ Die Ortsbildschonzone bezweckt gemäss § 17 RBV die Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Siedlungsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild.

Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen empfohlen (siehe § 36 ZRS)

Schutzumfang

² Die Schonzone umfassen:

Schonzone	Adresse	Schutzelemente
a) Schmidholzstrasse	Schmidholzstrasse 45-65	erhaltenswerte Bauten
b) Lärchenstrasse – Tannenstrasse	Lärchenstrasse 59 Tannenstrasse 16	erhaltenswerte Bauten
c) Blauenstrasse / Mittlere Gstadstrasse / Tramstrasse	Blauenstrasse 5-15, 21 Mittlere Gstadstrasse 10-16 Tramstrasse 31-41	erhaltenswerte Bauten
	Blauenstrasse 3a, Blauenstrasse 17, 19 Tramstrasse 43-53	Bauten mit Situationswert
d) Weidenstrasse	Weidenstrasse 5, 8 Weidenstrasse 1	erhaltenswerte Bauten Bauten mit Situationswert Hof, Erschliessungsachse

Die erhaltenswerten Bauten und die Bauten mit Situationswert umfassen die Hauptbaukörper. Störende Elemente wie nachträgliche Veränderungen, einzelne Bauteile, An-oder Nebenbauten sind vom Schutz ausgenommen.

Ziel

³ Ziel der Ortsbildschonzone ist die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen mit ihren erhaltenswerten Bauten unter Berücksichtigung einer angemessenen Nutzungsdichte, einer zeitgemässen Wohnqualität und eines angemessenen Energiestandards.

Abbruch / Ersatzneubauten

⁴ Die erhaltenswerten Bauten sind betreffend Lage, Volumen und Gliederung bedeutend für das Ortsbild. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Ein Ersatzneubau ist möglich, wenn dies aus wohngygienischen oder bautechnischen Gründen unumgänglich ist und ein baubewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegt.

Unumgänglich ist ein Abbruch u.a. dann, wenn die Liegenschaft nicht mehr sanierbar und unbewohnbar ist.

⁵ Die Bauten mit Situationswert haben eine raumbildende Funktion. Sie sind aufgrund der Stellung der Baukörper und ihrem Bezug zu den Bauten in der Umgebung ein wichtiger Teil des gewachsenen Ortsbildes. Ein Abbruch und die Erstellung eines Ersatzneubaus sind zulässig.

Gestaltungsanforderungen

⁶ Bauliche und gestalterische Massnahmen an bestehenden Bauten, Neubauten und im Aussenraum haben einen erhöhten architektonischen Anspruch (Einpassung, Materialisierung, Farbgebung) zu erfüllen und dürfen den Charakter und die Identität der Überbauung nicht beeinträchtigen. Massstäblichkeit und Erscheinungsbild der Siedlung müssen gewahrt werden.

Eigenart bzw. Identität einer Überbauung:

- Massstäblichkeit
- Fassadengliederung
- besondere architektonische Elemente
- Aussenraumqualität

Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Einhaltung dieser Vorgaben mittels Gestaltungskonzept, Farbkonzept bzw. Bemusterungen einzureichen ist.

Bauliche Massnahmen im Innern

⁷ Im Gebäudeinneren sind bauliche Veränderungen frei zulässig. Eine Ausnahme bilden innerhalb der Ortsbildschonzone "Weidenstrasse" die Liegenschaften Weidenstrasse 5 und 8.

Ergänzende Bestimmungen

⁸ Die ergänzenden Bestimmungen im Anhang 6 sind rechtsverbindlich.

§ 41 Gestaltungsvorschriften

Zweck

¹ Die Gestaltungsvorschriften bezwecken die Koordination zwischen Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulich bedeutsamen Siedlungen.

Schutzumfang

² Die Gestaltungsvorschriften umfassen:

	<u>Gestaltungsvorschrift</u>	<u>Adresse</u>	<u>Schutzelemente</u>	
a)	Wasserhaus Süd	Wasserhaus 72-120	Baute mit Situationswert	
b)	Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen	Gustav Bay-Strasse	Baute mit Situationswert	<i>Gustav Bay-Strasse 2-32, 31-55 (ungerade Nrn.), Dillackerstrasse 22-26, Heiligholzstrasse 77-81 (ungerade Nrn.)</i>
		Carl Spitteler-Strasse	Baute mit Situationswert	<i>Carl Spitteler-Strasse 1-26</i>
		Waidsteinstrasse	Baute mit Situationswert	<i>Waidsteinstrasse 1-23</i>
		Concordiastrasse	Baute mit Situationswert	<i>Concordiastrasse 1-45 (ungerade Nrn.)</i>
		Im Weissgrien	Baute mit Situationswert	<i>Im Weissgrien 1-32</i>
		Anna Hegner-Strasse	Baute mit Situationswert	<i>Schluchtstrasse 19-29 (ungerade Nrn.) Anna Hegner-Strasse 4-42 (gerade Nrn.), Löffelackerstrasse 19-23 (ungerade Nrn.)</i>
		Emil Frey-Strasse	Baute mit Situationswert	<i>Emil Frey-Strasse 174-188 (gerade Nrn.)</i>
		Ameisenholzstrasse	Baute mit Situationswert	<i>Ameisenholzstrasse 8-36 (gerade Nrn.)</i>
		Ringstrasse Carl Geigy-Strasse	Baute mit Situationswert	<i>Ringstrasse 2-4, 8-20 (gerade Nrn.), 21-27 (ungerade Nrn.) Carl Geigy-Strasse 3-13</i>
		Benedikt Banga-Strasse	Baute mit Situationswert	<i>Benedikt Banga-Strasse 1-22 Birkenstrasse 33-37 (ungerade Nrn.)</i>
Grellingerstrasse	Baute mit Situationswert	<i>Grellingerstrasse 2-46 (gerade Nrn.) Rauracherstrasse 15-21 (ungerade Nrn.)</i>		
c)	Parksiedlung	I) Parkweg 2-8	Baute mit Situationswert	
		II) Parkweg 13-15	Baute mit Situationswert	

Zonenparameter:

Wo die Gestaltungsvorschriften inkl. der rechtsverbindlichen ergänzenden Bestimmungen im Anhang 7 nichts anderes vorsehen, gelten die Zonenvorschriften zur Grundnutzungszone. Dies gilt insbesondere für die Nutzungsart, das Nutzungsmass (Hauptbauten, Wintergärten, Nebenbauten etc.), Dachgestaltung etc.

III) Emil Frey-Strasse 141-153	Baute mit Situationswert
IV) Schulackerstrasse 30-34	Baute mit Situationswert
V) Emil Frey-Strasse 155-157	Baute mit Situationswert

Die Bauten mit Situationswert umfassen die Hauptbaukörper. Störende Elemente wie nachträgliche Veränderungen, einzelne Bauteile, An- oder Nebenbauten sind vom Schutz ausgenommen.

Ziel

³ Ziel der Gestaltungsvorschriften ist die Erhaltung der städtebaulichen Grundstruktur der Siedlungen bzgl. Lage der Hauptbaukörper unter Berücksichtigung einer zeitgemässen Wohnfläche und Wohnungsinfrastruktur pro Wohneinheit.

Abbruch / Ersatzneubauten

⁴ Ein Abbruch ist zulässig, wenn ein baubewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegt.

Gestaltungsanforderungen Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen und Parksiedlung

⁵ Die Bauten mit Situationswert haben eine raumbildende Funktion und sind aufgrund ihrer Lage in einer Gebäudezeile oder einem Gebäude-Ensemble ein wichtiger Teil des gewachsenen Ortsbildes. Bauliche Eingriffe haben sich gestalterisch in die bauliche Umgebung einzupassen. Im Falle eines Ersatzneubaus ist die Lage des Hauptbaukörpers zu übernehmen.

Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Einhaltung dieser Vorgaben mittels Gestaltungskonzept, Farbkonzept bzw. Bemusterungen einzureichen ist.

Gestaltungsanforderungen Wasserhaus Süd

⁶ Bauliche und gestalterische Massnahmen an bestehenden Bauten, Neubauten und die Aussenraumgestaltung dürfen den vorhandenen Charakter der Überbauung nicht beeinträchtigen. Baukubus, Massstäblichkeit und einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung müssen gewahrt werden.

Sind grössere bauliche Massnahmen oder aussen sichtbare technische Einrichtungen erforderlich, dürfen sie nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes erfolgen. Dieses wird von der Gemeinde in

Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der Eigentümerschaft erstellt.

Das Konzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

Bauliche Massnahmen im Innern

⁷ Im Gebäudeinneren sind bauliche Veränderungen frei zulässig.

Ergänzende Bestimmungen

⁸ Die ergänzenden Bestimmungen im Anhang 7 sind rechtsverbindlich.

E.3 Überlagernde Zonen und Festlegungen: Natur- und Umgebungsschutz

§ 42 Naturschutzzone

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

² In den Naturschutzzonen sind alle Massnahmen untersagt, welche den Schutz- und Entwicklungszielen zuwiderlaufen.

³ Die Ausführungsbestimmungen zur Naturschutzzone "Welschenmatt" sind im Anhang 8 festgelegt.

§ 43 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.

§ 44 Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze

¹ 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.

² Zur Pflege der erhaltenswerten Grünflächen und Gehölze gelten folgende Grundsätze:

Die Versammlung erfolgt in der Regel bis zum 15. Juli.

- 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 standortgerechte Arten mit der Ausführung von Pflegemassnahmen zu fördern.

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

§ 45 Aussichtsschutzzone

¹ Aussichtsschutz zonen bezwecken die Freihaltung von Sichtbeziehungen.

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

³ Die Definition der zu erhaltenden Sichtbeziehungen der einzelnen Aussichtsschutz zonen erfolgt im Anhang 9 – 11.

E.4 Überlagernde Zonen und Festlegungen: Gefahrenzonen

§ 46 Gefahrenzone allgemein

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.

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.

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

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

§ 47 Gefahrenzone Überschwemmung

¹ 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.

² 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.

³ Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

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

Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre: Eintretenswahrscheinlichkeit für seltene Hochwasserereignisse.

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

Für die Definition der Hochwasserkote sind folgende Angaben erforderlich:

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

§ 48 Gefahrenzone Rutschung

¹ 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.

² 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.

³ Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

§ 49 Gefahrenzone Steinschlag

¹ Die der Steinschlaggefährdung zugewandten Seiten von Gebäuden sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Steinschlagereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100

Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre: Eintretenswahrscheinlichkeit für seltene Steinschlagereignisse.

bis 300 Jahre) mit einer Einwirkung (Translations- und Rotationsenergie) von 30 kJ nicht wesentlich beschädigt werden.

² 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.

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

F. Quartierplanung und Ausnahmeüberbauung

§ 50 Quartierplanungen

¹ Quartierpläne gestützt auf § 37 ff. RBG sind in jeder Bauzone möglich.

Quartierplanungen: § 37 ff. RBG

² Abweichungen von den Zonenvorschriften sind unter der Berücksichtigung der in § 55 Abs. 3 ZR definierten Kriterien im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

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

Die nebenstehenden Kriterien sollen eine wohngyienisch, 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;

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

b) Wohnqualität und Wohnhygiene: attraktive Aussenraumgestaltung, zusammengefasste Parkieranlagen, zusammenhängende Grünflächen, naturnahe Gestaltung bzw. Bepflanzung, zweckmässige Erholungseinrichtungen im Aussenraum, optimaler Lärmschutz, Abstellräume in Mehrfamilienhäusern;

Ökologische Ausgleichsmassnahmen:

c) Auswirkungen auf die Nachbarschaft: nachbarschaftsverträgliche Nutzungsdichte und Nutzungsart, Verkehrsaufkommen, Beschattung;

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

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 von Energiestandards, Anschlusspflicht an bestehende Wärmeverbünde, Vorgaben zur Verwendung von nicht fossilen Energieträgern.

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

⁴ 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.

§ 51 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

¹ 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 § 52 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 § 51 Abs. 3 ZR zu beachten und die Umsetzung ist mit dem Baugesuch nachzuweisen.

² 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.

³ 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.

⁴ Die Mindestfläche für eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m².

⁵ 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;

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

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

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

Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan: § 50 RBG

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

G. Mehrwertabgabe

§ 52 Mehrwertabgabe^{II}

¹ Wird mit einer Planungsmassnahme Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen (Einzonung) oder erfährt ein Grundstück eine erheblich gesteigerte bauliche Nutzungsmöglichkeit (Auf- oder Umzonung), hat der Grundeigentümer der Gemeinde einen Mehrwertausgleich zu entrichten.

² Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird durch die Gemeinde im Grundbuch angemerkt, nachdem die Planungsmassnahme in Rechtskraft erwachsen ist.

Übernahme aus: Mutation Zonenreglement Siedlung § 49 Mehrwertabgabe (RRB Nr. 288- vom 25.02.2025)

Erheblich heisst grundsätzlich, dass der Freibetrag von Fr. 35'000 (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.

In der Regel nicht erheblich sind geringfügige Änderungen an der Bauungsziffer innerhalb der gleichen Zone sowie die Ermöglichung zusätzlicher Freiflächen für spezielle Nutzungen (z. B. Wintergärten).

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 u. Abs. 4).

^{II} Mutation 43/ZRS/2/1 mit RRB 310 vom 06.03.2018, Mutation 43/ZRS/2/5 mit RRB 288 vom 25.02.2025

³ Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Wertes der betroffenen Fläche unmittelbar vor der Planungsmassnahme und zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, mit der die Mehrnutzung realisiert werden kann. Vom so errechneten Mehrwert, der den Betrag von Fr. 35'000.- pro Parzelle übersteigt, sind bei Auf- oder Umzonungen und Quartierplänen 50 % geschuldet.

⁴ Der Mehrwertausgleich wird auf den Zeitpunkt in dem der Mehrwert realisiert wird (Veräusserung / Erteilung der Baubewilligung) fällig und vom Gemeinderat beim Grundeigentümer erhoben. Wird die Mehrwertabgabe bei Auf- oder Umzonungen vertraglich geregelt und grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt erhoben werden.

^{4bis} Die Mehrwertabgabe ist ab dem Zeitpunkt ihrer Entstehung (Rechtskraft der Planungsmassnahme) bis zum Zeitpunkt ihrer Bezahlung nach dem Landesindex der Konsumentenpreise der Teuerung anzupassen.

⁵ Die Gemeinde stellt die zweckgebundene Verwendung der Ausgleichszahlung durch die Führung eines Fonds einer Spezialfinanzierung sicher. Der Ertrag der Mehrwertabgabe ist für Massnahmen der Raumplanung und Raumentwicklung (im Sinne von Art. 5 Abs. 1ter RPG wie z. B. Entschädigungen aus materiellen Enteignungen, Aufwertungsmassnahmen des öffentlichen Raumes, Erschliessungen etc.) zu verwenden. Diese Sicherstellung erfolgt nach Massgabe des entsprechenden Reglements.

Der Freibetrag in Höhe von Fr. 35'000.- kann in jedem Fall abgezogen werden.

Mit dem Zusatz, dass sich der Abgabesatz für Einzonungen nach dem maximalen kantonalrechtlichen Abgabesatz richtet, falls dieser tiefer ist, wird sichergestellt, dass die kommunale Regelung dem aktuellen kantonalen Recht entspricht und auch der möglichen Rechtsentwicklung Rechnung trägt.

Der Mehrwert eines Grundstückes wird also erst abgegolten, wenn auch eine Mehrnutzung realisiert wird. Keine Fälligkeit der Abgabe wird durch nicht entgeltliche Übertragungen (Vererbung, Schenkung, Zuweisung bei Ehescheidung, etc.) ausgelöst. 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 oder mit der entgeltlichen Veräusserung des Grundstückes abgabepflichtig

Die Mehrwertabgabe-Pflicht entsteht mit der Rechtskraft einer Planung (Beschluss des Regierungsrats oder Erteilung der Baubewilligung). Gezahlt werden muss sie jedoch erst, wenn eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegründung erfolgt oder eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher die Nutzung auf der Parzelle erhöht wird. Innerhalb dieses Zeitraums unterliegt die Mehrwertabgabe einer Anpassung entsprechend dem Landesindex der Konsumentenpreise (Teuerung).

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

Das Reglement über den Fonds für Mehrwertabgaben legt fest, dass die Gelder primär für die Schaffung und

⁶ Die Gemeinde erhebt die Mehrwertabgabe in jeden Fall mittels Verfügung.

⁷ Für beschlossene Planungsmassnahmen (Ein-, Auf- oder Umzönungen sowie Quartierpläne), für die ein gültiger verwaltungsrechtlicher Vertrag über einen Infrastrukturbeitrag vorliegt, gilt für die Erhebung der Mehrwertabgabe bei Inkrafttreten dieser Revision die alte, in allen anderen Fällen die revidierte Reglementsbestimmung.

/ oder Aufwertung bestehender öffentlicher Infrastrukturen verwendet werden dürfen. Die Gelder kommen somit allen Einwohner/innen zugute, da sie für alle genannten Infrastrukturen über das gesamte Gemeindegebiet hinweg verwendet werden dürfen (vgl. Kommentar zu Abs. 6). Der Gemeinderat wird damit verpflichtet, die Mehrwertabgabe mit einer formellen Verfügung zu erheben, die den üblichen Rechtsmittelverfahren unterliegt. Die Mehrwertabgabe ist als Geldleistung zu erheben. Die Verwendung dieser Geldleistung richtet sich nach dem Reglement über den Fonds für Mehrwertabgaben. Eine Finanzierung von Massnahmen im und / oder um das betreffende Areal ist weiterhin möglich. Nicht mehr möglich ist es, auf die Erhebung der Mehrwertabgabe zugunsten einer vertraglichen Vereinbarung (Infrastrukturvertrag) zu verzichten.

Die Planungsmassnahmen in der Gemeinde Münchenstein werden von der Gemeindeversammlung beschlossen. Liegt für eine laufende Planung noch kein Beschluss der Gemeindeversammlung vor, so gelten für diese Planung die neuen Reglementsbestimmungen. Diese Regelung gilt auch dann, wenn zu einer Planung bereits ein gültiger verwaltungsrechtlicher Vertrag vorliegt, aber die darin geregelte Planung von der Gemeindeversammlung noch nicht beschlossen wurde.

H. Schlussbestimmungen

§ 53 Vollzug

¹ Der Vollzug dieser Zonenvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates. Er stellt im

Rahmen der Baugesuchsbehandlung die Bedingungen zur Sicherstellung der Zonenvorschriften.

^{1bis} Der Gemeinderat setzt für die Beratung von Planungs- und Baufragen folgende Kommissionen als ständige, beratende Kommissionen ein, die ihn beim Vollzug der Zonenvorschriften unterstützen:

- Bauausschuss
- Bauausschuss Dreispitz
- Dorfkernplanungskommission
- Freiraum- und Naturschutzkommission
- Verkehrsausschuss
- Planungskommission

Aufgaben und Zuständigkeiten, Zusammensetzung sowie Kompetenzen der genannten Kommissionen sind in der entsprechenden Verordnung zum Zonenreglement geregelt. Diese wird vom Gemeinderat erlassen.

² 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.

³ 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.

*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.).
Ergänzende Richtlinien werden vom Gemeinderat nach Bedarf ausgearbeitet und erlassen.*

§ 54 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

¹ 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.*

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

³ Die Baubewilligungsbehörde erlässt auf Antrag des Gemeinderates die entsprechenden Weisungen.

§ 55 Inkrafttreten

¹ Die von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2016 beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung traten mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1083 vom 15. August 2017 in Kraft.

Die Mutation Schutz- und Schonzoneplanung zu den Zonenvorschriften Siedlung tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Mit Inkrafttreten der Mutation Schutz- und Schonzoneplanung zu den Zonenvorschriften Siedlung werden alle im Widerspruch stehenden früheren nutzungsplanerischen Festlegungen aufgehoben, dies gilt insbesondere für:

- 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.

Das Übergangsrecht für die Anwendung der Zonenvorschriften richten sich nach

§ 125 RBG (anwendbares Recht).

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

I. Beschlüsse und Genehmigung

Revision Zonenvorschriften

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

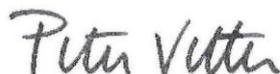
Kanton

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:



1. Mutation Zonenreglement

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: 8. August 2017

Beschluss der Gemeindeversammlung: 13. September 2017

Referendumsfrist: 14. September - 13. Oktober 2017

Urnenabstimmung: --

Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 38 : 21. September 2017

Auflagefrist: 21. September - 22. Oktober 2017

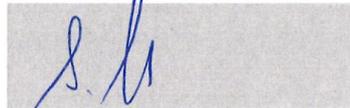
Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Giorgio Lüthi

Der Geschäftsleiter:



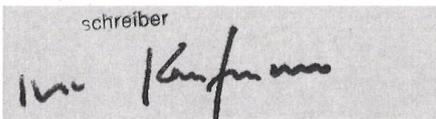
Stefan Friedli

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2018-310 vom 06. März 2018

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 10 vom 08.03.2018

Der Landschreiber:

schreiber


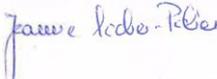
2. Mutation Zonenreglement

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 13. Oktober 2020
Beschluss der Gemeindeversammlung: 14. Dezember 2020
Referendumsfrist: 15. Dezember 2020 bis 13. Januar 2021
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 3 vom 21. Januar 2021
Auflagefrist: 21. Januar 2021 bis 22. Februar 2021

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin: Der Geschäftsleiter:



Jeanne Locher-Polier



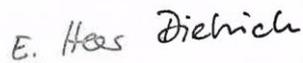
Stefan Friedli

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2021-607 vom 03. Mai 2021

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 18 vom 06.05.2021

Die Landschreiberin:



3. Mutation Zonenreglement

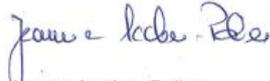
Beschlüsse und Genehmigung

Gemeinde

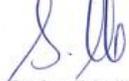
Beschluss des Gemeinderates:	26. April 2022
Beschluss der Gemeindeversammlung:	23. Juni 2022
Referendumsfrist:	24. Juni bis 23. Juli 2022
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 31	vom 4. August 2022
Auflagefrist:	4. August bis 2. September 2022

Namens des Gemeinderates:

Die Gemeindepräsidentin


Jeanne Locher-Polier

Der Geschäftsleiter


Stefan Friedli

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2022-1931 vom 20. Dez. 2022

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 51 vom 22. Dez. 2022

Die Landschreiberin:



4. Mutation Zonenreglement

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 4. Februar und 16. Juni 2020
Beschluss der Gemeindeversammlung: 23. September 2020
Referendumsfrist: 24. September - 23. Oktober 2020
Urnenabstimmung: ---
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 47 vom 19. November 2020
Auflagefrist: 19. November - 19. Dezember 2020

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Der Geschäftsleiter:


Jeanne Locher-Polier


Stefan Friedli

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. ~~202-103~~ vom **2.0. Dez. 2022**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. **51** vom **2.2. Dez. 2022**

Die Landschreiberin:


E. Has Diehrich

5. Mutation Zonenreglement

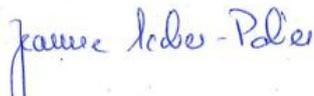
Beschlüsse und Genehmigung

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	8. November 2022
Beschluss der Gemeindeversammlung:	19. Dezember 2022
Referendumsfrist:	20. Dezember bis 18. Januar 2023
Referendumsabstimmung:	22. Oktober 2023
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 91 und Wochenblatt Nr. 46:	16. November 2023
Auflagefrist:	16. November bis 22. Dezember 2023

Namens des Gemeinderates:

Die Gemeindepräsidentin



Jeanne Locher-Polier

Der Geschäftsleiter



Stefan Friedli

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2025-288 vom 25. Feb. 2025

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 17 vom 27. Feb. 2025

Die Landschreiberin:



E. Haas Diehrich

K. Anhang zum Zonenreglement

Verbindlichkeit des Anhangs

Rechtsverbindlich sind nur die grau hinterlegten ergänzenden Bestimmungen. Alle restlichen Inhalte dienen zur Erläuterung der Zonenvorschriften und haben nur orientierenden Charakter.

Beispiel zur Orientierung:

Verputz

Kommentar:

orientierend

Bedeutung Verputz

Der bei allen Reihenhaus-Gebäudezeilen verwendete Kellenwurf-Verputz ist wesentlich für das Erscheinungsbild der Gartenstadt-Siedlung. Der Erhalt des Originalverputzes ist wünschenswert.

Ersatz des Originalverputzes

Der Ersatz des Originalverputzes ist möglich, der neue Verputz ist dabei als Kellenwurf auszuführen.

Dämmputz

Das Anbringen eines Dämmputzes ist möglich, wenn das minimale Profil von 2 cm zu den Gliederungselementen eingehalten wird (siehe ergänzende Bestimmungen). Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese Vorgabe durch das Entfernen des Originalverputzes und die Anbringung eines Dämmputzes eingehalten werden kann. Details dazu siehe "Bauphysikalisches Gutachten" der prona AG vom 19.06.2017.

ergänzende Bestimmungen gemäss § 38b ZRS:

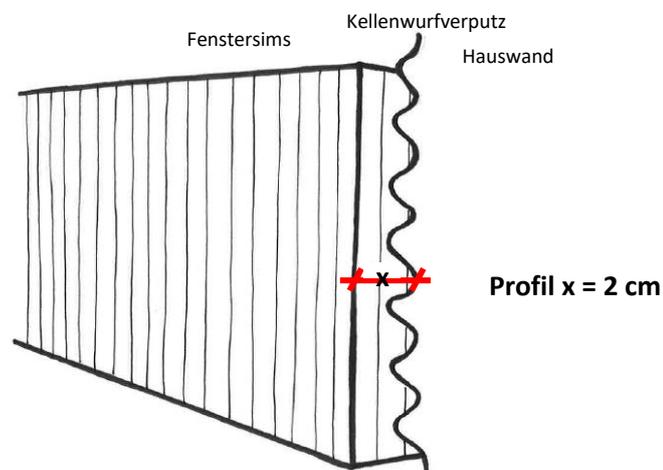
§ A 7.3.1 Art des Verputzes und minimales Profil

- Der Verputz ist als Kellenwurf auszuführen. Dabei ist ein minimales Profil zu den auskragenden Gliederungselementen (Tür- und Fenstergewände, horizontaler Fries, etc.) von 2 cm einzuhalten. Gemessen wird zwischen den Körnern.

Skizze

orientierend

Messweise minimales Profil Gliederungselemente ("zwischen den Körnern")



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

1.1 BLU Höhenweg / Im Kaspar

Parzellen Nr.	GB-Fläche nach amtl. Vermessung [m ²]	Massgebende Fläche [m ²]	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 ²	1
2165	760	878	Anteil BLU von Ursprungsparzelle 2165 (185 m ²)	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 ²)	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 m² 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.

1.2 BLU Im Keinitz

Parzellen Nr.	GB-Fläche nach amtl. Vermessung [m ²]	Massgebende Fläche [m ²]	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 ² / 45/90 von 4635	
4634	404	480	BLU 28 m ² / 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 m² 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.

1.3 BLU Schlossmatt

Parzellen Nr.	GB-Fläche nach amtl. Vermessung [m ²]	Massgebende Fläche [m ²]	Bemerkungen	Hinweis Nr.
2136	520	568		
2137	550	603		
2138	648	701		
2139	640	641		
2140	1776	1952	2276 m ² abzüglich BR6526 500 m ² = 1776 m ²	
3802	464	532		
3803	715	751		
4398	2745	3016		
4888	605	650		
4889	643	752	BLU = 62 m ² / 1/4 Anteil an 4892 = 47 m ²	
4890	643	740	BLU = 50 m ² / 1/4 Anteil an 4892 = 47 m ²	
4891	615	744	BLU = 82 m ² / 1/4 Anteil an 4892 = 47 m ²	
4901	621	710		
4902	649	699		
4903	641	740	BLU = 52 m ² / 1/4 Anteil an 4892 = 47 m ²	
4904	704	748		
4928	611	626		
4929	641	737	BLU = 43 m ² / 53/81 Anteil an 4932 = 53 m ²	
4930	472	594	BLU = 95 m ² / 27/81 Anteil an 4932 = 27 m ²	
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 m² 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.

1.4 BLU Im Hintenaus (Teil 1 von 3)

Parzellen Nr.	GB-Fläche nach amtl. Vermessung [m ²]	Massgebende Fläche [m ²]	Bemerkungen	Hinweis Nr.
955	713	784		
956	2244	2464		
957	752	826		
962	1878	2045		
964	431	458	aus BLU 82 m ² (83 m ²)	
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 ² + 1/3 Ant. an Parz. 5003 / abz. Wald 80 m ²	
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 40 und 41

- 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 m² 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.

BLU Im Hintenaus (Teil 2 von 3)

Parzellen Nr.	GB-Fläche nach amtl. Vermessung [m ²]	Massgebende Fläche [m ²]	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 ² + 1/3 Ant. an Parz. 5003 / abz. Wald 78 m ²	
5002	689	784	61 m ² + 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 41

- 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 m² 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.

BLU Im Hintenaus (Teil 3 von 3)

Parzellen Nr.	GB-Fläche nach amtl. Vermessung [m ²]	Massgebende Fläche [m ²]	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 ² (83 m ²)	
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 m² 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.

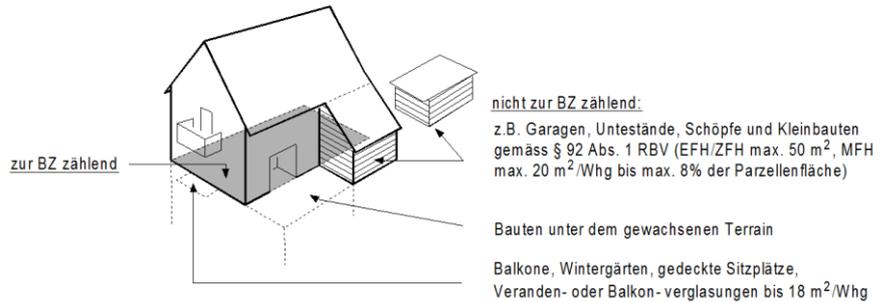
Hinweis Nr. 5 Parzelle 5571 wurde aufgehoben. Neubildung von Parzelle 5791 + 5793. Der Anteil aus Baulandumlegung wurde nicht auf die drei Parzellen verteilt. Daraus resultierte eine Baubeschränkung für 5570; 5791; 5793.

Anhang 2: Prinzipskizzen

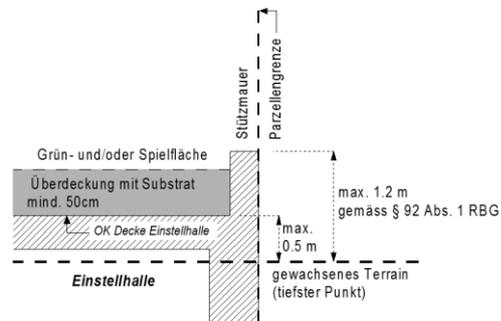
Bemerkung zu den Prinzipskizzen

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

§ 4 Bebauungsziffer



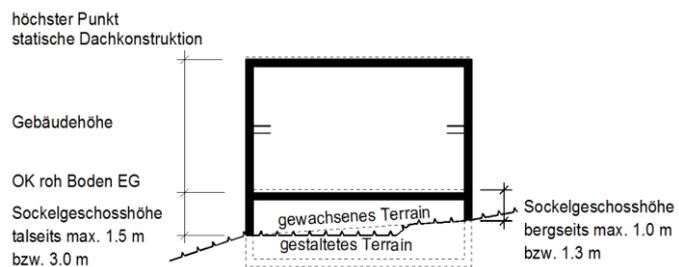
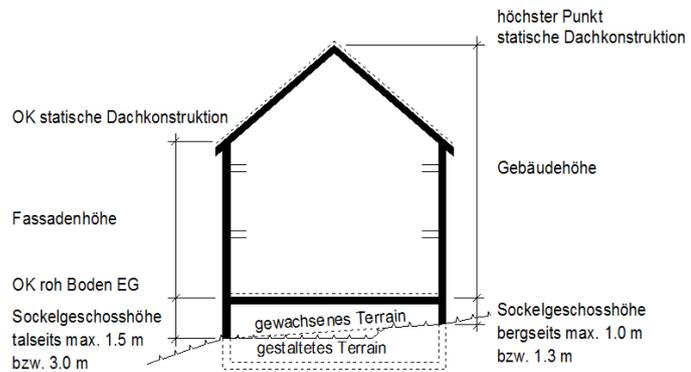
§ 4 Abs. 2 lit. g Unterirdische Einstellhallen



§ 5 Sockelgeschosshöhe

§ 6 Fassadenhöhe

§ 7 Gebäudehöhe

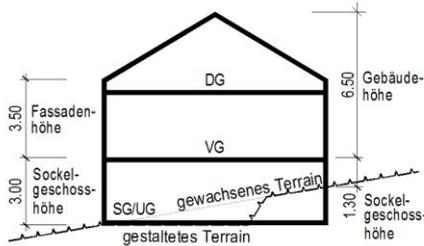


Bemerkung zu den Prinzipskizzen

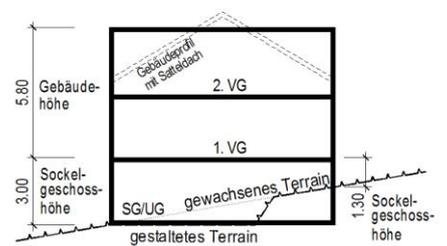
Die Prinzipskizzen dienen zur Erläuterung von einzelnen Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung und haben somit keine Rechtswirksamkeit.

§ 2 Zonenparameter Gebäudeprofil-Masse für Zonen W1a und W1b

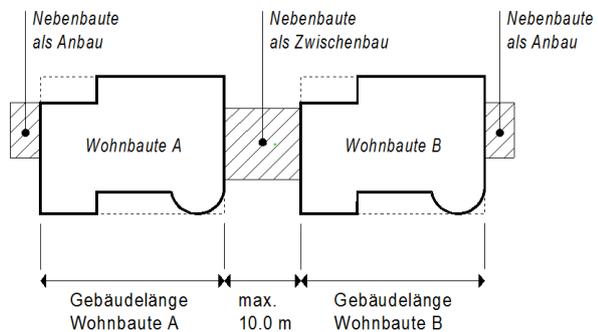
Gebäudeprofil-Masse Zonen W1a/W1b mit Dachgeschoss



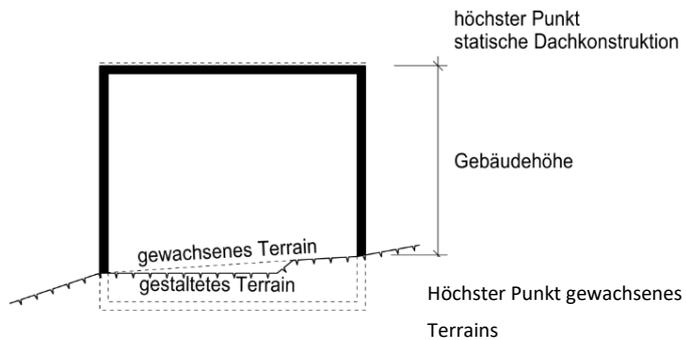
Gebäudeprofil-Masse Zonen W1a/W1b mit zweitem Vollgeschoss (jedoch ohne Dachgeschoss und mit reduzierter Gebäudehöhe)



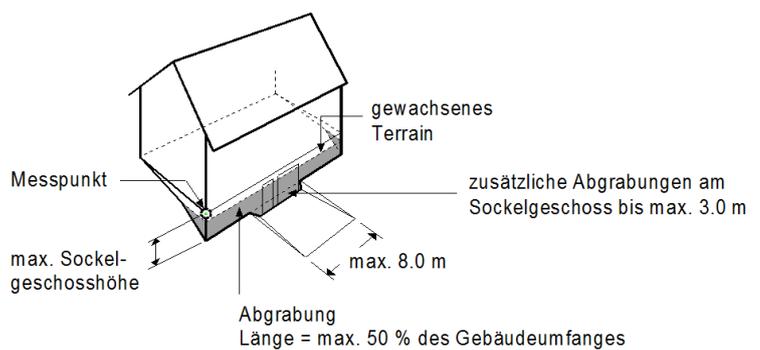
§ 8 Gebäudelänge



§ 9 Gebäudeprofil in Gewerbe- und Industrie- zonen



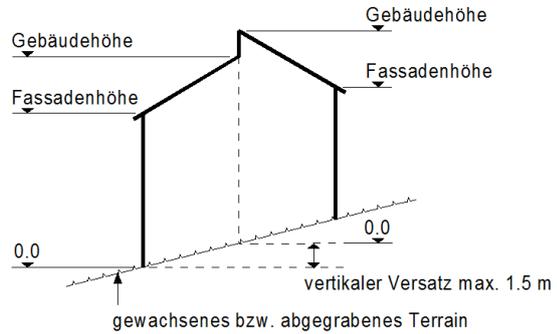
§ 11 Abgrabungen am Ge- bäudesockel



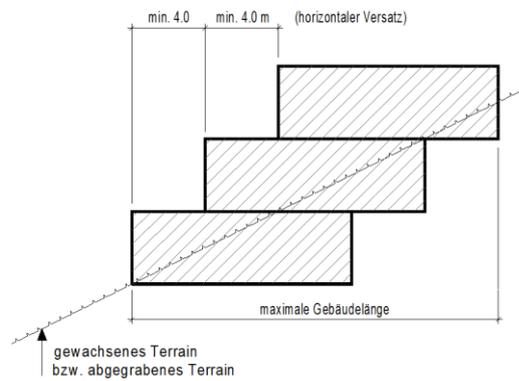
Bemerkung zu den Prinzipskizzen

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

§ 12 Abs. 2 Versetzte Geschossbauweise (vertikaler Versatz)



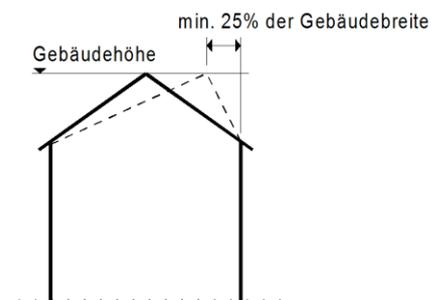
§ 12 Abs. 3 Versetzte Geschossbauweise (horizontaler Versatz)



§ 14 Abs. 3 Kniestockhöhe



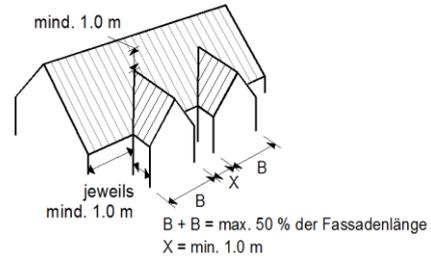
§ 15 Abs. 2 Firstlage bei Satteldächern



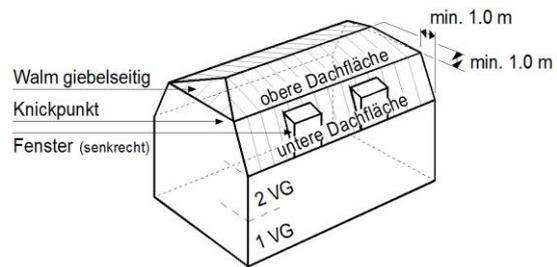
Bemerkung zu den Prinzipskizzen

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

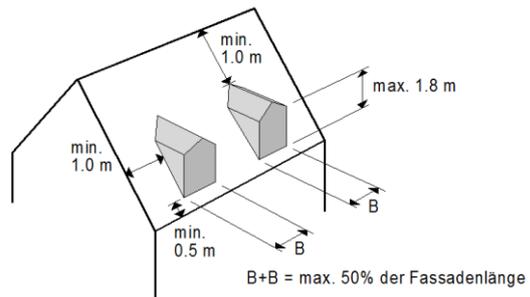
§ 15 Abs. 3 Satteldächer mit Wiederkehranbauten



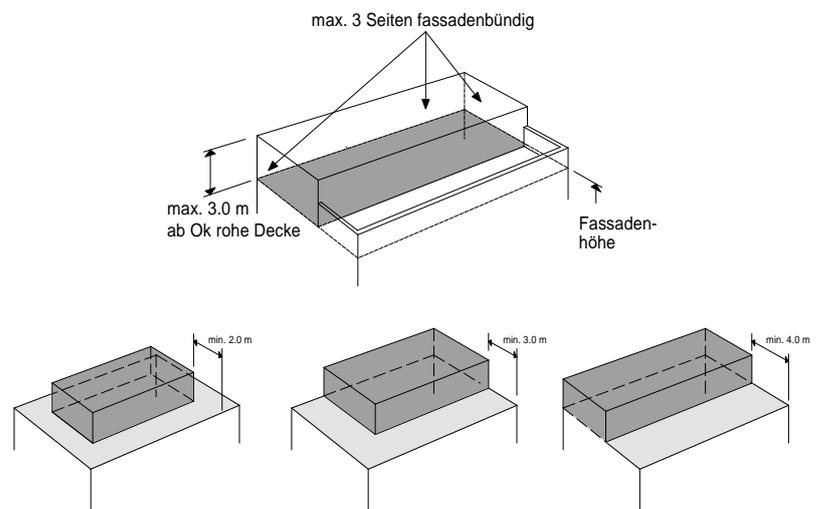
§ 15 Abs. 4 Mansarddach



§ 16 Dachaufbauten und Dacheinschnitte



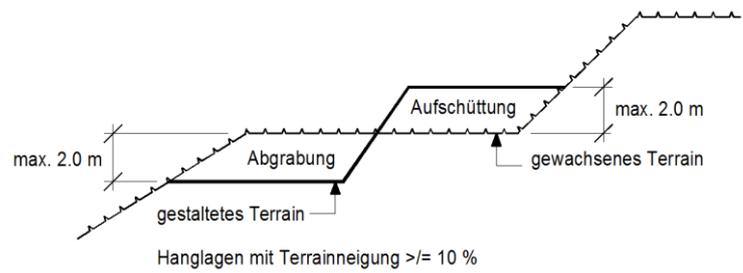
§ 17 Attikageschosse



Bemerkung zu den Prinzipienskizzen

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

§ 19 Aufschüttungen und Abgrabungen (Terraingestaltung)



Anhang 3: Alterswohnen "Untere Loog"

¹ 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

² 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 m².

³ 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

⁴ 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, Sturzgeländer, 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.

⁵ 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 rollbahngängig sein.

⁶ 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).

⁷ 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.

Anhang 4: Denkmalschutzzonen

Anhang 4.1 Denkmalschutzzone «Wasserhaus»

Objekt:	Reiheneinfamilienhaus-Gebäudezeilen
Lage:	Gemäss Zonenplan Siedlung (Denkmalschutzzone Siedlung Wasserhaus)
Beschreibung:	<p>Die Bebauung umfasst acht einheitliche Gebäudezeilen mit Reiheneinfamilienhäusern, welche entlang von zwei parallelen Strassenzügen mit jeweils vier Zeilen von Norden nach Süden ausgerichtet sind. Die Bebauung bildet zusammen mit dem Strassen- und Wegnetz ein orthogonal straff angelegtes Siedlungsmuster. Der Siedlungsgrundriss basiert auf einem Vorprojekt, welches Hans Bernoulli 1919 entwickelt hat. 60 der ursprünglich geplanten 100 Einfamilienhäuser wurden 1920/21 in leicht modifizierter Form realisiert. Die Ausführung erfolgte unter Wilhelm Brodbeck aus Liestal.</p> <p>Die additiv aneinander gereihten, zweigeschossigen Wohnhäuser sind unter einem durchlaufenden Walmdach mit einheitlicher First- und Trauflinie zu Zeilen zusammengefasst.</p> <p>Die Anordnung der Fenster und der Hauszugänge ist einheitlich. Die Fenster und die Hauszugänge sind mit markanten Gewändeprofilen ausgestattet. Zudem verfügt jeder Hauszugang über ein über dem Türsturz angebrachtes ein individuelles Tierrelief (gestaltet vom Bildhauer Otto Kappeler). Bei einzelnen Hauszugängen ist noch das ursprüngliche Rosenspalier vorhanden. Die Fenster sind mit Schlagläden ausgestattet, welche ursprünglich aus Holz gefertigt und grün gestrichen waren. Auf der Strassen- seite verfügen die einzelnen Wohnhäuser jeweils über eine Dachaufbaute.</p>
Bedeutung:	<p>Die 8 Reiheneinfamilienhäuser bilden zusammen mit den Nutzgärten und Vorgärten die Siedlungstypologie einer Gartenstadt-Siedlung der 1920er Jahre. Stilistisch ist die Bebauung in die Übergangsphase zur Moderne einzuordnen. Einzelne Elemente wie Walmdächer mit den Lukarnen, Klapppläden und Gewändeprofile entsprechen jedoch noch der traditionellen örtlichen Bauweise. In der Typisierung und Standardisierung zeichnet sich die Industrialisierung des Bauwesens ab, welche sich auch in der Vereinheitlichung bzw. Wiederholung des Fassadenbildes bemerkbar macht.</p> <p>Gartenstädte entstanden als Reaktion auf die Wohnungsnot nach dem ersten Weltkrieg sowie aufgrund der damals misslichen Wohnverhältnisse in den Städten. Die Realisierung erfolgte auf genossenschaftlicher Basis und umfasste meist eine grössere Neubebauung. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie lagemässig ausserhalb der damals bestehenden Städte bzw. Dörfer im Grünen erstellt wurden und die einzelne Wohnung über einen eigenen Nutzgarten verfügte. Zudem umfassten die Siedlungen auch gemeinschaftliche Einrichtungen (Gemeinschaftshaus, Pflanzgärten, Schulhaus etc.).</p>
Objektspezifische Schutz- und Entwicklungsziele:	<ul style="list-style-type: none">– Erhaltung der acht Reiheneinfamilienhaus-Gebäudezeilen im äusseren Erscheinungsbild sowie der wertvollen architektonischen Details an den Bauten– Sicherstellung der Einpassung bzw. Unterordnung beim Anbringen von technischen Massnahmen sowie ergänzenden Kleinbauteilen

ergänzende Bestimmungen gemäss § 38a ZRS:

§ A 4.1.1 Fassade

- Fassade: Erhaltung einheitliche Farbgebung und Struktur bzw. Art des Verputzes (Würmliputz) sowie einheitliche Gliederung der Fassade betreffend Anordnung von Fenstern und Türen
- Kann eine Heizung nachweislich nicht an den bestehenden Kamin angeschlossen werden (z.B. Kombination Gas – Holz), so ist das Führen eines Abgasrohres auf der gartenseitigen Fassade zulässig. Die neuen Elemente sind gut in die Fassade einzupassen.
- Strassenseitig ist das Anbringen von Sonnenschutz-Vorrichtungen nicht gestattet.

§ A 4.1.2 Fenster und Türen

- Fenster, Fensterläden und Türen sowie Gewände: Die Anordnung, die Dimensionierung und die Farbgebung sind zu erhalten. Fensterläden sind in Holz oder Metall auszuführen. Fenster können in Holz oder Holz-Metall ausgeführt werden. Die Fenster weisen keine Sprossen auf und die vorhandene Teilung der Fenster ist beizubehalten.

§ A 4.1.3 Dach

- Dach: Erhaltung einheitliche bzw. durchlaufende Traufhöhe sowie Firsthöhe und -lage bzw. Dachniveau, Ziegeleindeckung (Form und Farbgebung), einheitliche Gestaltung und Anordnung von Dachaufbauten und Kaminen, Erhaltung des Walms am Ende der Gebäudezeile. Eine Anhebung des Daches zu Isolationszwecken um einheitlich 12 cm ist zulässig. Gegenüber den benachbarten Dachflächen sind vertikale Abgrenzungen zulässig.
- Dachaufbauten: Erhaltung der einheitlichen Form, Grösse und Lage sowie Materialisierung der bestehenden Dachaufbauten. Weitere Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- Dachflächenfenster: Es können maximal vier Dachflächenfenster auf der rückseitigen bzw. strassenabgewandten Dachfläche eingebaut werden und giebelseitig in der Gebäudeachse ein Dachflächenfenster. Die Dachflächenfenster dürfen eine maximale Grösse von 66 cm x 118 cm (Rahmenausmass) aufweisen. Bei der rückseitigen Dachfläche müssen die Dachflächenfenster seitlich einen Abstand von einer Sparrenbreite und zwischen den Dachflächenfenstern einen einheitlichen Abstand von mindestens 50 cm aufweisen. Die Dachflächenfenster sind in der unteren Niveaulinie der bestehenden Dachflächenfenster anzuordnen.
- ~~Auf günstig ausgerichteten Dachflächen sind Photovoltaik- und Solaranlagen gestattet.~~

Siehe Erwägungen RRB

§ A 4.1.4 Neue Aussenbauteile

- Für das Anbringen von weiteren neuen Aussenbauteilen (Vordächer etc.) sowie von technischen Einrichtungen muss ein Konzept für die gesamte Siedlung oder für einzelne Hausreihen vorliegen, welches der Zustimmung durch die Eigentümer sowie die kantonale Denkmalpflege bedarf.

Zuständigkeiten / Aufsicht:

- Kantonale Denkmalpflege in Absprache mit der Gemeinde Münchenstein

Finanzielle Beitragsleistungen: Der Kanton und die Gemeinde können für fachgerechte Sanierungen und Restaurationen an den Bauten eine Subvention sprechen.

Gemeinde:

gemäss § 37 ZRS

Kanton

- Die Höhe der kantonalen Subvention ist variabel und erfolgt nach dem Berechnungsmodell der Denkmal- und Heimatschutzkommission.
- Dafür ist vor Baubeginn ein Beitragsgesuch an die Denkmal- und Heimatschutzkommission einzureichen. Der Subventionsentscheid wird dem Gesuchsteller schriftlich mitgeteilt. Die Höhe der Subvention richtet sich nach dem Berechnungsmodell der Denkmal- und Heimatschutzkommission. Die Auszahlung erfolgt nach genehmigter Abnahme durch die kantonale Denkmalpflege.

Dokumentation / Literaturverweise:

- Die Baugenossenschaft Wasserhaus (Neue Welt Münchenstein): Eine Wohngensenschaft auf privatrechtlicher Grundlage, Basel, 1923
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), 1985
- Heimatkunde Münchenstein, Bd. 1, S. 232, 1995
- Bauinventar Basel-Landschaft (BIB), C. Affolter, 2005
- Siedlungsinventar, M. Brunner, 2005

Objekt: **Nutzgärten / Vorgärten**

Lage: Gemäss Zonenplan Siedlung (Denkmalschutzzone "Wasserhaus")

Beschreibung: Die konsequent von Norden nach Süden ausgerichteten acht Reiheneinfamilienhaus-Gebäudezeilen sind so angeordnet, dass zum Strassenraum ein schmaler Vorgartenbereich und auf der Gebäuderückseite ein länglicher und grosszügiger Gartenbereich (Nutzgarten) gebildet wird. Der Vorgarten weist eine Tiefe von ca. 2 m auf. Der rückseitige Nutzgarten erstreckt sich auf eine Tiefe von ca. 20 m bis 28 m. Bei den Eckbauten der Hauszeilen sind die beiden Gartenbereiche miteinander verbunden.

Bedeutung: Der Freiraum (Gärten, Strassen und Wege) sowie die Gebäudezeilen bilden zusammen eine städtebauliche Einheit. Die vorhandene Wohn- bzw. Aussenraumqualität der Siedlung im Gesamten sowie auch für das einzelne Haus in der Gebäudezeile wird massgeblich durch die Gärten erzeugt.

Objektspezifische Schutz- und Entwicklungsziele:

- Erhaltung der Vorgärten bzw. Nutzgärten und der Zwischenwege als Bestandteil der Siedlung Wasserhaus im Sinne ihrer Ursprünglichkeit
- Förderung der visuellen Verbindung bzw. des visuellen Sichtbezuges durch die Vorgärten bzw. Nutzgärten

ergänzende
Bestimmungen
gemäss
§ 38a ZRS:

§ A 4.1.5 Vorgärten

- Die Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden. Davon ausgenommen sind der Zugangsweg mit einer Breite von max. 1.5 m sowie der Bereich mit einer Veloabstellanlage.
- Hochstämmige Nadel- und Laubgehölze sind nicht erlaubt.
- Die Vorgärten weisen allseitig keine Abgrenzung mit Zaun oder Hecke auf.
- Veränderungen am ebenerdigen Terrainverlauf sind nicht gestattet.
- Der Zugangsweg ist in gerader Linie auf den Hauseingang auszurichten.
- Im Vorgarten kann eine Veloabstellanlage mit einer Grundfläche von max. 6.0 m² platziert werden (transparent und in Metall, verzinkt).
- Weitere Nebenbauten sind im Vorgarten nicht gestattet.

§ A 4.1.6 Nutzgärten

- Die rückwärtigen Nutzgärten sind zu zwei Dritteln der Gesamtfläche begrünt.
- In Hausnähe und / oder am Gartenende kann die Fläche befestigt werden.
- Im mittleren Drittel der Gartenfläche darf die Bepflanzung den Durchblick über die einzelnen Parzellen nicht versperren.
- Die rückwärtigen Nutzgärten können am Haus durch eine gemauerte Sichtschutzwand bis auf eine Höhe von max. 2.5 m und bis auf eine Länge von 3.5 m getrennt werden.
- Alle Parzellen werden gegen die hinteren Gartenwege eingezäunt. Bei den Parzellen der Eckhäuser ist die Einzäunung auf der Längsseite bis zum Vorgarten zu erstellen. Die Einzäunung ist an die Parzellengrenze zu stellen und mit senkrechten Holzstaketen, mit einer Höhe von max. 0.9 m, auszuführen.
- Nebenbauten sind am Gartenende bzw. im äusseren Drittel des Gartens zu platzieren. Dabei müssen Nebenbauten einen Abstand von den Parzellengrenzen entlang der Wege von mind. 0.5 m aufweisen. Seitlich darf die Nebenbaute mit Zustimmung des Nachbarn auf die Parzellengrenze gestellt werden. Die Nebenbaute darf eine Grundfläche von max. 10.0 m² und eine Höhe von max. 2.5 m aufweisen.
- Die Nebenbaute ist in Leichtbauweise mit einem Pultdach auszuführen. Die Verkleidung der Wandflächen ist mit Holz vorzunehmen (naturbelassen oder in dunklen Farbtönen). Als Dacheindeckung dürfen dunkle, nicht spiegelnde Materialien verwendet werden.

*Vom Regierungsrat nicht
genehmigt*

~~Zwischen den Nutzgärten, in Ergänzung zu den bestehenden Trennmauern, sind nur senkrechte Holzstaketen oder grossmaschige Drahtzäune erlaubt (Höhe max. 0.9 m).~~

Siehe Erwägungen RRB

~~Harte Sichtschutzmassnahmen (z.B. Sichtschutzelemente aus Holz) sowie geflochtene Matten (z.B. Bambusmatten) sind nicht gestattet.~~

- Abgrabungen und Aufschüttungen am Terrain sind nicht erlaubt.
- Parkbäume und hochwachsende, grosskronige Bäume (z.B. Blutbuche, Nussbaum, Zeder, Föhre usw.) sind nicht erlaubt. Davon ausgenommen sind Bäume, welche einen Bestandteil der Linden-Allee bilden.

Empfehlungen
zur Gartenge-
staltung:

Vorgärten

- Begrünung der Vorgärten in einem naturnahen Charakter
- Bepflanzung mit standortgerechten und einheimischen Arten
- Bepflanzung des ursprünglichen Spaliers mit Rosen

- Verwendung von Bodenplatten für den Zugangsweg aus Naturstein in unregelmässiger Form
- Verwendung von einheitlichen Veloabstellanlagen (mögliche Typen siehe Muster-sammlung der Bauverwaltung)

Nutzgärten

- Bepflanzung mit einheimischen Wildsträuchern, blühenden Ziersträuchern und Stauden. Bepflanzung mit Nutzpflanzen (Hoch- oder Niederstamm) im hinteren Drittel des Gartens
- Bepflanzung der Einfriedung mittels einheimischer laubwerfender Arten
- Verlegung von Bodenplatten für Gehwege und Aussensitzplätze aus Naturstein in unregelmässiger Form
- Gegenseitige Anordnung der Nebenbauten an die seitliche Grenze zum Nachbargrundstück gestatten

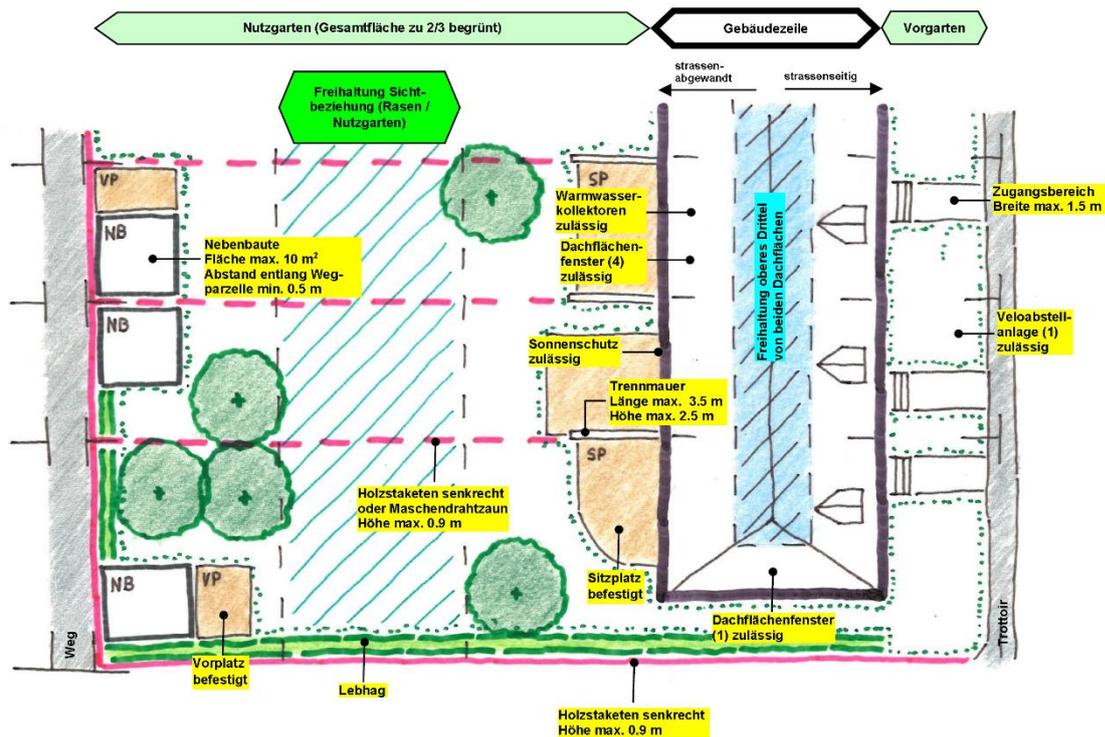
Zuständigkeiten / Aufsicht: – Kantonale Denkmalpflege in Absprache mit der Gemeinde Münchenstein

Finanzielle Beitragsleistungen: Gemeinde:
gemäss § 37 ZR

Kanton

- Die Höhe der kantonalen Subvention ist variabel und erfolgt nach dem Berechnungsmodell der Denkmal- und Heimatschutzkommission.
- Für die Neuanlage, resp. Gestaltung des Gartens nach den Gestaltungsrichtlinien kann die Denkmal- und Heimatschutzkommission einen einmaligen Anerkennungsbeitrag sprechen.

Bemerkungen: – Einzelne Einfriedungen wurden mit Holzschutzelementen ausgeführt und bewirken eine starke Abschottung gegenüber dem öffentlichen Strassenraum.



Objekt: Linden-Allee

Lage: Gemäss Zonenplan Siedlung (Denkmalschutzzone "Wasserhaus")

Beschreibung: Entlang des nördlichen Strassenabschnittes der Wasserhausstrasse ist eine Allee mit einem älteren Bestand von Lindenbäumen vorhanden. Insgesamt umfasst der Baumbestand der Allee (Bestand im Jahre 2010) 31 Lindenbäume und 1 Birke. Die Bäume der nördlichen Baumreihe stehen alle auf der Gemeindeparzelle Nr. 2359. Bei der südlichen Baumreihe stehen die Bäume auf den privaten Parzellen der Siedlung Wasserhaus (Parzellen Nrn. 2313, 2328 und 2343). Davon ausgenommen sind die beiden letzten Bäume auf der östlichen Seite, welche auf der Strassenparzelle Nr. 2358 stehen.

Bedeutung: Die Linden-Allee bildet den nördlichen Abschluss der Siedlung Wasserhaus. In der ursprünglich geplanten Gesamtanlage der Siedlung Wasserhaus war auf der Südseite ebenfalls ein räumlicher Abschluss mit einer Baumallee geplant. Der hochgewachsene Baumbestand der Linden-Allee bildet einen markanten Grünzug, der durch den geraden Verlauf der Strasse in den Siedlungsraum hineinreicht. Durch das nördlich abfallende Terrain wird die Wirkung der Baumallee, von Norden her betrachtet, noch zusätzlich akzentuiert. Die Linden-Allee bildet ein wertvolles Element der Durchgrünung bzw. der Grünraumvernetzung im Siedlungsraum.

Objektspezifische Schutz- und Entwicklungsziele:

- Erhaltung einer durchgehenden Allee mit Lindenbäumen

ergänzende
Bestimmungen
gemäss
§ 38a ZRS:

§ A 4.1.7 Linden-Allee

- Die Lindenbäume sind regelmässig und fachmännisch zu schneiden. Bei den Bäumen auf privaten Parzellen erfolgt dies unter vorgängiger Rücksprache mit den Eigentümern.
- Bei einem natürlichen Abgang oder bei einer erforderlichen Fällung ist eine Linde im selben Standortbereich zur Wiederherstellung der Baumallee zu pflanzen.

Zuständigkeit /
Aufsicht:

- Kantonale Denkmalpflege in Absprache mit der Gemeinde Münchenstein

Unterhalt:

- Gemeinde Münchenstein

Finanzierung:

- Gemeinde, unter Beteiligung durch den Kanton

Bemerkungen:

- Die Baumallee wird teilweise durch Einfriedungsmassnahmen bei privaten Vor- und Nutzgärten gestört.
- Die vorhandene Birke sollte durch eine Linde ersetzt werden.

Anhang 4.2 Denkmalschutzzone «Gartenstadt»

Objekt: Geschützte Bauten

Einleitung

Beschreibung:

Die Bebauung umfasst insgesamt fünf Gebäudezeilen mit Reihenhäusern, welche vorwiegend als Einfamilienhäuser erstellt wurden. Die Siedlung Gartenstadt basiert auf dem Projekt des Architekten Emil Dettwiler, welcher sich auf die städtebaulichen Theorien Camillo Sittes stützte. Die insgesamt 31 von geplanten 250 Häusern sind in fünf Etappen zwischen 1912 und 1920 errichtet worden. Realisiert wurde nur der nördlichste Abschnitt der ursprünglich vorgesehenen Gartenstadt. Diese hätte sich zwischen der Emil Frey- und der Reinacher- bzw. der Stöckacker- und der Schluchtstrasse erstreckt. Die Bauherrschaft oblag der 1912 eigens für den Bau der Siedlung gegründeten Gartenstadt-Baugenossenschaft. Der Erste Weltkrieg, der Anstieg der Baukosten nach dem Ersten Weltkrieg sowie die Wirtschaftskrise anfangs der 20er-Jahre und Rechtsstreitigkeiten mit verschiedenen Bauherren, welche gegen die massive Überschreitung der Baukosten klagten, führten am Ende dazu, dass die Baugenossenschaft 1923 aufgelöst wurde. Mit der Auflösung der Baugenossenschaft fand auch die Realisierung der Siedlung Gartenstadt ihr Ende.

Die unterschiedlichen Wohnhaustypen sind zu Dreier- bis Zehnerreihen zusammengefasst. Die Gebäudezeilen sind durch die Dachaufbauten sowie die Fassadengestaltung mit Tür- und Fensteröffnungen, vorspringenden Gebäudeteilen (Risaliten und Erker) und weiteren Zierelemente streng gegliedert. Gleichzeitig besteht durch die breite Variation an Gliederungselementen und die unterschiedliche Farbgestaltung pro Reiheneinfamilienhaus eine sehr individuelle Gestaltung. Das über die gesamte Zeile durchlaufende, markante Dach wirkt dabei als verbindendes Element. Diese Einheit in der Vielfalt bringt Ästhetik und Lebendigkeit zusammen und macht das Siedlungsbild ausserordentlich ansprechend.

Durch die unterschiedliche Erstellungszeit, vor und nach dem Ersten Weltkrieg, lassen sich die Gebäudezeilen in 2 Gruppen unterteilen. Vor dem Ersten Weltkrieg wurden die Gebäudezeilen Gartenstadt 2-20 (1912), Gartenstadt 42-60 (1913) und Gartenstadt 24-30 (1914) erstellt. Diese Gebäudezeilen zeichnen sich durch variantenreiche Dachaufbauten sowie durch vorspringende und mit Quergiebeln versehene Eckbauten (Risalite) und durch eine starke Mitten- und Eckbetonung aus. Nach dem Ersten Weltkrieg wurden die Gebäudezeilen Gartenstadt 32-40 (1919) und Gartenstadt 49-53 (1920) erstellt. In der architektonischen Gestaltung sind diese Gebäudezeilen nicht mehr so ausgeprägt. Die Eckbetonung ist nicht mehr vorhanden und die Dachgestaltung ist einfacher ausgeführt worden.

Vor den Häusern sind dekorative Ziergärten und auf der Rückseite Gartenbereiche angeordnet. Die Vorgärten sind gegenüber dem angrenzenden Strassenraum abgegrenzt. Diese räumliche Abgrenzung wird mit einem Zaun auf einem durchgehenden Mauersockel und Eckmauerpfeilern gebildet. Auf der Gebäuderückseite befindet sich ein weiterer Gartenbereich. Dieser Gartenbereich diente ursprünglich als Nutzgarten zur Selbstversorgung der Bewohnerschaft.

Bedeutung:

Die Gründer der Gartenstadt-Baugenossenschaft Basel und Umgebung können als eigentliche Pioniere auf dem Gebiet des modernen Schweizer Städtebaus bezeichnet werden. Zu Planungsbeginn besichtigten sie die neuen Gartenstadt-Siedlungen in Hellerau (bei Dresden), Mannheim, Magdeburg und Leipzig.

Gartenstädte entstanden als Reaktion auf die damals misslichen Wohnverhältnisse in den Städten als gesunde Wohnsiedlungen "mit viel Licht, Luft und Sonne". Die Realisierung erfolgte auf genossenschaftlicher Basis und umfasste meist eine grössere Neubebauung. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie lagemässig ausserhalb der damals bestehenden Städte bzw. Dörfer im Grünen erstellt wurden und die einzelne Wohnung über einen eigenen Nutzgarten verfügte.

Die fünf Häuserzeilen der Siedlung Gartenstadt in Münchenstein bilden zusammen mit den rückseitigen Gärten und den dekorativen Vorgärten die Siedlungstypologie einer Gartenstadt-Siedlung des beginnenden 20. Jahrhunderts ab. Stilistisch ist die Architektur dem Heimatstil verpflichtet, was insbesondere durch die belebte Dachgestaltung sowie die vielen gestalterischen Details zum Ausdruck kommt. Die vorhandene Wohn- bzw. Aussenraumqualität der Siedlung im Gesamten sowie auch für das einzelne Haus in der Gebäudezeile wird massgeblich durch die beiden Gartenbereiche mitgeprägt.

Dokumentation /
Literaturverweise:

- Die Gartenstadt "Neu-Mönchenstein". Ein Beitrag zur Lösung der Wohnungsfrage in Basel, unter besonderer Berücksichtigung der Mittelstands-Wohnungen, E. Dettwiler, Basel 1912
- Gartenstadt-Baugenossenschaft Jahresberichte 1912-1915, 1919-1923
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), 1985
- Heimatkunde Münchenstein, Bd. 1, S. 232, 1995
- Siedlungsinventar, M. Brunner, 2005
- Bauinventar Basel-Landschaft (BIB), Gemeinde Münchenstein, C. Affolter, 2005

Fassaden

Kommentar:

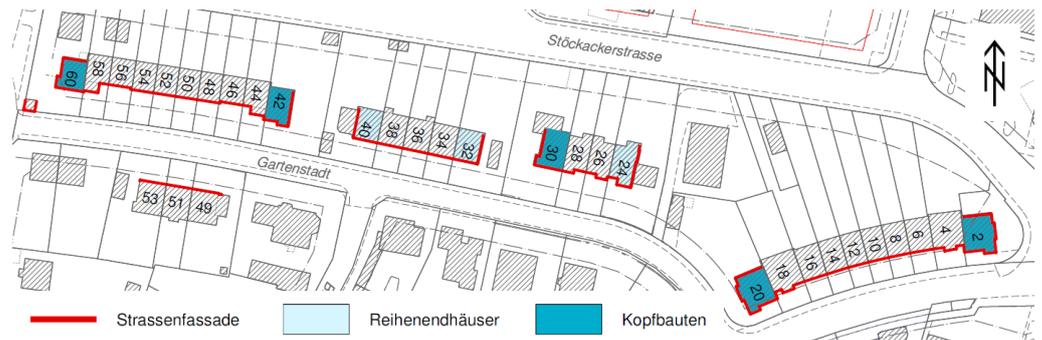
Strassenfassaden

Die Gartenstadt-Siedlung zeichnet sich u.a. durch die sorgfältig gestalteten Fassaden aus. Dies gilt in besonderem Masse für die Fassadenteile, welche vom Strassenraum her einsehbar sind. Konkret betrifft dies

- die der Gartenstadt-Strasse zugewandten Fassadenteile,
- nördlich der Gartenstadt-Strasse:
 - Reihenendhäuser: Seitenfassaden
 - Kopfbauten: Seitenfassaden und der Stöckackerstrasse zugewandte Fassadenteile
→ Bei den Liegenschaften Nrn. 30 und 42 sind die der Stöckackerstrasse zugewandten Fassadenteile kaum einsehbar und werden daher nicht als "Strassenfassaden" festgelegt.
- Die südlich der Gartenstadt-Strasse befindliche Häuserzeile weist keine architektonisch gestalteten Seitenfassaden auf.

Die als "Strassenfassaden" gekennzeichneten Gebäudeteile benötigen einen besonderen Schutz.

Plan Strassenfassaden



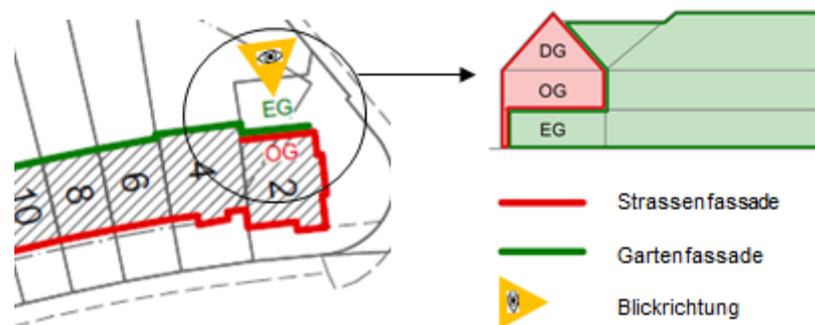
Gartenfassaden

Die rückwärtigen Gartenfassaden werden vom öffentlichen Raum aus nur unvollständig wahrgenommen und weisen nicht die gleiche architektonische Gestaltungsqualität auf wie die Strassenfassaden. Veränderungen in der Fassadengestaltung sind hier sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss denkbar. Aufgrund des allgemeinen Ausdrucks und der Fernwirkung sind im Obergeschoss nur hochrechteckige Fenster zugelassen (keine bandartigen Fenster).

Spezielle Situation der Kopfbauten und Reihenendhäuser

Die Kopfbauten und die Seitenfassaden der Reihenendhäuser (Gartenstadt Nrn. 2, 20, 24, 30, 32, 40, 42, 60) sind teilweise dem Garten zugewandt. In diesen Bereichen sind sie im Erdgeschoss vom Strassenraum her wenig einsehbar. Dort gelten daher für das Erdgeschoss die Bestimmungen für die Gartenfassaden und in den Ober- und Dachgeschossen die Bestimmungen für die Strassenfassaden.

Planausschnitt Strassen- und Gartenfassade und Skizze Situation Gartenstadt 2 mit rückwärtiger Ansicht



ergänzende Bestimmungen gemäss § 38b ZRS:

§ A 4.2.1 Strassenfassaden (Bestimmungen zum Dach siehe Kapitel "Dächer")

- Die Strassenfassaden mit ihren originalen Fassadenöffnungen (Türen und Fenster) und Gliederungselementen sind zu erhalten (siehe Skizzen).
- Die originalen Fassadenöffnungen dürfen in ihrer Lage und Dimensionierung nicht verändert werden. Neue Fassadenöffnungen sind nicht zugelassen.
- Die vorhandenen Gliederungselemente dürfen in ihrer Form nicht verändert oder entfernt werden.

- Zu erhalten sind die bestehenden Sockel sowie die Treppen zu den Eingangstüren. Ausnahmen sind möglich für die Erstellung eines rollstuhlgängigen Zugangs. Die Lösungsfindung erfolgt individuell unter Miteinbezug aller Gebäudeseiten (evtl. Zugang über die Gartenfassade).
- Anbauten sowie auf der Fassade laufende technische Einrichtungen (Kamine, Lüftungsrohre, Lifte etc.) sind unzulässig.

§ A 4.2.2 Erhaltenswerte Gliederungselemente Strassenfassaden

(Die Dachaufbauten sind nicht Inhalt dieser Skizze, dazu siehe § A 4.2.8 "Dachlandschaft" und §§ A 4.2.9ff "Gartenseitige Gestaltungsmöglichkeiten Dachfläche")



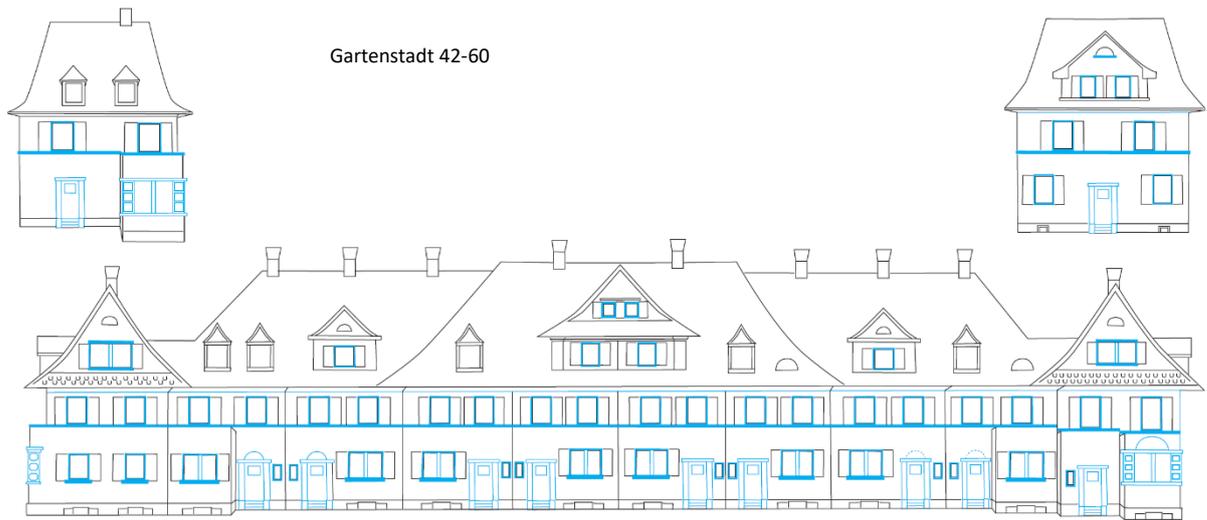
Gartenstadt 2 - 20

Gartenstadt 24-30



Gartenstadt 32-40





Gartenstadt 49-53



ergänzende
Bestimmungen
gemäss
§ 38b ZRS:

§ A 4.2.3 Gartenfassaden

Siehe Erwägungen RRB

- Die Gartenfassaden können im Rahmen der allgemeinen Gestaltungsanforderungen gemäss § 38b Abs. 6 ZRS verändert werden. Im Obergeschoss sind die Fensteröffnungen hochrechteckig zu gestalten, bandartige Fenster sind nicht zulässig.
- Anbauten sowie auf der Fassade laufende technische Einrichtungen (Kamine, Lüftungsrohre, Lifte etc.) sind zulässig.
- Auf der Fassade laufende Lifte dürfen die Traufe nicht durchstossen.

Verputz

Kommentar:

Bedeutung Verputz

Der bei allen Reihenhaus-Gebäudezeilen verwendete Kellenwurf-Verputz ist wesentlich für das Erscheinungsbild der Gartenstadt-Siedlung. Der Erhalt des Originalverputzes ist wünschenswert.

Ersatz des Originalverputzes

Der Ersatz des Originalverputzes ist möglich. Der neue Verputz ist dabei als Kellenwurf auszuführen.

Dämmputz

Das Anbringen eines Dämmputzes ist möglich, wenn das minimale Profil von 2 cm zu den Gliederungselementen eingehalten wird (siehe ergänzende Bestimmungen). Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese Vorgabe durch das Entfernen des Originalputzes und das Anbringen eines Dämmputzes eingehalten werden kann. Details dazu siehe "Bauphysikalisches Gutachten" der prona AG vom 19.06.2017.

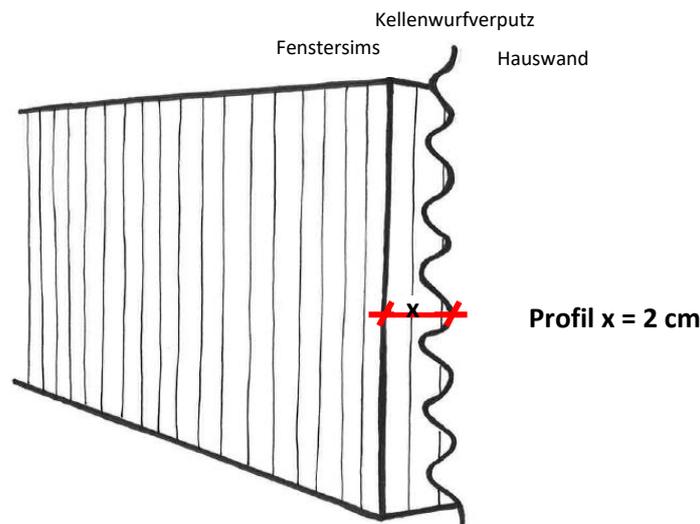
ergänzende
Bestimmungen
gemäss
§ 38b ZRS:

§ A 4.2.4 Art des Verputzes und minimales Profil

- Der Verputz ist als Kellenwurf auszuführen. Dabei ist ein minimales Profil zu den auskragenden Gliederungselementen (Tür- und Fenstergewände, horizontaler Fries, etc.) von 2 cm einzuhalten. Gemessen wird zwischen den Körnern.

Skizze

Messweise minimales Profil Gliederungselemente ("zwischen den Körnern")



Bauteile

ergänzende
Bestimmungen
gemäss
§ 38b ZRS:

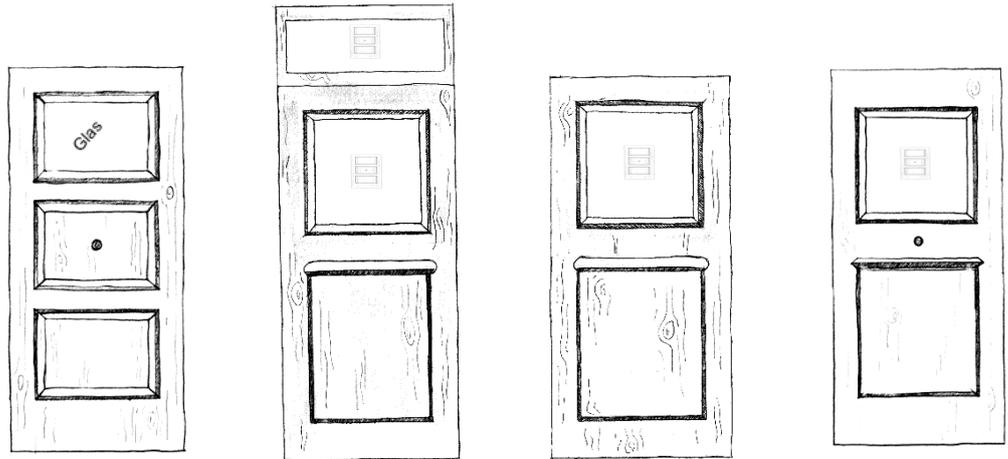
§ A 4.2.5 Türen

- Der Erhalt der originalen Haustüren ist wünschenswert.^{III}
- Bei einem Ersatz sind die originale Materialisierung (Holz, Glas) und die ursprünglichen Abmessungen der Holzfüllungen und des Glaselements zu übernehmen (siehe Skizzen).
- Das Anbringen eines Ziergitters über dem Glaselement ist optional.

^{III} Eine Restauration der Originaltüre wird von der Gemeinde finanziell unterstützt (siehe § 37 ZRS)

Skizze:

Materialisierung und Proportionen Originaltüren



Gartenstadt 2-20

Gartenstadt 24-30
Gartenstadt 49-53

Gartenstadt 32-40

Gartenstadt 42-60

ergänzende
Bestimmungen
gemäss
§ 38b ZRS:

§ A 4.2.6 Fenster und Fensterläden

- Es sind zweiflüglige Fenster oder vierflüglige Fenster mit Kämpfer einzusetzen. Wo ursprünglich andere Fenster vorhanden waren, können diese Formen weiter verwendet werden.^{IV}
- Die Fenster sind als feinprofilerte, weisse Holzfenster mit Sprossen auszuführen. Die Sprossen müssen aussen fest mit dem Rahmen verbunden sein: Inwendig sind keine Sprossen vorgeschrieben. Die Sprosseneinteilung hat den bauzeitlichen Gegebenheiten zu entsprechen. Bei rückwärtigen Um- und Anbauten sind Ausnahmen möglich.
- Die Fenster sind mit Fensterläden zu versehen. Diese sind in Holz oder Aluminium mit Lamellen (verstellbar oder fix) auszuführen. Bei rückwärtigen Um- und Anbauten sind Ausnahmen möglich. Wo ursprünglich andere Fensterladenformen^V, Storen oder keine Fensterläden vorhanden waren, kann dies beibehalten werden.

§ A 4.2.7 Regenrinnen und Fallrohre

- Regenrinnen und Fallrohre sind mit nicht reflektierenden, korrosionsbeständigen Materialien in passendem Farbton auszuführen.
- Schwanenhälse^{VI} und Rinnenkästen^{VII} sind bei einem Ersatz in der ursprünglichen Form wieder zu erstellen.

^{IV} z.B. einflügliges Badezimmerfenster ohne Sprossen

^V z.B. Badezimmerfenster mit Brettläden und Herzausschnitt

^{VI} geschwungenes Verbindungselement zwischen Regenrinne und Fallrohr

^{VII} kastenförmige Ausbildung des Übergangs von der Regenrinne zum Fallrohr, bzw. Schwanenhals

Dächer

Kommentar:

Die Gartenstadt-Siedlung zeichnet sich u.a. durch die sorgfältig gestaltete Dachlandschaft aus. Das mächtige Dach fasst die jeweilige Gebäudezeile mit einer einheitlichen oder klar strukturierten Dachfläche (Gartenstadt 42-60) und der weitgehend einheitlichen Traufe als Ganzes zusammen und wirkt somit als verbindendes Element.

Die ursprünglichen Dachaufbauten sind auf den Dächern der Strassenfassaden streng symmetrisch angeordnet und tragen wesentlich zum Erscheinungsbild der Gebäudezeilen bei. Bei der Gebäudezeile Gartenstadt 49-53 betrifft dies auch die nicht als Strassenfassaden bezeichneten Dachflächen an den Stirnseiten der Liegenschaften Gartenstadt 49 und 53.

Die Dächer der Gebäudezeilen früherer Erbauungsjahre (Gartenstadt 2-20, 24-30 und 42-60) weisen sehr variantenreiche Dachaufbauten auf, während die Gebäudezeilen späterer Jahre (Gartenstadt 32-40 und 49-53) einfacher ausgestattet sind.

Im Sinne des Grundsatzentscheids "strassenseitige Erhaltung – gartenseitige Freigabe" sind strassenseitig keine neuen Elemente auf dem Dach wie Dachaufbauten, Dachflächenfenster etc. zulässig. Gartenseitig bestehen im Ausgleich dazu nur rudimentäre Gestaltungsvorschriften für Dachflächenfenster etc. Aufgrund der grossen Fernwirkung sind neue Dachaufbauten nur auf Grundlage eines Gesamtkonzepts für die gesamte Gebäudezeile möglich und Dacheinschnitte gänzlich untersagt.

Die Interessenabwägung zwischen öffentlichem Interesse am Erhalt der Dachlandschaft und dem privaten Interesse an einem guten Wohnklima und einer angemessenen Energiebilanz hat ergeben, dass die Anhebung des Daches zu Isolationszwecken um 6 cm möglich sein soll (siehe auch Energetisches Gutachten Gartenstadt Münchenstein vom 19. Juni 2017). Durch die vorgeschriebene Aufbauhöhe von einheitlich 6 cm kann langfristig eine harmonische Lösung im Sinne des Originals erfolgen.

ergänzende
Bestimmungen
gemäss
§ 38b ZRS:

§ A 4.2.8 Dachlandschaft

- Die Dachlandschaft mit der weitgehend einheitlichen Trauf- und Gebäudehöhe, der Eindeckung mit Biberschwanzziegeln und den originalen Dachaufbauten^{viii} ist zu erhalten.
- Eine Anhebung des Daches zu Isolationszwecken um einheitlich 12 cm ist zulässig. Gegenüber den benachbarten Dachflächen sind vertikale Abgrenzungen zulässig. Die über die gesamte Dachzeile auf einer einheitlichen Höhe durchlaufende Dachrinne ist beizubehalten.
- Bei der Reihenhaus-Gebäudezeile Nr. 2-20 sind die bestehenden Kamine zu erhalten.
- Neue Elemente auf dem Dach (Dachaufbauten, Dachflächenfenster etc.) sind strassenseitig unzulässig. Für Solaranlagen gilt § 104 Abs. 2 RBG (siehe Kommentar).
- Neue Elemente auf dem Dach sind gartenseitig auf den Hauptdächern der Gartenfassade sowie den dieser Fläche zugewandten Dachflächen der Kreuzgiebel zulässig (siehe Skizzen).

^{viii} Relevant sind u.a. Lage, Form, Grösse, Materialisierung der Dachaufbauten.

Kommentar

Strassenseitige Solaranlagen

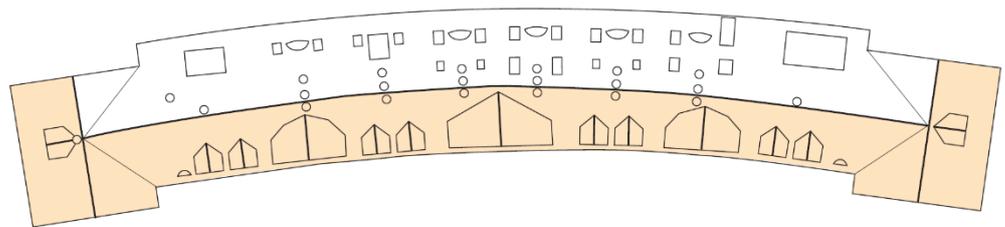
Für Solaranlagen gelten die Bestimmungen von § 104b Abs. 2 RBG: *Bewilligungspflichtig sind Solaranlagen, die in Kernzonen, in Ortsbildschutzzonen oder in Denkmalschutzzonen errichtet werden sollen. Solche Solaranlagen müssen auf Dächern genügend angepasst sein.*

Im Sinne einer Verwaltungspraxis wird die genügende Anpassung von Solaranlagen strassenseitig folgendermassen ausgelegt: Aufgrund der schutzwürdigen, sorgfältig gestalteten Dachlandschaft mit den zahlreichen, präzise gesetzten Dachaufbauten können ins Dach eingebaute oder aufgesetzte Solarpaneele nicht als "genügend angepasst" gelten. Eine genügende Anpassung ist denkbar, wenn keine zusätzlichen baulichen Elemente angebracht werden müssen, so z.B. mit Solarziegeln oder Unterziegellösungen.

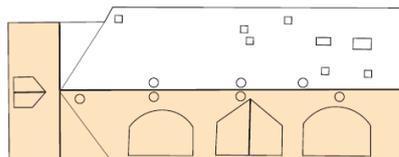
Skizzen

Strassenseitige Dachflächen ohne Möglichkeit für neue Elemente (Dachaufbauten, Dachflächenfenster etc.)

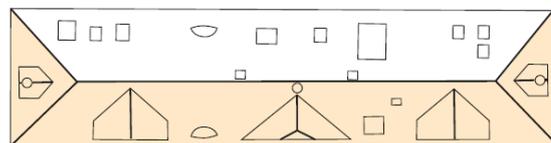
Gartenstadt 2-20



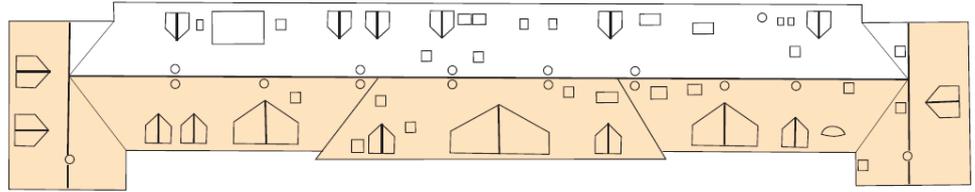
Gartenstadt 24-30



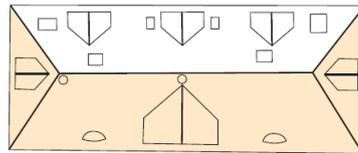
Gartenstadt 32-40



Gartenstadt 42-60



Gartenstadt 49-53



 keine neuen Dachaufbauten/DFP etc.

ergänzende Bestimmungen gemäss
§ 38b ZRS:

§ A 4.2.9 Gartenseitige Gestaltungsmöglichkeiten Dachfläche

Neue Elemente auf dem Dach sind so anzuordnen, dass sich ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergibt und sie mit der darunter liegenden Fassade und dem Dach mit seiner Trauf- und Firstlinie, den Gräten und Kehlen sowie den bestehenden Dachaufbauten harmonisieren. Die benachbarten Gebäude sind in die Beurteilung miteinzubeziehen. Bestehende originale Ochsenaugen sind zu erhalten.

§ A 4.2.10 Dachflächenfenster gartenseitig

Die Dachflächenfenster sind hochrechteckig zu erstellen.

§ A 4.2.11 Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben etc.) und Dacheinschnitte gartenseitig

- Neue Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn diese auf die gesamte Zeile abgestimmt werden (siehe auch § 38b Abs. 8).
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ A 4.2.12 Solaranlagen gartenseitig

- Für Solaranlagen gilt § 104 Abs. 2 RBG (siehe Kommentar).

Kommentar

Gartenseitige Solaranlagen

Für Solaranlagen gelten die Bestimmungen von § 104b Abs. 2 RBG: *Bewilligungspflichtig sind Solaranlagen, die in Kernzonen, in Ortsbildschutzzonen oder in Denkmalschutzzonen errichtet werden sollen. Solche Solaranlagen müssen auf Dächern genügend angepasst sein.*

Als Basis für die Auslegung der genügenden Anpassung von Solaranlagen dient gartenseitig das Merkblatt der kantonalen Denkmalpflege für die Beurteilung von Solaranlagen in Kernzonen und ISOS-A-Gebieten. Das Dokument "Wegleitung für bewilligungspflichtige Solaranlagen" ist unter folgendem Link abrufbar: <https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/bau-und-umweltschuttdirektion/raumplanung/kantonale-denkmalpflege/wichtige-dokumente-1>

Den Bauwilligen wird empfohlen, diesbezüglich möglichst frühzeitig mit der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen.

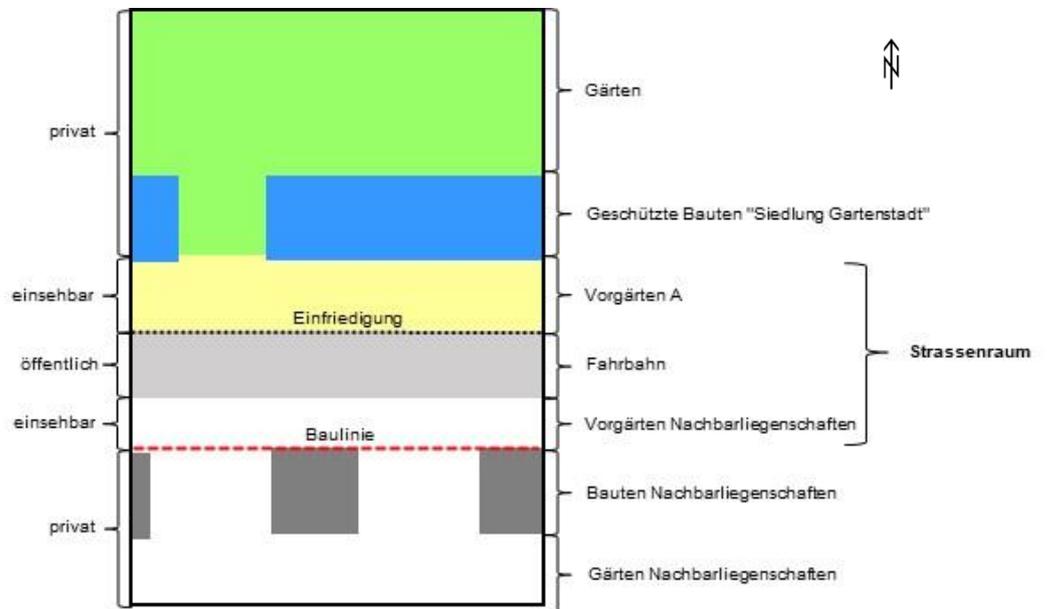
Objekt: Vorgärten

Einleitung

Bedeutung Wie bereits beim Objekt "geschützte Bauten" erwähnt, handelt es sich bei der Siedlung Gartenstadt um das realisierte Fragment einer weitaus grösser geplanten Wohnsiedlung. Die den Plänen zugrunde liegende Gartenstadt-Bewegung hatte zum Ziel, lebenswerten Wohnraum in durchgrünten Siedlungen zu schaffen. Neben den privaten Gärten hatte auch der Strassenraum mit seinen Vorgärten eine wichtige Bedeutung.

Strassenraum Der Strassenraum der Siedlung Gartenstadt wird von Fassade zu Fassade gelesen. Er spielt gesellschaftlich und funktional eine wichtige Rolle als Begegnungs- und Verkehrsraum. Die Aufenthaltsqualität ist von seiner Gestaltung abhängig. Neben den Proportionen zwischen Bauten und Strassenraum ist auch die Gestaltung der Vorgärten und der Strasse ein wichtiges Kriterium.

Strassenraum



Vorgärten A

Kommentar Die Vorgärten der geschützten Bauten sind als Gartenanlage gestaltet und werden mit einem Zaun mit Mäuerchen und Pfeilern gegen die Strasse abgegrenzt. Die vorhandene Durchgrünung und die Abgrenzung zur Strasse durch den Zaun sind wesentlich für das Erscheinungsbild der Siedlung Gartenstadt sowie für die städtebauliche Qualität des Strassenraums und die Aufenthaltsqualität. Sie sollen daher erhalten bleiben. Eine Veloabstellanlage ist zulässig.

ergänzende
Bestimmungen
gemäss
§ 38b ZRS:

§ A 4.2.13 Gestaltung Vorgärten A

- Die Vorgärten A sind als Gartenanlagen zu gestalten.
- Die Einfriedigungen der Vorgärten mit den originalen Mauersockeln, Pfeilern und Aufsätzen sind zu erhalten. Die Ausfachung und das Gartentor (Lattenzaun, Gitter o.ä.) können ausgetauscht werden. Sie sind mindestens halbdurchlässig zu gestalten.
- Die Erstellung von Auto-Abstellplätzen ist unzulässig.
- Die Vorgärten sind von Bauten frei zu halten. Pro Reihen-Einfamilienhaus darf eine Veloabstellanlage mit einer Grundfläche von max. 6.0 m² erstellt werden.

Vorgärten B

Kommentar Die Vorgärten B sind mit einem Bauverbot belegt. Aufgrund der bestehenden Baulinie wirkt das Bauverbot de facto nur auf Bauten gemäss § 54 RBV, welche zwischen Bau- und Strassenlinie erstellt werden können (z.B. Carports). Eine Veloabstellanlage ist zulässig. Im Gegensatz zu den Vorgärten A gibt es keine weiteren Gestaltungsvorschriften.

ergänzende
Bestimmungen
gemäss
§ 38b ZRS:

§ A 4.2.14 Gestaltung Vorgärten B *Siehe Erwägungen RRB*

- Die Vorgärten B dürfen nicht bebaut werden^{IX}.
- Zulässig sind Veloabstellanlagen mit max. 6.0 m² Grundfläche pro Wohneinheit.
- Ungedeckte Auto-Abstellplätze sind erlaubt.

^{IX} Unzulässig sind insbesondere auch Bauten gemäss § 54 Abs.1 lit. c-e RBV (Bauten zwischen Bau- und Strassenlinien: Carports, Windfänge, Pergolen).

Objekt: Gärten

Einleitung

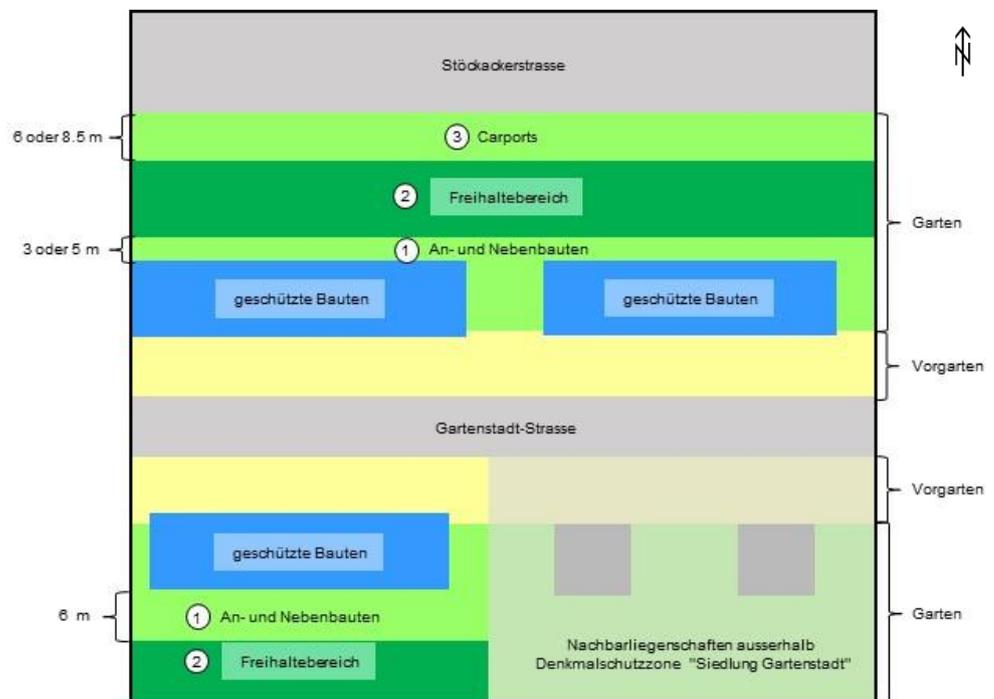
Bedeutung: Die Gartenstadt-Bewegung verfolgte das Ziel, lebenswerten Wohnraum in einer durchgrüneten Siedlung zu erstellen. Mit der klassischen Abfolge Garten – Wohnhaus – Vorgarten wurden verschiedenartige Aussenräume mit hoher Qualität angelegt.

Ein zentrales Element sind die rückwärtigen privaten Gärten, welche als zusammenhängender Freiraum konzipiert wurden. Dieses charakteristische Element der Siedlung Gartenstadt soll in seinen Grundzügen erhalten bleiben.

Dem Interesse am vollständigen Erhalt der Gartenflächen steht das Interesse an zeitgemäsem Wohnraum und Nebenräumlichkeiten sowie Parkierungsmöglichkeiten entgegen. Die Interessenabwägung im Planungsprozess hat ergeben, dass der Kernbereich der Gärten vor einer Bebauung geschützt werden soll (Freihaltebereich), während auf den restlichen Flächen eine eingeschossige Bebauung zugelassen wird.

Zonierung der Gärten Aufgrund dieses Lösungsansatzes und aufgrund bestehender Baulinien entlang der Stöckackerstrasse ergibt sich folgende Zonierung für die Bebauung der Gärten:

1. Im rückwärtigen Bereich der geschützten Bauten sind auf einer Tiefe von 3 bzw. 5 m eingeschossige Anbauten und Nebenbauten zulässig. Je nach Situation erstreckt sich diese Zonierung auch seitlich der Gebäude.
2. Im Freihaltebereich sind keine Bauten zugelassen.
3. Entlang der Stöckackerstrasse sind in einem Bereich mit einer Tiefe von 6 m bzw. 8.5 m eingeschossige Bauten zulässig. Aufgrund der bestehenden Baulinie beschränkt sich dies mehrheitlich auf Bauten gemäss § 54 RBV, so z.B. allseits offene Carports.



Übergeordnete Bestimmungen und Nutzungsmass

- Vorbehalten bleiben die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen betreffend Abstände zu Nachbarliegenschaften etc.
- Betreffend Nutzungsmass gelten die Bestimmungen zur Zone W2a.

Gärten

ergänzende Bestimmungen gemäss § 38b ZRS:

§ A 4.2.15 Gartengestaltung

- Die Gärten sind als Gartenanlagen zu gestalten und mehrheitlich als Grünfläche anzulegen.

§ A 4.2.16 Freihaltebereich

- Im Freihaltebereich ist die Erstellung von Haupt-, An- und Nebenbauten unzulässig. Einstöckige unbeheizte Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 2.5 m (Gartenhäuschen, Pergola u. dgl.) sowie Anlagen und Einrichtungen der Gartengestaltung sind zulässig (z.B. Sichtschutzwände).

§ A 4.2.17 An- und Hauptbauten

- Ausserhalb des Freihaltebereichs ist die Erstellung von maximal eingeschossigen Anbauten zulässig. Wo es die Parzelle zulässt, gilt dies auch für freistehende eingeschossige Hauptbauten.^x Sie sind mit einem Flachdach oder einem schwach geneigten Pultdach auszuführen.

Für Hauptbauten gilt eine Sockelgeschosshöhe von 1.0 m und eine Fassadenhöhe von 3.5 m (Messweisen siehe §§ 5ff ZRS). Für Anbauten richtet sich das Gebäudeprofil nach der bestehenden Gliederung (Sockelgeschoss, Erdgeschoss) der geschützten Baute.

- Alle Neubauten^{xi} haben in ihrer Ausgestaltung und Positionierung auf die Eigenheiten der Gartenstadt-Siedlung Rücksicht zu nehmen und höhere Gestaltungsanforderungen zu erfüllen. Anbauten haben sich dem Hauptbau unterzuordnen.

§ A 4.2.18 Nebenbauten

- Ausserhalb des Freihaltebereichs ist die Erstellung von Nebenbauten zulässig (siehe § 13 ZRS).

Freihaltebereich

Kommentar

Im Rahmen der Beschlussfassung zur Mutation Schutz- und Schonzonenplanung hat die Einwohnergemeindeversammlung am 23.09.2020 folgenden Änderungsantrag beschlossen:

Im Freihaltebereich ist die Erstellung von Haupt-, An- und Nebenbauten unzulässig. **Einstöckige unbeheizte Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 2.5 m (Gartenhäuschen, Pergola u. dgl.) sowie** Anlagen und Einrichtungen der Gartengestaltung sind zulässig (z.B. Sichtschutzwände).

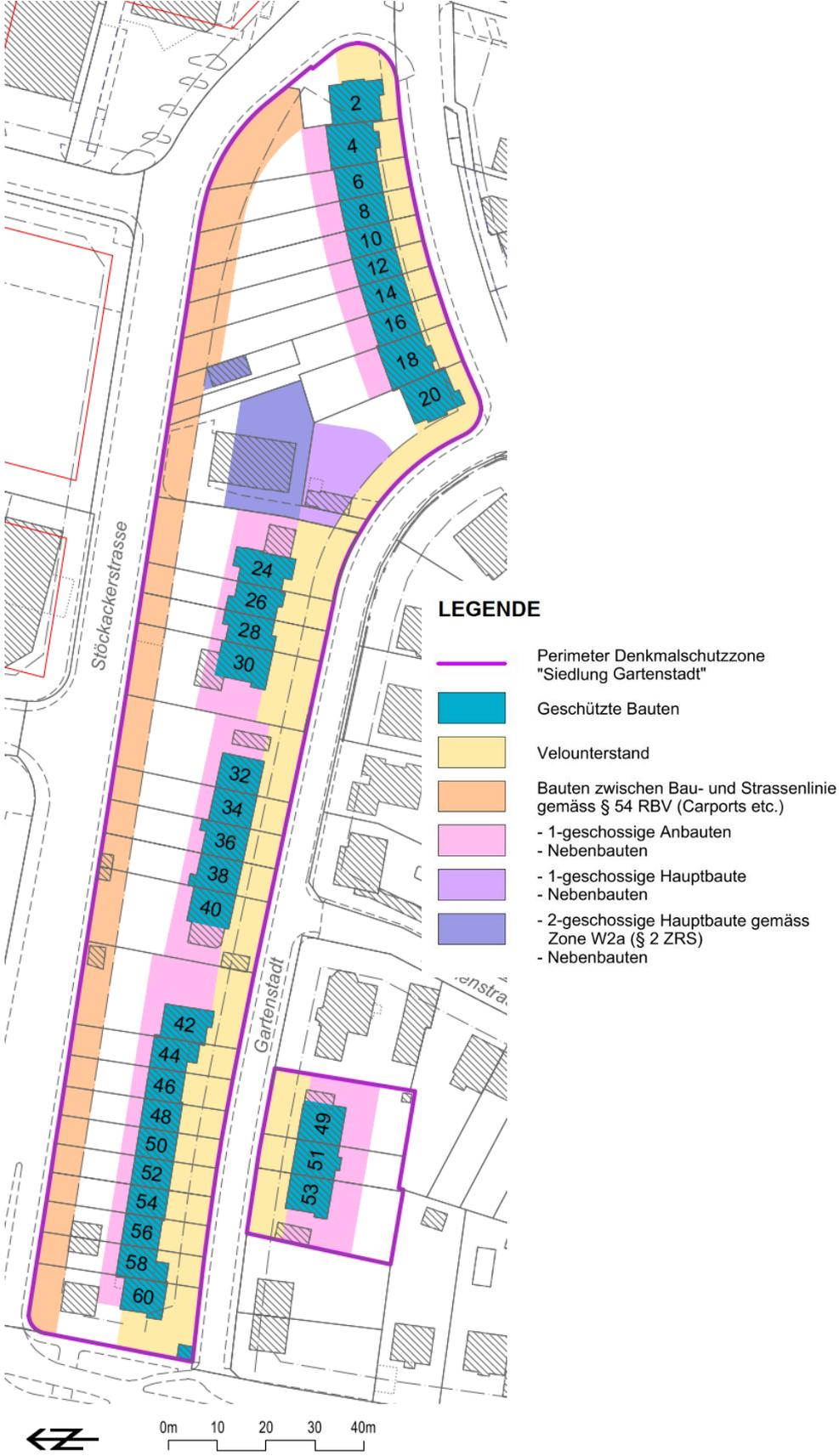
Der Wille des Souveräns ist es, dass Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 2.5 m im Freihaltebereich zulässig sind. Der Widerspruch zwischen

^x Parzelle Nr. 1689

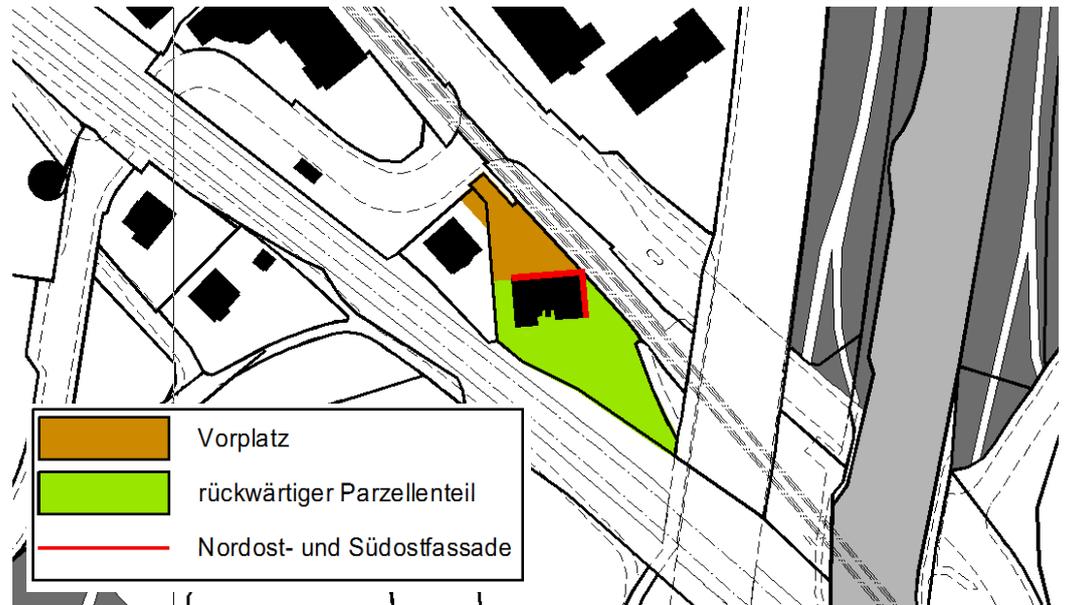
^{xi} Dies betrifft Anbauten, Nebenbauten und, wo es die Parzelle zulässt, auch Hauptbauten (Parzelle Nr. 1689).

dem ersten Satz und dem Einschub ist folgendermassen zu verstehen: Die Erstellung von Nebenbauten ist unzulässig, es sei denn sie überschreiten nicht eine Grundfläche von 12 m² und eine Höhe von 2.5 m.

Bebauungs-
möglichkeiten



Skizze zur Orientierung:

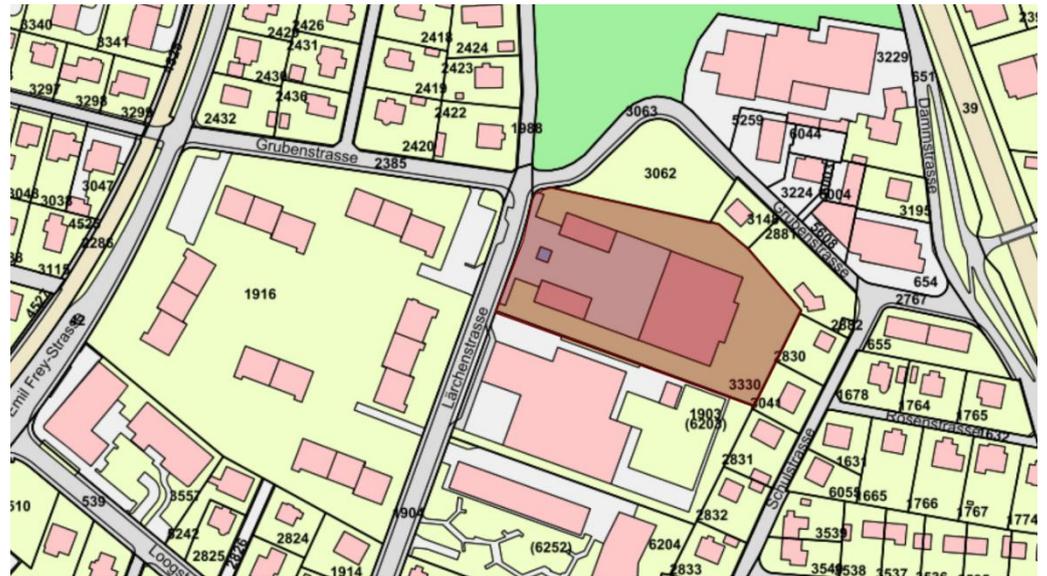


Dokumentation /
Literaturver-
weise:

- Brief der kantonalen Denkmalpflege vom 3. Juni 1998 zur Liegenschaft Baselstrasse 96

Anhang 5.2 Reformiertes Kirchgemeindezentrum, Lärchenstrasse 1-5

Lage:



Beschreibung: Das reformierte Kirchgemeindezentrum wurde 1961 vom Architekten Hermann Frey erbaut. Es besteht aus dem Kirchgemeindehaus mit Glockenturm und zwei eingeschossigen Wohnbauten für Pfarrer, Abwart und Schwestern.

Das gesamte Ensemble ist in Sichtbackstein gehalten. Das dominante Kirchgemeindehaus mit Pultdach und markant gestalteten Dachaufbau zur Belichtung des Gottesdienstraums wird flankiert von den eingeschossigen Wohnbauten. Diese drei Bauten sowie zwei Backsteinmauern fassen den T-förmigen Kirchgemeindeplatz mit dem mittig platzierten Glockenturm.

Bedeutung: Das Kirchgemeindezentrum ist in seinem architektonischen Ausdruck, der Stellung der Baukörper und der sich damit ergebenden Platzfassung ein repräsentatives öffentliches Bauwerk der Moderne aus den 1960er Jahren.

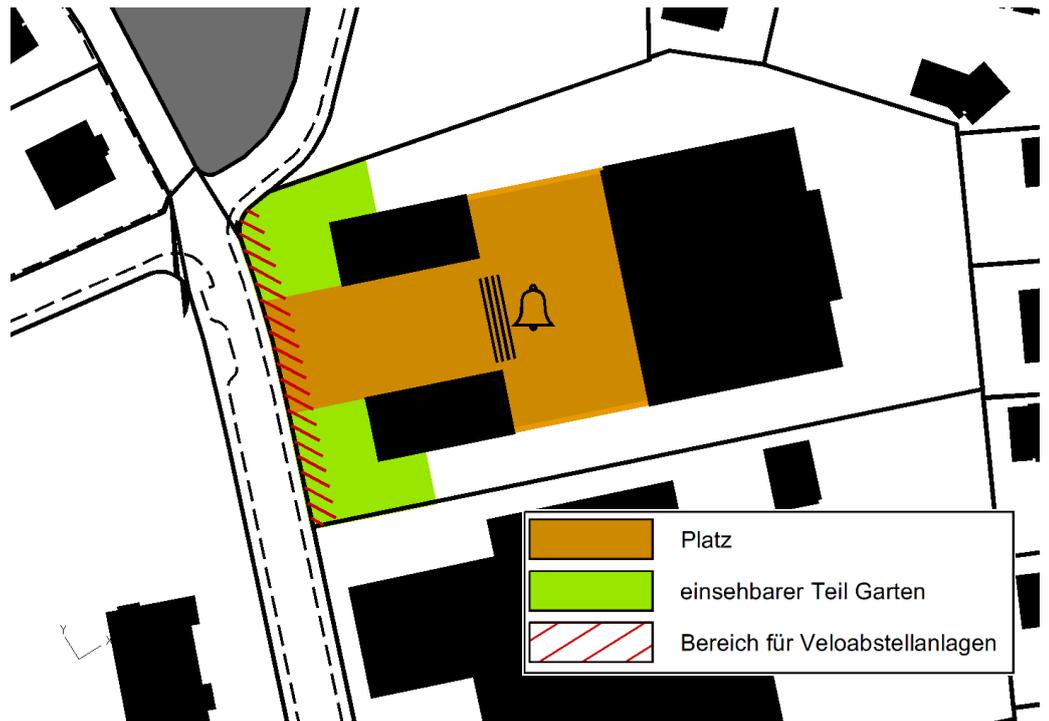
Objektspezifische Schutz- und Entwicklungsziele:

- Erhalt des architektonischen Ausdrucks der Gebäude und des Aussenraums
- Ermöglichung einer zeitgemässen Nutzung der Liegenschaft (Umnutzungen, energetische Sanierungen, Nebenbauten wie Velounterstände etc.)

ergänzende Bestimmungen gemäss § 39 ZRS:

- Der Schutz gemäss § 39 ZRS umfasst für das Gebäude insbesondere: Erhaltung der symmetrischen Anlage, der Fassadengestaltung (Materialisierung, horizontale Gliederung (z.B. Fensterbänder)) sowie der Dachgestaltung.
- Der Schutz gemäss § 39 ZRS umfasst für den Aussenraum insbesondere: Erhaltung der streng geometrischen Platz- und Gebäudeabgrenzungen, der Freitreppe und des Glockenturms.
- Der Platz sowie der einsehbare Teil des Gartens sind von Bauten frei zu halten. Zurückhaltend gestaltete Veloabstellanlagen sind entlang der Lärchenstrasse zulässig.

Skizze zur Orientierung:



Dokumentation / – Bauinventar Basel-Landschaft (BIB), C. Affolter, 2005
Literaturver-
weise:

Anhang 5.3 Reformiertes Kirchgemeindezentrum, Lärchenstrasse 1-5

Lage:



Beschreibung: Das Pfarrhaus wurde 1908 vom Basler Architekten Emanuel La Roche erbaut. Das stattliche Gebäude liegt erhöht oberhalb der Kirche und des Friedhofs. Das Gebäude ist zweigeschossig mit einem ausgebauten Mansarddach und einem talseitigen Sockel. Alle Gebäudeseiten wurden durch den Architekten sorgfältig mit Fensteröffnungen, Türe, Vordach, Lauben und Dachaufbauten gestaltet.

Bedeutung: Das herrschaftliche Pfarrhaus bildet mit der kantonal geschützten Kirche ein bedeutendes Ensemble in Alt-Münchenstein.

Objektspezifische Schutz- und Entwicklungsziele:

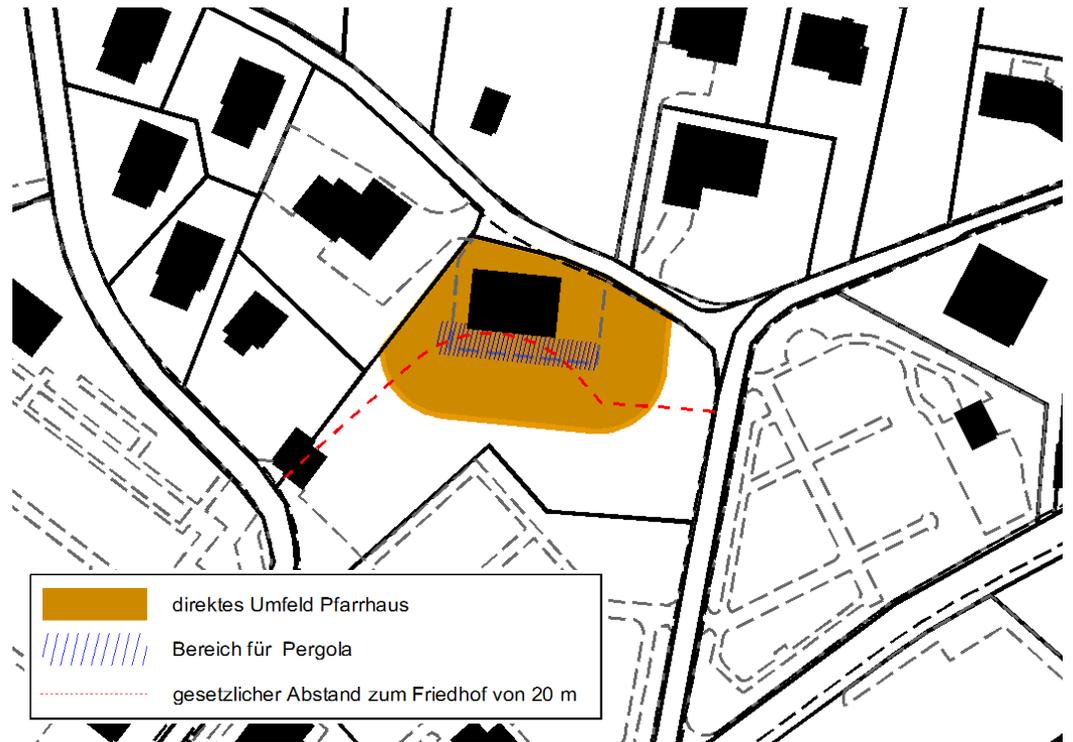
- Erhalt des architektonischen Ausdrucks des Gebäudes
- Erhalt des Bezugs des Gebäudes zum grosszügigen Umschwung
- Erhalt des Ensembles Kirche, Friedhof, Pfarrhaus
- Ermöglichung einer zeitgemässen Nutzung der Liegenschaft (Umnutzungen, energetische Sanierungen, Nebenbauten wie Carports etc.)

ergänzende Bestimmungen gemäss § 39 ZRS:

- Der Schutz gemäss § 39 ZRS umfasst insbesondere: Erhaltung der Fassade mit ihren Öffnungen (Türen, Fenster inkl. Fensterteilung), des originalen Türblatts der Haustüre, der Lauben, des Mansarddachs mit Dachaufbauten sowie des Vordachs.
- Die direkte Umgebung des Pfarrhauses ist von Bauten frei zu halten. Zulässig sind
 - a. zurückhaltend gestaltete, eingeschossige Nebenbauten (z.B. Velounterstände),
 - b. eine Pergola im Bereich des Sockelgeschosses der Südfassade mit einer maximalen Tiefe von 5.0 m ab Fassade.^{XII}
- Bauzeitliche Elemente, z.B. das Treppenhaus, sind nach Möglichkeit zu erhalten.

^{XII} Die gesetzlichen Abstände zum Friedhof sind zu beachten (siehe Skizze)

Skizze zur Orientierung:



Dokumentation /
Literaturver-
weise:

- Bauinventar Basel-Landschaft (BIB), C. Affolter, 2005
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Anhang 5.4 Haas'sche Schriftgiesserei, Gutenbergstrasse 1

Lage:



Beschreibung:

Die Haas'sche Schriftgiesserei war ein Basler Traditionsunternehmen, welches auf das 17. Jh. zurückgeht. Wichtige Innovationen der Buchdruckerei und des Landkartendrucks sowie verschiedene, noch heute verwendete Schriftarten (z.B. Helvetica) gehen auf das Unternehmen zurück. Es entwickelte sich im 18. Jahrhundert zu einer der führenden Schriftgiessereien in Europa.

Der ursprüngliche Standort in Basel wurde 1920 nach Münchenstein verlegt. Der Architekt Karl Gottlieb Koller war für den Bau der Produktionsgebäude verantwortlich. Es handelt sich dabei um eingeschossige Bauten mit Tonnendach-Kreuzgiebel, welche aneinandergereiht um einen rechteckigen Innenhof stehen. Im Innern sind mehrere Einzelhäuschen zu langen Sälen zusammengefasst, deren Abfolge dem Produktionsprozess der Schriftgiesserei entsprach. Die Anlage blieb bis 1997 in Betrieb, danach wurde die Schriftgiesserei aufgegeben. Heute ist die Rudolf Steiner Schule in den Räumlichkeiten beheimatet.

Bedeutung:

Die Haas'sche Schriftgiesserei ist eine einzigartige Fabrikanlage, welche Funktionalität mit hoher Baukunst und Ästhetik verbindet. Sie ist eine der ersten Betonbauten in der Region Basel und erreicht gemäss kantonaler Denkmalpflege* "durch ihre konstruktive und gestalterische Qualität und Originalität einen hohen Stellenwert für die schweizerische Architekturgeschichte."

Objektspezifische Schutz- und Entwicklungsziele:

- Erhalt des architektonischen Ausdrucks der Fabrikanlage
- Ermöglichung einer zeitgemässen Nutzung

- ergänzende Bestimmungen
gemäss § 39 ZRS:
- * Der Schutz gemäss § 39 ZRS umfasst insbesondere: Erhaltung der eingeschossigen Baukörper mit Tonnen-Kreuzgiebel-Dächern um einen Innenhof sowie der Symmetrie der Tür- und Fensteröffnungen, inkl. Fensterteilung.
 - Die bestehenden Aussenraumanlagen, inkl. Innenhof, sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Kantonaler Schutz:
- * Die Schriftgiesserei ist kantonal geschützt. Die kant. Schutzbestimmungen aufgrund der Aufnahme des Objekts ins kant. Inventar der geschützten Kulturdenkmäler gehen den kommunalen Schutzbestimmungen vor.
- Dokumentation /
Literaturver-
weise:
- kantonales Inventar der geschützten Kulturdenkmäler / Münchenstein / Gutenbergstrasse 1

Anhang 5.5 Gasthaus Tramstation, Tramstrasse 29

Lage:



Beschreibung:

Das "Restaurant zur Birseckbahn" wurde 1905 nach den Plänen des Architekten Fritz Löw im Heimatstil gebaut. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Fachwerk-Gebäude mit Krüppelwalmdach und Wiederkehr. Im Erdgeschoss befand sich das Restaurant mit angegeschlossenem Wartesaal. Den Gastraum betrat man über eine gedeckte Veranda. Im Obergeschoss befand sich die Wirtewohnung. Seit 2001 befindet sich im Gebäude das Jugend- und Kulturhaus.

Bedeutung:

Das ehemalige Gasthaus ist eng mit dem Bau der Birseckbahn verknüpft und ist ein Zeitzeuge des Heimatstils zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Das Gebäude ist in seinem Erscheinungsbild gut erhalten.

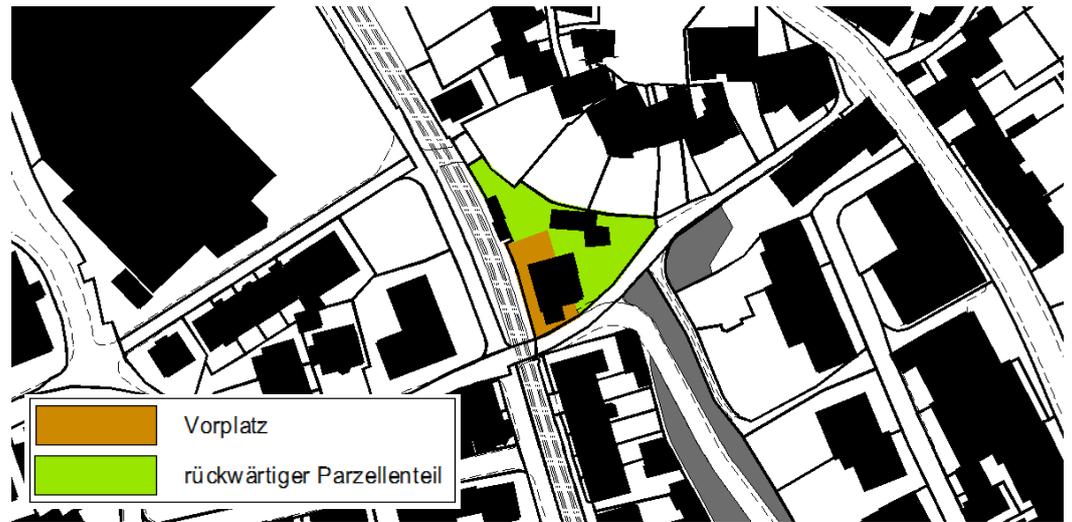
Objektspezifische Schutz- und Entwicklungsziele:

- Erhalt des architektonischen Ausdrucks des Gebäudes
- Ermöglichung einer zeitgemässen Nutzung der Liegenschaft (energetische Sanierungen, Nebenbauten wie Garagen etc.)

ergänzende Bestimmungen gemäss § 39 ZRS:

- Der Schutz gemäss § 39 ZRS umfasst insbesondere: Erhaltung der Gliederung des Gebäudes in Fassade und Dach (Tür- und Fensteröffnungen inkl. Fensterteilung, Dachaufbau), Fassade mit Sicht-Fachwerk und Ecklisenen, Raumaufteilung im Erdgeschoss (Gastraum, Wartesaal, Veranda), Holzlaube Obergeschoss.
- Der Vorplatz ist von Bauten frei zu halten.

Skizze zur Orientierung:

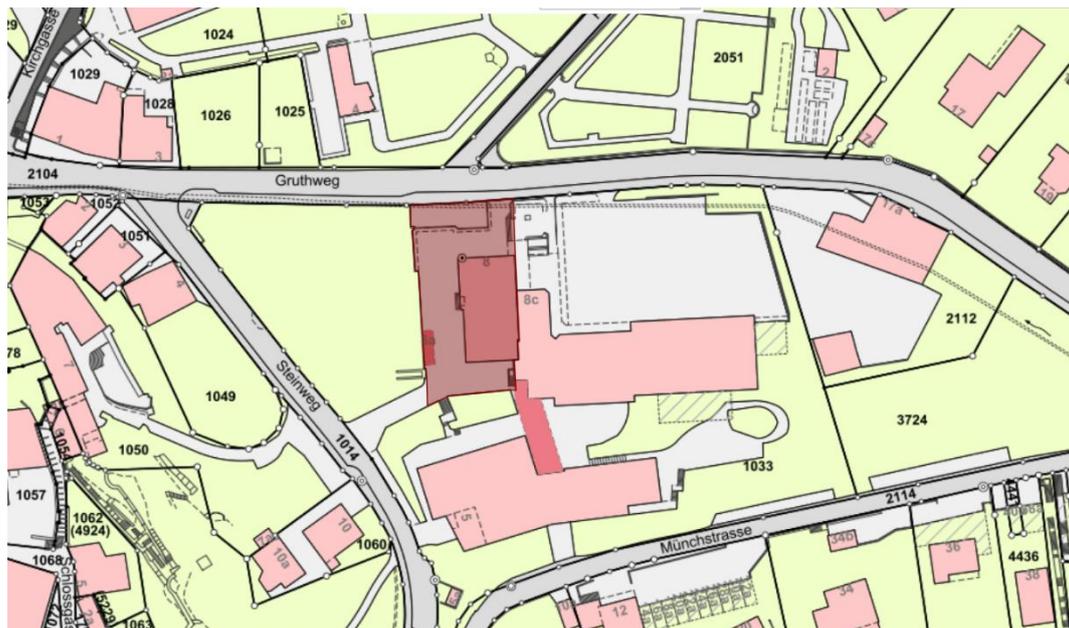


Dokumentation / Literaturverweise:

- Bauinventar Basel-Landschaft (BIB), C. Affolter, 2005
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Anhang 5.6 Schulhaus Löffelmatt, Gruthweg 8

Lage:



Beschreibung: Das Schulhaus Löffelmatt: zwei dreigeschossige Kuben mit Rustikaquadrung im Erdgeschoss. Erbaut im Jahr 1900.

Bedeutung: Das 1900 erbaute Schulhaus Löffelmatt tritt als stattlicher Bau oberhalb des historischen Ortskerns von Münchenstein eindrücklich in Erscheinung und bildet den Auftakt zu einer in mehreren Etappen erweiterten Schulanlage. Die Wandelhalle aus den 1960er-Jahren ist an den Hauptbau angebunden und ergänzt das Ensemble um einen klar gefassten und räumlich spannungsvollen Aussenraum. Der Hauptbau ist in seiner nach aussen in Erscheinung tretenden bauzeitlichen Substanz gut erhalten. Er weist zahlreiche eklektizistische Baudetails auf, wie etwa die im Erdgeschoss umlaufende Rustikaquadrung und die reich verzierten Eingangstüren. Ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Schulbauten des Kantons der gleichen Bauepoche stellen die Staffelung des Bauvolumens und die asymmetrische Lage des repräsentativen Eingangs mit Säule im Schnittpunkt der beiden in sich verschränkten Kuben dar.

Objektspezifische Schutz- und Entwicklungsziele:

- Erhalt des architektonischen Ausdrucks des Gebäudes

ergänzende Bestimmungen gemäss § 39 ZRS:

- Der Schutz gemäss § 39 ZRS umfasst insbesondere: Erhaltung der Fassade mit ihren Öffnungen (Nord- und Westseite), der Rustikaquadrung im Erdgeschoss, der Fenster mit ihrer Fensterteilung und den Fenstergewänden, die Türen mit ihren originalen Türblättern und den Türgewänden, des Frieses im 1. Obergeschoss und der Dachform.
- An der Nord- und Westseite des Gebäudes sind keine Anbauten zulässig.

Dokumentation / – Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
Literaturver-
weise:

Anhang 6: Einzelschutzobjekte

Anhang 6.1 Ortsbilschonzone "Schmidholzstrasse"

Objekt: Freistehende Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausreihe

Lage:



Beschreibung: Die Häuser an der Schmidholzstrasse 45-65 liegen in einem gepflegten und durchgrünten Wohnquartier und sind freistehend. Die Parzellen der in der Ortsbilschonzone liegenden Gebäude weisen mit Ausnahme der Parzelle Nr. 2729 alle ungefähr dieselbe Grösse und Form auf. Alle Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser entstanden in den 1920er Jahren und gehen auf den Architekten Hans Portmann zurück.

Die Häuser zeichnen sich allesamt durch nahezu quadratische Grundrisse aus. Die Fassaden sind mit Ecklisenen und anderen Fassadenvorsprüngen versehen. Die Dächer sind als Walmdächer ausgeführt, welche mit Lukarnen versehen sind. In den Details der baulichen Ausführung unterscheiden sich die einzelnen Gebäude teilweise stark. Die nördliche Fassade der Bauten weist bei allen Liegenschaften eine klare architektonische Gliederung auf. Prägend für das Quartier ist der grüne Charakter. Durch die einheitliche Stellung der Bauten entlang der Schmidholzstrasse sind bei den Häusern Vorgärten vorhanden, welche mit einer Einfriedung aus Sockelmauer und Staketenzaun begrenzt sind. Eine Ausnahme bilden die Liegenschaften Schmidholzstrasse Nrn. 61-65, welche keine solchen Einfriedungen aufweisen. Die Vorgärten sind mehrheitlich als Gartenanlagen mit markanten Bäumen gestaltet, teilweise bestehen auch Auto-Abstellplätze. Auf der Südseite der einzelnen Bauten befindet sich jeweils ein grosszügiger Garten, dessen Begrenzung ursprünglich durch einen Staketenzaun erfolgte.

Seit ihrer Entstehung erfuhren die Gebäude eine stetige Ergänzung durch verschiedenste Anbauten zur Wohnraumerweiterung. Das dem Gebiet zu Grunde liegende Bebauungsmuster ist dennoch gut ablesbar geblieben.

Bedeutung: Die Häuserzeile an der Schmidholzstrasse 45-65 ist eine direkte Weiterentwicklung der Gartenstadt-Häuser. Aufgrund des verbesserten wirtschaftlichen Umfeldes wurden die Häuser freistehend und nicht mehr als zusammenhängende Gebäudezeile errichtet. Die grosszügigen Gärten und Vorgärten um die stattlichen und repräsentativen Einzelhäuser führen zu einer starken Siedlungsdurchgrünung, verleihen dem Quartier einen gartenstadt-ähnlichen Charakter und schaffen so eine hohe Wohnqualität

Objektspezifische Schutz- und Entwicklungsziele:

- Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes als Ensemble (Volumen und Aussenraum, Massstäblichkeit, Symmetrie der Nordfassaden)
- Erhalt der hohen Siedlungsdurchgrünung (gartenstadtähnlicher Charakter, Beziehung Gebäude – Garten)

ergänzende Bestimmungen gemäss § 40 ZRS:

§ A 6.1.1 Dach

- Das Walmdach als Dachform ist zu erhalten. Dachaufbauten sind im Sinne der bestehenden Lukarnen auszugestalten.

§ A 6.1.2 Bebauungsmuster

- Das ursprüngliche Bebauungsmuster und die Grundstückseinteilung (Garten im Süden) sind beizubehalten.

§ A 6.1.3 Fassade

- Die klare architektonische Gliederung der nordseitigen Fassaden (Anordnung von Fenstern, Hauseingängen, Erschliessungskernen, Erkern etc.) soll erhalten bleiben.

§ A 6.1.4 Vorgärten

- Es wird empfohlen, die Vorgärten in ihrem grünen Charakter mit ihren Einfriedungen aus Mauersockel und Staketenzaun zu erhalten.

Dokumentation / Literaturverweise:

- Bauinventar Basel-Landschaft (BIB), C. Affolter, 2005

Anhang 6.2 Ortsbildschonzone "Lärchenstrasse – Tannenstrasse"

Objekt: Zwei freistehende Dreifamilienhäuser

Lage:



Beschreibung: Die beiden nebeneinander liegenden Dreifamilienhäuser stammen aus dem Jahr 1931 und wurden vom Baumeister Emil Helfenstein ausgeführt. Sie liegen in einem gepflegten Einfamilienhausquartier auf etwa gleich grossen Grundstücken. Die Hauptfassaden im Südwesten sind dreiachsig und symmetrisch gegliedert. Die Traufkante des hohen Mansardwalmdaches verläuft unter dem Quergiebel. An die Südwestfassade schliesst sich ein Garten mit Rasen und einer markanten Baumbepflanzung an. Auf der Gebäuderückseite befindet sich ein durch einen Zaun umfasster Vorgartenbereich.

Bedeutung: Aufgrund der Ausführung beider Häuser durch den Münchensteiner Baumeister Emil Helfenstein repräsentieren sie einen Teil der Entstehungsgeschichte der Gemeinde (baukulturelles Erbe) und sollen deshalb als Zeitzeugen auch zukünftigen Generationen in ihrem architektonischen Charakter und Ausdruck erhalten bleiben. Des Weiteren weisen sie durch ihr markantes Gebäudevolumen eine starke Quartierpräsenz auf und prägen die Wahrnehmung des umliegenden Wohnquartiers massgebend.

Objektspezifische Schutz- und Entwicklungsziele:

- Erhalt des quartierprägenden Charakters des Ensembles (Volumetrie, Gebäudesetzung und Aussenraum)
- Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes und des architektonischen Charakters bzw. Ausdrucks (Dach, Dachaufbauten, Fassaden, Aussenraum)

ergänzende Bestimmungen gemäss § 40 ZRS:

§ A 6.2.1 Architektonische Gliederung

- Die Dreiachsigkeit und die klare architektonische Gliederung der südwestlichen Fassaden (Anordnung von Fenstern und Türen sowie der Ständerker), die Mansarddächer mit ihren Aufbauten sowie die Lauben an der Ostfassade sind zu erhalten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ A 6.2.2 Umbauten und Renovationen

- Es wird empfohlen, bei Umbauten und Renovation die Erhaltung der vorhandenen Originalbauteile anzustreben und gegebenenfalls zu restaurieren.
- Es wird empfohlen, bei einem allfälligen Ersatz der Fenster die heute vorhandene Sprossung zu übernehmen.

Dokumentation /
Literaturver-
weise:

- Bauinventar Basel-Landschaft (BIB), C. Affolter, 2005

Anhang 6.3 Ortsbildschonzone "Blauenstrasse / Mittlere Gstadstrasse / Tramstrasse"

Objekt: Mehrfamilienhausreihen

Lage:



Beschreibung:

Die Wohnbauten im Quartier Gstad entstanden im Zuge der industriellen Entwicklung der Gemeinde Münchenstein. Es handelt sich dabei um zwei- und dreigeschossige Arbeiter-Mehrfamilienhäuser, welche meist vermietet wurden. Die Häuser sind zu Doppelhäusern oder längeren Zeilen zusammengefasst und sind mit Ausnahme der Häuser an der Mittleren Gstadstrasse mit flachen Satteldächern versehen. Unter dem Einfluss der heute im Quartier noch deutlich erkennbaren Jugendstilströmung entstanden an der Mittleren Gstadstrasse die Mansardkrüppelwalmdächer. Die Dächer wurden meist als Wohnung genutzt, weshalb die meisten Dachstöcke ausgebaut sind. Eine Folge davon war, dass Holz und andere Materialien nicht mehr im Estrich der einzelnen Häuser gelagert werden konnten. Aus diesem Grund entstanden Schuppen, welche die Hinterhöfe der Gebäude merklich verkleinerten. Aufgrund der deutlichen architektonischen Prägung durch den Jugendstil finden sich im ganzen Quartier viele Zier- und geschweifte Knickgiebel.

I) Blauenstrasse 3a-21

Die Häuser an der Blauenstrasse 3a-21 entstanden im Rahmen der frühen Wohnbautätigkeit im Gstad um 1900. Architekt und Bauherr der Jugendstilbauten war Louis Schmitt. Die Häuserzeile wird dominiert durch hohe dreigeschossige Wohnbauten (Mehrfamilienhäuser). Diese sind teilweise unverputzt, andere zeigen Schlusssteine an den Tür- und Fensterstürzen. Die Hauseingänge werden durch steinerne Gewände, die Fenster

durch Umrahmungen betont. Auf der Gebäuderückseite (Südseite) sind Nutzgärten vorhanden.

II) Mittlere Gstadtstrasse 10-16 (um 1900)

Parallel zu den Arbeiterhäusern an der Blauenstrasse, ungefähr in der Mitte des Quartiers, liegen zwei mächtige viergeschossige Doppel-Mehrfamilienhäuser mit niedrigen Mansardwalmdächern. Sie zeichnen sich insbesondere durch die klar geschnittenen Kuben, die profilgeschmückten Fassaden und die strenge Fenstergliederung aus. Die Fenstergewände sind abgefasst und durch vertikale Bänder sowie Geschosssimse verbunden. Auf der Südwestseite der Gebäude schliesst sich jeweils ein Nutzgarten an.

III) Tramstrasse 31-53 (um 1900)

Sechs zusammengebaute dreigeschossige Wohnbauten begleiten zusammen mit drei zweigeschossigen Doppelhäusern strikt aufgereiht das Trasse der ehemaligen Birs-eckbahn. Sie weisen durch die geradlinige Anordnung von Fenstern und Türen eine auffallend strenge Gliederung der strassenseitigen Fassaden auf, welche durch die Umrahmungen derselben noch betont wird.

Bedeutung: Das Gebiet Gstadt konnte seinen Charakter als typisches Arbeiter- und Bahnhofsquartier des ausgehenden 19. Jahrhunderts bewahren. Die der Ortsbildschonzone zugewiesenen Bauten im Gebiet Gstadt gehören zur ersten Generation der typischen Arbeiterhäuser in Münchenstein, welche um die Jahrhundertwende im Industriequartier Gstadt entstanden sind. Als solche sind sie wichtige Repräsentanten der industriellen Entwicklung der Gemeinde und bezeugen einen wichtigen Abschnitt der Siedlungsgeschichte von Münchenstein. Die Häuserzeilen sind riegelartig geschlossen und trennen somit die dicht liegenden Industrieareale räumlich deutlich ab.

Objektspezifische Schutz- und Entwicklungsziele:

- Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes (Dach, Fassaden, Aussenraum), Schutz differenziert je nach Häuserzeile
- Erhalt der strassenraumfassenden Lage
- Der architektonische Charakter (Gebäudezeile, Doppelhaus) sowie der Ausdruck der Gebäudezeilen / Doppelhäuser ist gemäss dem Charakter der Jugendstilbauten zu erhalten (z.B. Profilschmuck der Fassaden, Ziergiebel etc.).
- Die klare architektonische Gliederung der Fassaden (Anordnung von Fenstern und Türen) sowie die Betonung der Fenster und Türen durch Umrahmungen bzw. steinerne Stürze sollen erhalten bleiben.

ergänzende Bestimmungen
gemäss § 40 ZRS:

§ A 6.3.1 Allgemeine Bestimmungen

- Die Strassenfassaden mit ihrer klaren Gliederung der Fassadenöffnungen, ihren Gliederungselementen sowie ihrer charakteristischen Materialisierung und Farbgebung (Abstufung zwischen Fassade (dunkelster Farbton) und Gliederungselementen (helle Akzente)) sind zu erhalten. Wo die Gliederungselemente entfernt wurden, ist eine Wiederherstellung der ursprünglichen Fassadengestaltung wünschenswert. Auf der Fassade aufgesetzte Jalousien und Fensterläden sind bei den dreigeschossigen Bauten unzulässig.

§ A 6.3.2 Konzepte

- Farbänderungen sind auf alle Elemente bzw. Bauteile der Aussenhülle des betroffenen Gebäudes abzustimmen. Die direkten Nachbarhäuser innerhalb einer geschlos-

senen Gebäudezeile oder eines Doppelhauses sind dabei mitzuberücksichtigen. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Einhaltung dieser Vorgaben mittels Farbkonzept bzw. Bemusterungen einzureichen ist.

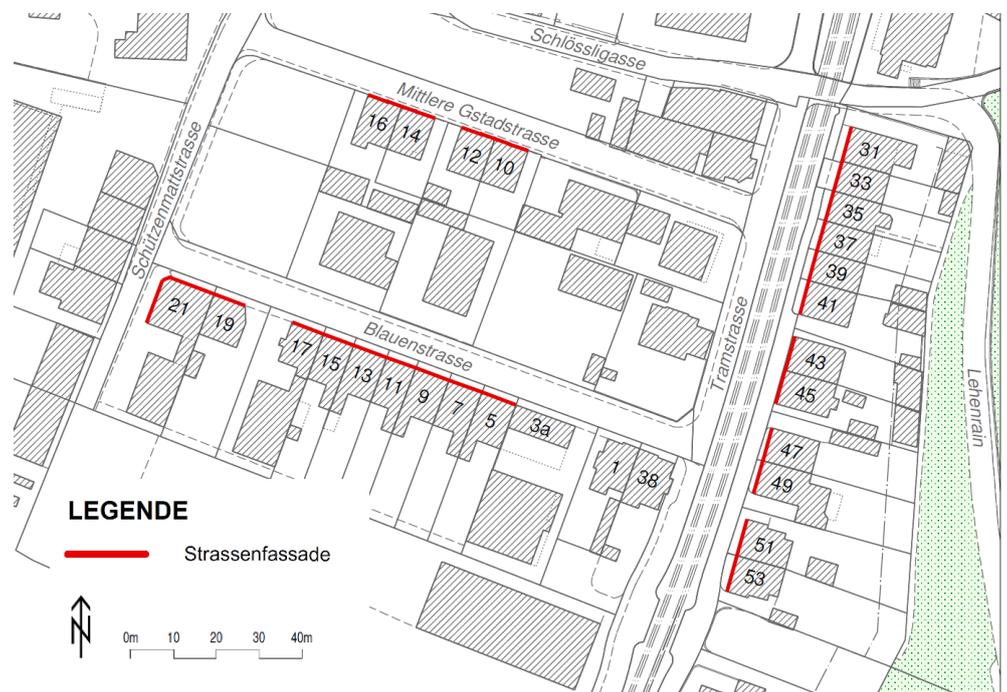
- Bauliche Massnahmen an einem Gebäude, welche strassenseitig das Erscheinungsbild der gesamten geschlossenen Gebäudezeile oder eines Doppelhauses beeinflussen, sind auf die gesamte Zeile abzustimmen (z.B. Vordächer Strassenfassade). Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Einhaltung dieser Vorgabe mittels Gestaltungskonzept einzureichen ist.

Kommentar

Gemäss allgemeiner Verwaltungspraxis werden Gestaltungs- und Farbkonzepte vom Bauwilligen in Konsultation mit der Dorfkernplanungskommission und der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet.

ergänzende Bestimmungen
gemäss § 40 ZRS:

§ A 6.3.3 Strassenfassaden:



ergänzende Bestimmungen
gemäss § 40 ZRS:

§ A 6.3.4 Bestimmungen Blauenstrasse 3a-21 (I)

- Das flache Satteldach ist zu erhalten.
- Für Dachaufbauten gelten grundsätzlich folgende Regelungen:
 - Bei Einzelaufbauten hat der Abstand von den Fassadenenden mindestens einen Viertel der Fassadenlänge zu betragen. Bei unterteilten Aufbauten können die seitlichen Abstände um je die Hälfte der Zwischenabstände reduziert werden.
 - Der minimale Abstand von Gräten und Kehlen beträgt 1.50 m.
 - Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60 m betragen.
 - Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 1.0 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.
 - Die Front der Aufbauten muss um mindestens 50 cm hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden.

Ausnahmen sind möglich, wenn damit eine bessere Einpassung ins Dach und in die Fassade erreicht wird.

- Die ursprüngliche Lage der Haustüre in der Fassadenflucht darf nicht verändert werden. Wo eine Verschiebung der Haustüre nach innen bereits erfolgt ist, ist eine Wiederherstellung der ursprünglichen Lage wünschenswert.
- Anstelle des Gebäudes Blauenstrasse 3a ist ein Ersatzneubau zulässig. Das Gebäudeprofil der Mehrfamilienhauszeile Blauenstrasse Nrn. 5- 15 ist für die Strassenfassade, die Traufe und den First zu übernehmen. Betreffend Fassadengestaltung (Grösse und Anordnung der Fenster- und Türöffnungen etc.) hat sich der Neubau an den Gebäuden der Mehrfamilienhauszeile zu orientieren.
- Eine Aufstockung der Gebäude Blauenstrasse Nrn. 17 und 19 ist zulässig. Das Gebäudeprofil der Mehrfamilienhauszeile Blauenstrasse Nrn. 5-15 ist für die Strassenfassade, die Traufe und den First zu übernehmen. Die Fassadengestaltung (Grösse und Anordnung der Fenster- und Türöffnungen etc.) hat sich bei einer Aufstockung am Bestandesbau, bei einem Ersatzneubau an den Gebäuden der angrenzenden Mehrfamilienhauszeile zu orientieren.

§ A 6.3.5 Bestimmungen Mittlere Gstadtstrasse (II)

- Die Mansarddächer sind zu erhalten. Dachaufbauten sind unzulässig.

§ A 6.3.6 Bestimmungen Tramstrasse 31- 53 (III)

- Die Satteldächer der Gebäudezeilen und Doppelhäuser an der Tramstrasse Nrn. 31- 53 sind strassenseitig zu erhalten. Eine Ausnahme bildet das Doppelhaus Tramstrasse Nrn. 51-53, hier sind Anpassungen am bestehenden Dach auch strassenseitig zulässig.
- Rückwärtig ist eine Anhebung des Daches zulässig.
- Für Dachaufbauten gelten grundsätzlich folgende Regelungen:
 - Bei Einzelaufbauten hat der Abstand von den Fassadenenden mindestens einen Viertel der Fassadenlänge zu betragen. Bei unterteilten Aufbauten können die seitlichen Abstände um je die Hälfte der Zwischenabstände reduziert werden.
 - Der minimale Abstand von Gräten und Kehlen beträgt 1.50 m.
 - Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60 m betragen.
 - Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 1.0 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.
 - Die Front der Aufbauten muss um mindestens 50 cm hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden.
 - Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

Ausnahmen sind möglich, wenn damit eine bessere Einpassung ins Dach und in die Fassade erreicht wird.

- Die zweigeschossigen Doppelhäuser Tramstrasse Nrn. 43-53 dürfen um ein Vollgeschoss (gem. Gebäudeprofil Zentrumszone Z3b) aufgestockt oder mit einem Neubau ersetzt werden. Die Symmetrie der Fassaden ist für das zusätzliche Geschoss zu übernehmen. Als Dachform wird ein traufständiges Satteldach vorgeschrieben, mit einer einheitlichen Lage der Traufe über beide Doppelhaushälften. Bei einer etappierten Umsetzung gilt die Lage der Traufe der ersten aufgestockten Doppelhaushälfte für die andere als verbindlich.

Kommentar

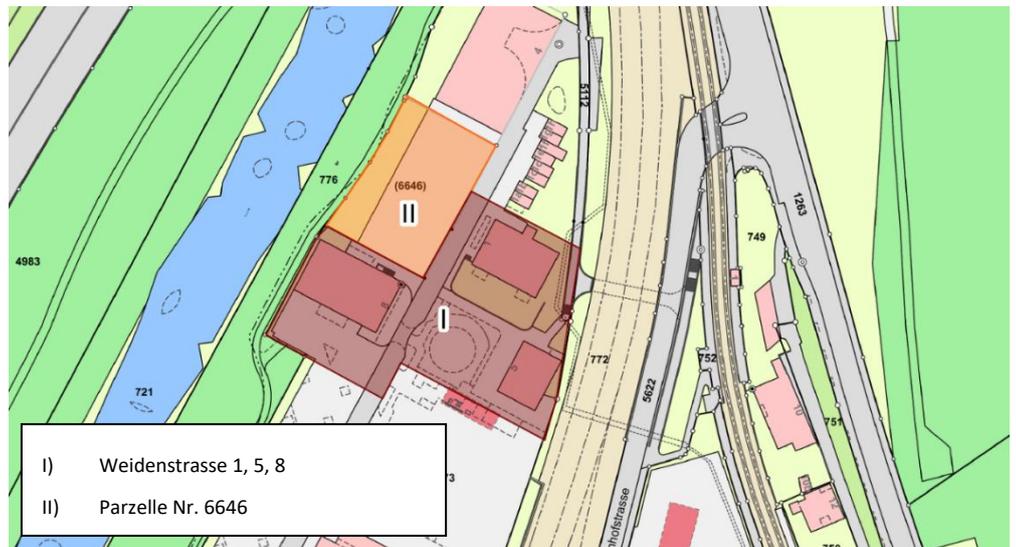
Bei Aufstockungen, Dachanhebungen sowie Anbauten ist der privatrechtliche Regelungsbedarf hinsichtlich allfällig notwendiger Näher- und Grenzbaurechte zu beachten.

- Dokumentation /
Literaturver-
weise:
- Bauinventar Basel-Landschaft (BIB), C. Affolter, 2005
 - Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), 2014
 - Baselbieter Heimatblätter, "Gstad Münchenstein: Die Geschichte eines Quartiers", Nr. 4, 2008

Anhang 6.4 Ortsbildschonzone "Weidenstrasse"

Objekt: Verwaltungsbauten Primeo Energie AG, vormals Elektra Birseck

Lage:



Beschreibung
Weidenstrasse
1, 5, 8

Die Genossenschaft Elektra Birseck Münchenstein, heute Primeo Energie AG, wurde 1897 vom Ingenieur Friedrich Eckinger und dem Politiker Stephan Gschwind gegründet, mit der Vision die Region zu elektrifizieren. Das Projekt hatte Erfolg: 1910 bestanden bereits rund 50 Elektra-Genossenschaften und alle Gemeinden des Kantons Basel-Stadt waren ans Stromnetz angeschlossen. Die Primeo Energie AG selbst versorgt seit 1921 den unteren Kantonsteil, das Birseck und Dorneck sowie einige Elsässer Gemeinden mit Strom.

Das Areal Nord der Primeo Energie AG erstreckt sich zwischen Birs und Bahnlinie vom Querungspunkt von Bahn, Tram und Hauptstrasse über die Birs südwärts bis zur Heiligholzbrücke. Ab Anfang des 20. Jahrhunderts entwickelte sich das Industriegebiet entlang der Weidenstrasse von Norden nach Süden.

Das Areal ist seit jeher einem stetigen Umwandlungsprozess unterworfen, je nach Bedarf wurden neue Bauten und Anlagen erstellt und alte abgebrochen. Vom ursprünglichen Industrie-Ensemble mit Kohlekraftwerk, Verwaltungs-, Magazin- und Garagengebäude (Weidenstrasse Nr. 5), Mehrfamilienhaus (Weidenstrasse Nr. 1) und einem weiteren Gebäude, welche sich um einen zentralen Hof gruppierten, sowie einigen Arbeiterhäuschen in einiger Entfernung, bestehen heute noch die Liegenschaften Weidenstrasse Nrn. 1 und 5. Seit den 1930er-Jahren ergänzt das Verwaltungsgebäude Weidenstrasse Nr. 8 die Gebäudegruppe.

Die Transformation des Areals wird auch in Zukunft anhalten. Südlich des beschriebenen Ensembles besteht ein Kiesplatz. Hier stand ursprünglich das Kohlekraftwerk und bis in die 1990er Jahre ein Unterwerk.^{xiii} Die Lebensdauer eines Unterwerks beträgt ca. 30 Jahre, danach wird jeweils neben dem bestehenden Unterwerk ein neues erstellt und anschliessend das alte abgebrochen. Das aktuelle Unterwerk steht südlich des Kiesplatzes an der Weidenstrasse 9. Bei der nächsten Erneuerung wird das Unterwerk wieder auf dem Kiesplatz zu liegen kommen.

^{xiii} Im Unterwerk wird mit einem Transformator die elektrische Spannung dem Bedarf angepasst.

Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus Weidenstrasse Nr. 1 wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts im Heimatstil erbaut. Es weist eine klar gegliederte Fassade und ein hohes Walmdach auf, welches an den Schmalseiten des Gebäudes im Dachraum mit breiten Schleppegaben und an den Längsseiten mit je einem Wiederkehr belichtet wird. Im dritten Obergeschoss akzentuieren Lauben die Gebäudeecken in Richtung zentraler Hof.

Das zweigeschossige Gebäude mit Walmdach an der Weidenstrasse Nr. 5 wurde 1911 als Verwaltungs- und Magazingebäude erstellt, mit einem holzgetäfelten Verwaltungsratssaal im 1. OG. Es dient heute als Schulungsgebäude. Die Fassaden sind bewusst gestaltet, mit ausdrucksstarken Fensteröffnungen mit Natursteinfenstergewänden und mit sorgfältig gestalteten Eingangstoren und Türen im Erdgeschoss. Der Haupteingang liegt auf der Nordostseite gegen die Bahn.

Das dreigeschossige Gebäude an der Weidenstrasse Nr. 8 mit flachem Walmdach wurde 1932 als Zählerwerkstatt und Laden erstellt. Hinter den rhythmisierten, hochrechteckigen Fensteröffnungen befand sich je ein Zählermontageplatz, der auf Tageslicht angewiesen war. Im Erdgeschoss befindet sich an der Stirnseite gegen den zentralen Hof mittig ein repräsentativer Eingang zum Laden mit grossen Schaufenstern links und rechts des Eingangs. An den beiden Längsseiten befinden sich mittig die Anlieferung und ein weiterer Eingang mit ausladenden Vordächern. Im Gebäude befindet sich heute das Elektrizitätsmuseum.

Beschreibung Parzelle Nr. 6646	Zwischen den Liegenschaften Weidenstrasse Nrn. 4 und 8 besteht eine Baulücke, welche früher mit einer Lagerhalle belegt war.
Kommentar:	Die <u>Erdgashochdruckleitung</u> des Gasverbands Mittelland verläuft direkt angrenzend, nordwestlich des Areals. Das damit verbundene Störfallrisiko hat einen wesentlichen Einfluss auf die mögliche Nutzung des Areals. Die Koordination zwischen Gasleitung und Arealnutzung findet aktuell statt.
Bedeutung:	Mit der Einweihung der Bahnlinie Basel – Delsberg im Jahr 1875 setzte in der Birsebene die industrielle Entwicklung ein. Beim Industrie-Ensemble an der Weidenstrasse handelt es sich um einen wichtigen Zeitzeugen auf Münchener Boden. Über den Bahnanschluss wurde die Kohle für das thermische Kraftwerk angeliefert. Von der 1897 gegründeten Genossenschaft Elektra Birseck wurde innert weniger Jahren die gesamte Region elektrifiziert. Dadurch kommt dem Ensemble ein beachtlicher kulturhistorischer Wert zu. Die Verwaltungsbauten Weidenstrasse Nrn. 5 und 8 haben zudem auch einen hohen architektonischen Wert.
Objektspezifische Schutz- und Ent- wicklungsziele:	<ul style="list-style-type: none">– Erhalt des städtebaulichen Ensembles Weidenstrasse Nrn. 1, 5 und 8 betreffend räumlichem Bezug der Bauten zueinander sowie der Lage der Erschliessungsachse Weidenstrasse.– Substantieller Erhalt der Liegenschaften Weidenstrasse Nrn. 5 und 8– Ermöglichung eines Ersatzneubaus an der Weidenstrasse Nr. 1– Koordination Arealnutzung – Störfallrisiko Erdgashochdruckleitung

ergänzende Bestimmungen
gemäss § 40 ZRS:

§ A 6.4.1 Abgrenzung Teilgebiete I und II

- Beim Teilgebiet I handelt es sich um den Kernbereich der Ortsbildschonzone "Weidenstrasse" mit den historischen Liegenschaften Weidenstrasse Nrn. 1, 5 und 8 sowie den zentralen Hof. Es umfasst den Perimeter der Ortsbildschonzone "Weidenstrasse", abzüglich der Parzelle Nr. 6646 (bzw. das Teilgebiet II).
- Das Teilgebiet II umfasst die Parzelle Nr. 6646.

§ A 6.4.2 Allgemeine Bestimmungen

- Der räumliche Bezug der Bauten zueinander, der zentrale Hof sowie die Erschliessungsachse Weidenstrasse sind zu erhalten. Bei Neu- und Ergänzungsbauten ist die Wirkung der drei Baukörper als Solitäre eines Ensembles beizubehalten.
- Bei Umnutzungen, Neubauten etc. ist das Störfallrisiko der angrenzenden Erdgashochdruckleitung zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Koordination mit dem Sicherheitsinspektorat wird empfohlen.
- Farbänderungen sind auf alle Elemente bzw. Bauteile der Aussenhülle des betroffenen Gebäudes abzustimmen. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Einhaltung dieser Vorgaben mittels Farbkonzept bzw. Bemusterungen einzureichen ist.*

Kommentar

* Gemäss allgemeiner Verwaltungspraxis werden Farbkonzepte vom Bauwilligen in Konsultation mit der Dorfkernplanungskommission und der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet.

ergänzende Bestimmungen
gemäss § 40 ZRS:

Teilgebiet I

§ A 6.4.3 Bestimmungen Weidenstrasse Nr. 1

- Lage, Volumen und Ausrichtung des Baukörpers auf den zentralen Hof sind für das Ensemble von Bedeutung. Ein allfälliger Ersatzneubau hat sich betreffend Lage und Höhenentwicklung gut ins restliche Ensemble einzufügen und ist betreffend innere Organisation auf den Hof hin auszurichten. Eine Erweiterung des Baukörpers nach Norden, über die Ortsbildschonzone hinaus, ist denkbar.

§ A 6.4.4 Bestimmungen Weidenstrasse Nr. 5

Zu erhalten sind:

- die Fassaden mit den originalen Fassadenöffnungen (Fenster, Türen, Tore), inkl. Gliederungselementen (Steingewände an Fenstern und Türen, Zierfries unterhalb der Dachuntersicht, Gesims über den Toren und Türen etc.) und Kellenwurfputz;
- der Eingang Nordost mit dem Vorraum mit Zwergsäulen und Balustrade;
- die originalen Türen und Tore mit gläsernen Füllungen mit Ziergittern;
- das Walmdach mit den bestehenden Dachaufbauten.

Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

§ A 6.4.5 Bestimmungen Weidenstrasse Nr. 8

- Die Fassaden mit den rhythmisiert angeordneten Fensteröffnungen, den Eingängen mit Vordächern bzw. Schaufenstern sowie das flache Walmdach sind zu erhalten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Ein Umbau bzw. eine Umnutzung ist zulässig, sofern die Grundstruktur des Gebäudes unverändert bleibt. Eingriffe in die nichttragenden Bauteile (z.B. Trennwände) oder das Versetzen derselben ist zulässig. Bauzeitliche Elemente wie z.B. die originalen Schreiner- und Metallarbeiten (Türfassungen, Einbauschränke, Treppengeländer etc.) sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Teilgebiet II

§ A 6.4.6 Bestimmungen Parzelle Nr. 6646

Neubauten haben sich gut ins Industrie-Ensemble der Ortsbildschonzone "Weidenstrasse" einzupassen. Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 15m.^{XIV} Lage und Volumen sind so zu wählen, dass der Neubau den Charakter der Liegenschaft Weidenstrasse Nr. 8 als Solitärbau nicht beeinträchtigt. Die Neubauten sind in ihrem architektonischen Ausdruck, der Farb- und Materialwahl sorgfältig zu gestalten.

Dokumentation /
Literaturver-
weise:

- Bauinventar Basel-Landschaft (BIB), C. Affolter, 2005
- ISOS
- Florian Blumer (2017). Wie Baselland Strom bekam, Liestal: Verlag des Kantons Basel-Landschaft-

^{XIV} entspricht Höhe der Liegenschaft Weidenstrasse 8

Anhang 7: Einzelschutzobjekte

Anhang 7.1 Gestaltungsvorschriften "Wasserhaus Süd"

Objekt: vier Reihenhauses-Gebäudezeilen

Lage:



Beschreibung: Die Siedlung "zum Wasserhaus" wurde 1920 im Geiste der Gartenstadt-Bewegung erbaut. Aufgrund fehlender finanzieller Mittel wurde sie nur teilweise realisiert. Das Areal südlich der Siedlung wurde in der Folge als Pflanzland ausgeschieden und nicht weiter überbaut. Mitte der 1990er-Jahre wurde die Ergänzung der Wasserhaus-Überbauung durch die Ateliergemeinschaft Michael Alder und Hanspeter Müller angegangen. Mit den vier Reihenhauses-Gebäudezeilen vervollständigten die Architekten 1995-1998 in moderner Form den ursprünglichen Bebauungsplan. Die Bebauungsstruktur und wichtige Stilelemente der bestehenden Bebauung wurden dabei übernommen und neu interpretiert.

Bedeutung: Die Bebauung "Wasserhaus Süd" komplettiert in moderner Weise die ursprüngliche Bebauung im Geiste der Gartenstadt-Bewegung zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Die Bebauungsstruktur mit den für die Gartenstadt-Bewegung wichtigen Aussenräumen wurde übernommen, insbesondere auch der zentrale Platz. Die Siedlung hat sowohl als Erweiterung der Siedlung "zum Wasserhaus" als auch für sich alleine gesehen hohe städtebauliche und aussenräumliche Qualitäten.

Objektspezifische Schutz- und Entwicklungsziele:

- Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes als Ensemble (Volumen und Aussenraum, Massstäblichkeit) in Verbindung mit der Ortsbildschutzzone "Wasserhaus".

ergänzende Bestimmungen
gemäss § 41 ZRS:

§ A 7.1.1 Einpassung

- Bauliche und gestalterische Massnahmen an bestehenden Bauten, Neubauten und die Aussenraumgestaltung dürfen den vorhandenen Charakter der Überbauung nicht beeinträchtigen. Baukubus, Massstäblichkeit und einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung müssen gewahrt werden.

§ A 7.1.2 Gestaltungskonzept

- Die Ortsbildschonzone "Wasserhaus Süd" bezweckt – im Sinne von § 17 RBV – die Erhaltung und Entwicklung der Siedlung Wasserhaus Süd in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild.
- Sind grössere bauliche Massnahmen oder aussen sichtbare, technische Einrichtungen erforderlich, dürfen sie nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes erfolgen. Dieses wird von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der Eigentümerschaft erstellt.
- Das Konzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

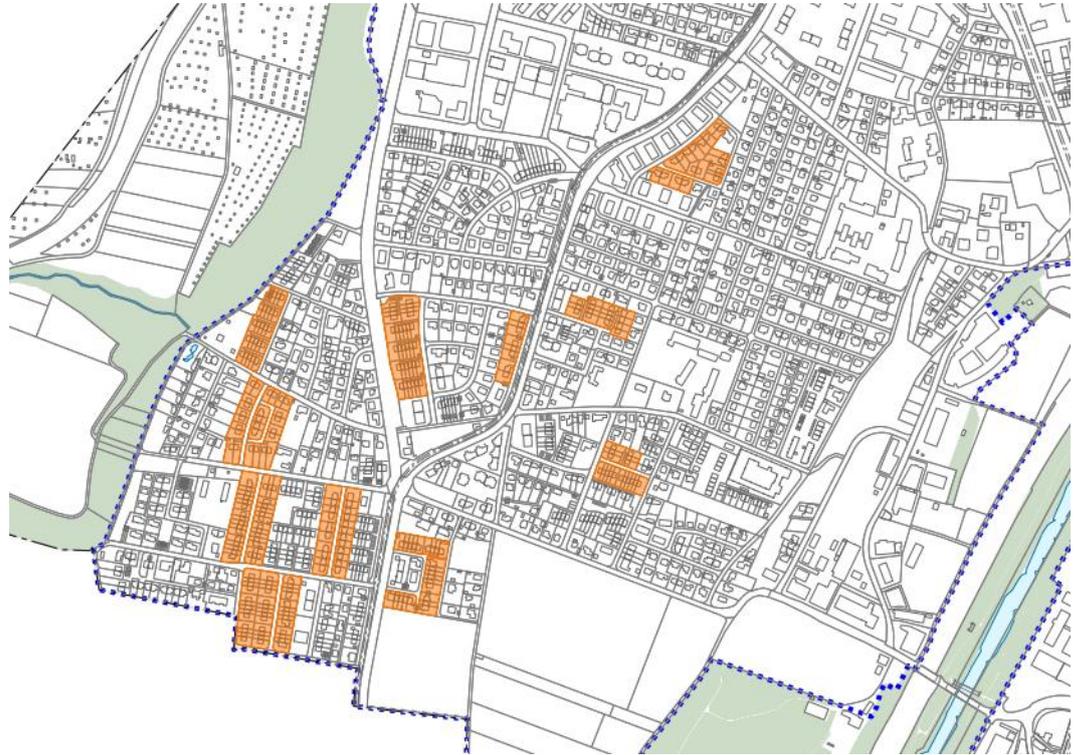
Dokumentation /
Literaturver-
weise:

- Spezialinventar der kantonalen Denkmalpflege: Siedlungsinventar Münchenstein
- Für die Wasserhäuser aus dem Jahr 1920: Bauinventar Basel-Landschaft (BIB), C. Affolter, 2005

Anhang 7.2 Gestaltungsvorschriften "Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen"

Objekt: Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen (REFH-Siedlungen)

Lage:



Beschreibung: Die REFH-Siedlungen aus den 1940er - 1970er-Jahren sind charakteristisch für die Quartiere Dillacker, Weidstein und Löffelacker. In ihrer Grundstruktur berücksichtigen die REFH-Siedlungen das Gebot der haushälterischen Bodennutzung und weisen eine gute städtebauliche und aussenräumliche Qualität auf. Mit einer Bruttogeschossfläche von 100-130m² pro REFH entsprechen allerdings die Platzverhältnisse nicht mehr den Ansprüchen heutiger Familien. Während die Parzellen der REFH-Mittelhäuser grossmehrheitlich übernutzt sind, verfügen die Parzellen der REFH-Endhäuser in der Regel über Nutzungsreserven.

Die Gestaltungsvorschriften REFH-Siedlungen werden dort erlassen, wo qualitätsvolle Siedlungen nach zeitgemässen Massstäben weiterentwickelt werden sollen und keine Gesamtüberbauungen nach einheitlichem Plan oder Quartierplanungen bestehen. Es handelt sich um folgende Siedlungen:

REFH-Siedlungen mit Satteldach:

- "GustavBay-Strasse"
- "Carl Spitteler-Strasse"
- "Waidsteinerstrasse"
- "Concordiastrasse"
- "Im Weissgrien"
- "Anna Hegner-Strasse"
- "Emil Frey-Strasse"
- "Ameisenholzstrasse"
- "Ringstrasse / Carl Geigy-Strasse"
- "Benedikt Banga-Strasse"

REFH-Siedlungen mit Flachdach:

- "Grellingerstrasse"

Bedeutung: Die REFH-Siedlung "Emil Frey-Strasse" ist vollumfänglich, die REFH-Siedlungen "Concordiastrasse" und "Grellingerstrasse" teilweise im Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) als "kommunal zu schützen" eingestuft. Die restlichen REFH-Siedlungen sind nicht im BIB enthalten, weisen aber eine gute Siedlungsqualität auf.

ergänzende Bestimmungen gemäss § 41 ZRS:

§ A 7.1.1 Strassenseitige Geschossflächen-Erweiterung

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

ergänzende Bestimmungen gemäss § 41 ZRS:

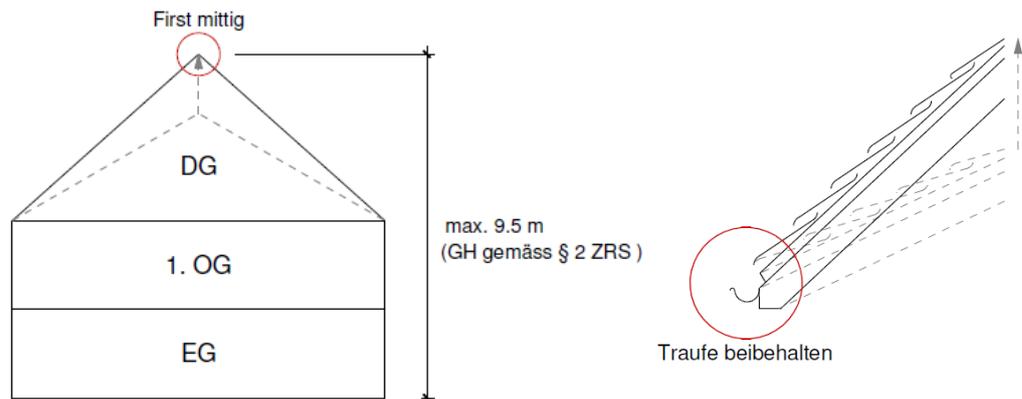
§ A 7.1.2 Ausbau Dachgeschoss bei Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen mit Satteldach

Für den Ausbau des Dachgeschosses gelten folgende Bestimmungen:

- Die Firstlage der Dachaufstockung ist in der Regel gebäudemittig (Hauptbau) anzuordnen und parallel zum ursprünglichen First auszurichten.
- Die Höhe der Traufe des bestehenden Daches ist in der Regel beizubehalten.
- Für die Wahl der Art und Farbe der Dacheindeckung ist auf das Erscheinungsbild der benachbarten Bebauung Rücksicht zu nehmen.

Aufstockungen eingeschossiger Gebäudeteile haben einen erhöhten architektonischen Anspruch (Einpassung, Materialisierung, Farbgebung) zu erfüllen und dürfen den Charakter und die Identität der Überbauung nicht beeinträchtigen.

Skizzen



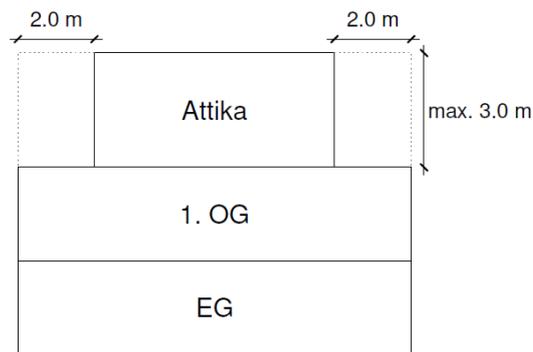
ergänzende Bestimmungen
gemäss § 41 ZRS:

§ A 7.1.3 Attikageschoss bei Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen mit Flachdach

Für die Aufstockung der Reiheneinfamilienhaus-Siedlung an der Grellingerstrasse gelten folgende Bestimmungen:

- Das Attikageschoss ist auf den Längsseiten der Reiheneinfamilienhaus-Reihe (Eingangseite und Gartenseite) einheitlich 2.0 m von der Fassade zurückzusetzen.
- Seitlich ist das Attika bündig zur Fassade (bei den Eckhäusern) bzw. zur Grenze des benachbarten Reiheneinfamilienhauses zu erstellen.
- 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.
- Massive Brüstungen sind unzulässig.

Skizzen



Kommentar

Neben diesen ergänzenden Bestimmungen kommen die Zonenvorschriften Siedlung zur Anwendung. Die dort in § 4 aufgeführten Freiflächen für Wintergärten und Nebenbauten etc. sind auch in den Zonen mit Gestaltungsvorschriften "Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen" zulässig. Dabei ist der privatrechtliche Regelungsbedarf hinsichtlich allfällig notwendiger Näher- und Grenzbaurechte zu beachten.

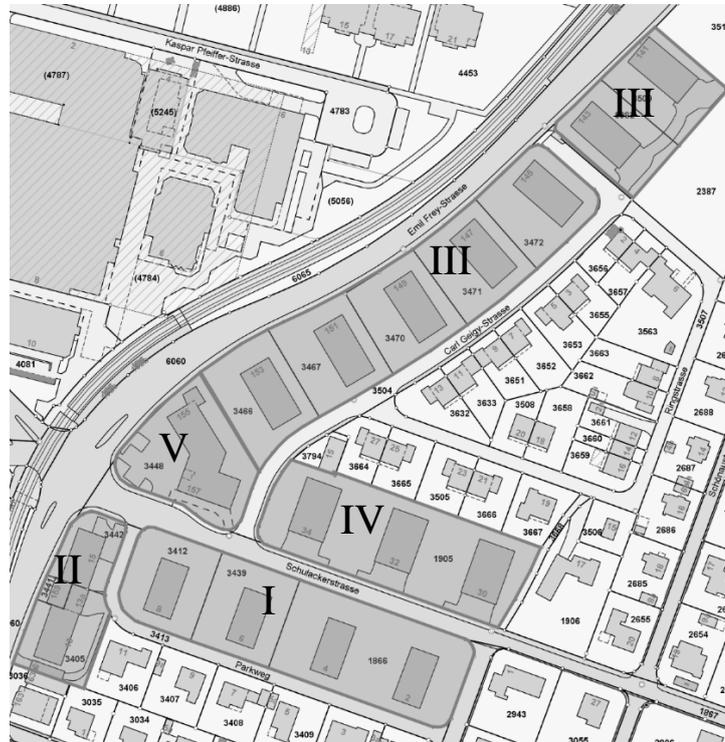
Dokumentation /
Literaturver-
weise:

- Bauinventar Basel-Landschaft (BIB), C. Affolter, 2005

Anhang 7.3 Gestaltungsvorschriften "Parksiedlung"

Objekt: Mehrfamilienhäuser

Lage: Gemäss Zonenplan Siedlung (Ortsbilschonzone 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.

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 Mehrfamilienhausssiedlung 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

ergänzende Bestimmungen gemäss § 41 ZRS:

§ A 7.3.1 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.

§ A 7.3.2 Dach

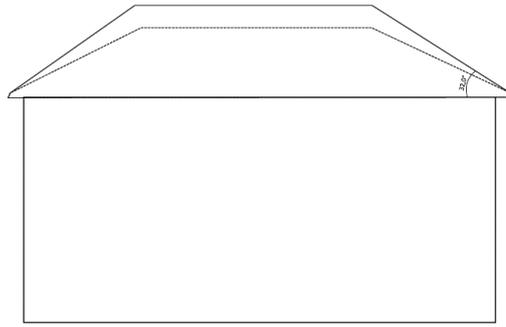
- Das einheitliche Erscheinungsbild soll erhalten bleiben.
- Die Dachhöhe von der Traufe bis zur Firstspitze soll durchgehend gleich bleiben oder einheitlich neugestaltet werden.
- Dachaufbauten sind in zurückhaltendem Mass zulässig. Ausgestaltung bzw. Art und Anordnung sind im Einzelfall in Absprache 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:

§ A 7.3.3 Dachausbau Modul 1: Dachgestaltung

- Die Lage der Traufe 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.

§ A 7.3.4 Spezialfall Emil Frey Strasse 155-157

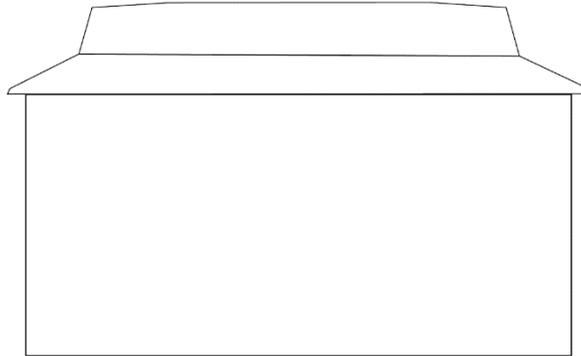
Der Kopfbau der Parksiedlung wird betreffend Aus- und Umbauten gegenüber den übrigen Gebäuden der Parksiedlung aufgrund seiner Prägung des Quartiers gesondert beurteilt. Die Traufhöhe der beiden Flügel des winkelförmigen Wohn- und Geschäftsgebäudes an der Emil Frey-Strasse 155-157 war beim Bau des Gebäudes unterschiedlich. Zur Angleichung der Traufhöhe und als 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).



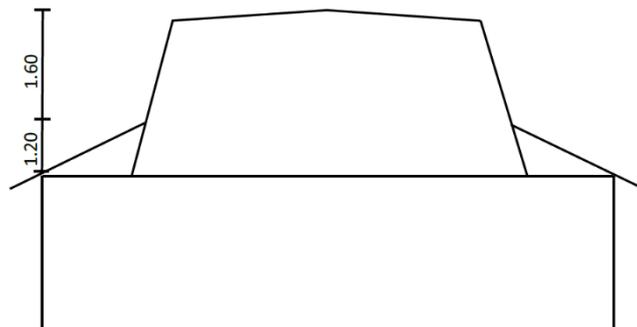
Skizze Erhöhung des Dachs und Änderung der Dachneigung auf 32°

§ A 7.3.5 Dachausbau Modul 2: Abgestuftes Walmdach

Zum Erhalt des einheitlichen Siedlungsbilds ist bei den rechteckigen Gebäuden als 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

ergänzende Bestimmungen gemäss § 41 ZRS:

§ A 7.3.6 Fenster / Balkon

- Der Charakter der feinen Putzrahmen um die Fensteröffnungen ebenso wie die filigranen Balkonbrüstungen sollen 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.

§ A 7.3.7 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.

ergänzende Bestimmungen gemäss § 41 ZRS:

§ A 7.3.8 Aussenraum

- Der offene Parkcharakter und der flächenmässige Anteil der Grünfläche sollen beibehalten bleiben. Auf eine Aufparzellierung oder Feinaufteilung der Grünanlage (für private Gärten, oder Ähnliches) soll verzichtet werden. Bei allfälligen Bestandersetzungen 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 Holzschutzzelementen ausgeführt und bewirken eine starke Abschottung gegenüber dem öffentlichen Strassenraum.

Dokumentation / Literaturverweise:

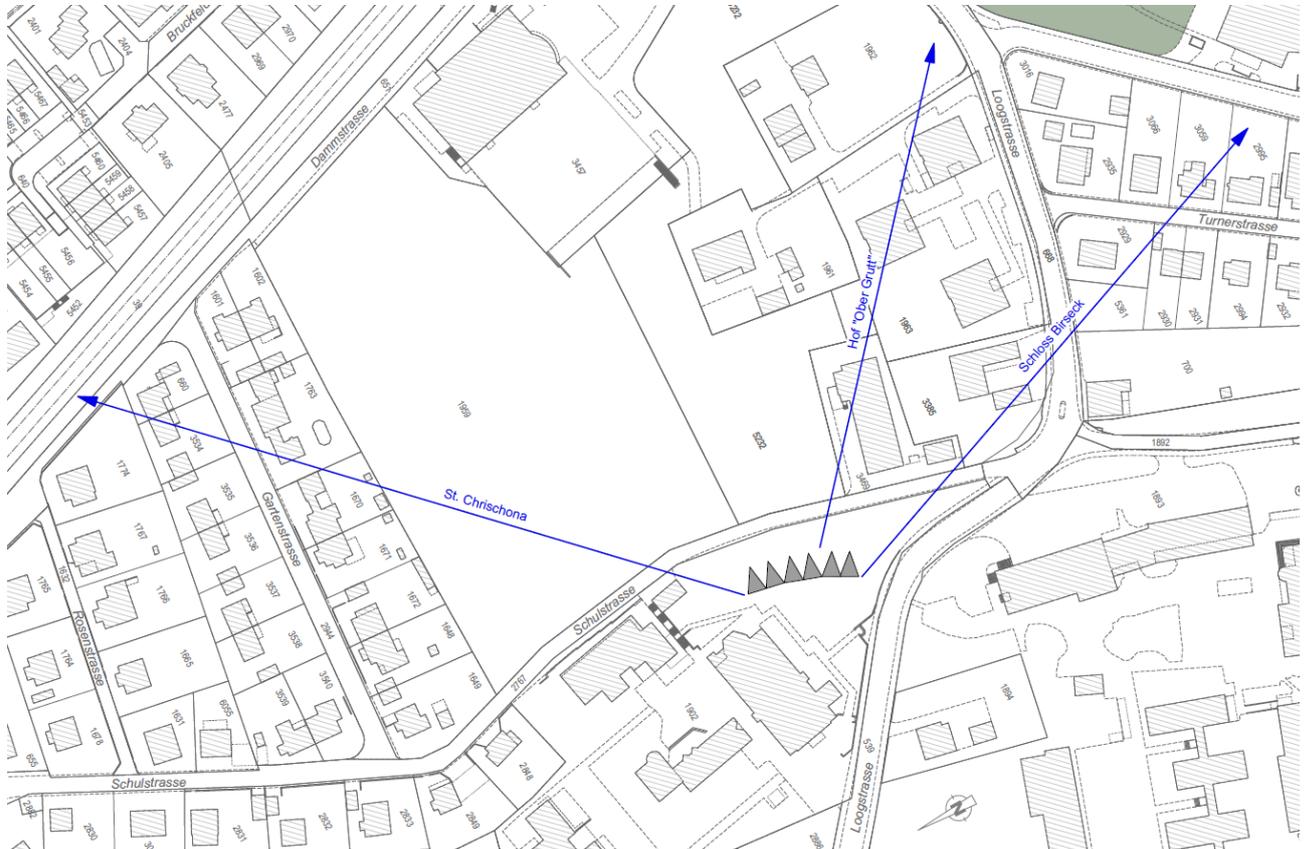
- Bauinventar Basel-Landschaft (BIB), C. Affolter, 2005
- Siedlungsinventar, M. Brunner, 2005, S. 41-46
- Baugesuchs Nr. 2011-2079 bewilligt am 20.02.2012
- Baugesuch Nr. 2012-0412 bewilligt am 24.05.2013

Anhang 8: Naturschutzzone "Welschenmatt"

Betroffene Parzelle:	2462 teilweise
Zuständigkeiten:	<ul style="list-style-type: none">– 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:	<ul style="list-style-type: none">– 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 gemäss § 42 ZRS:	<ul style="list-style-type: none">– 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.

Anhang 9: Aussichtsschutzzone "Kirche"

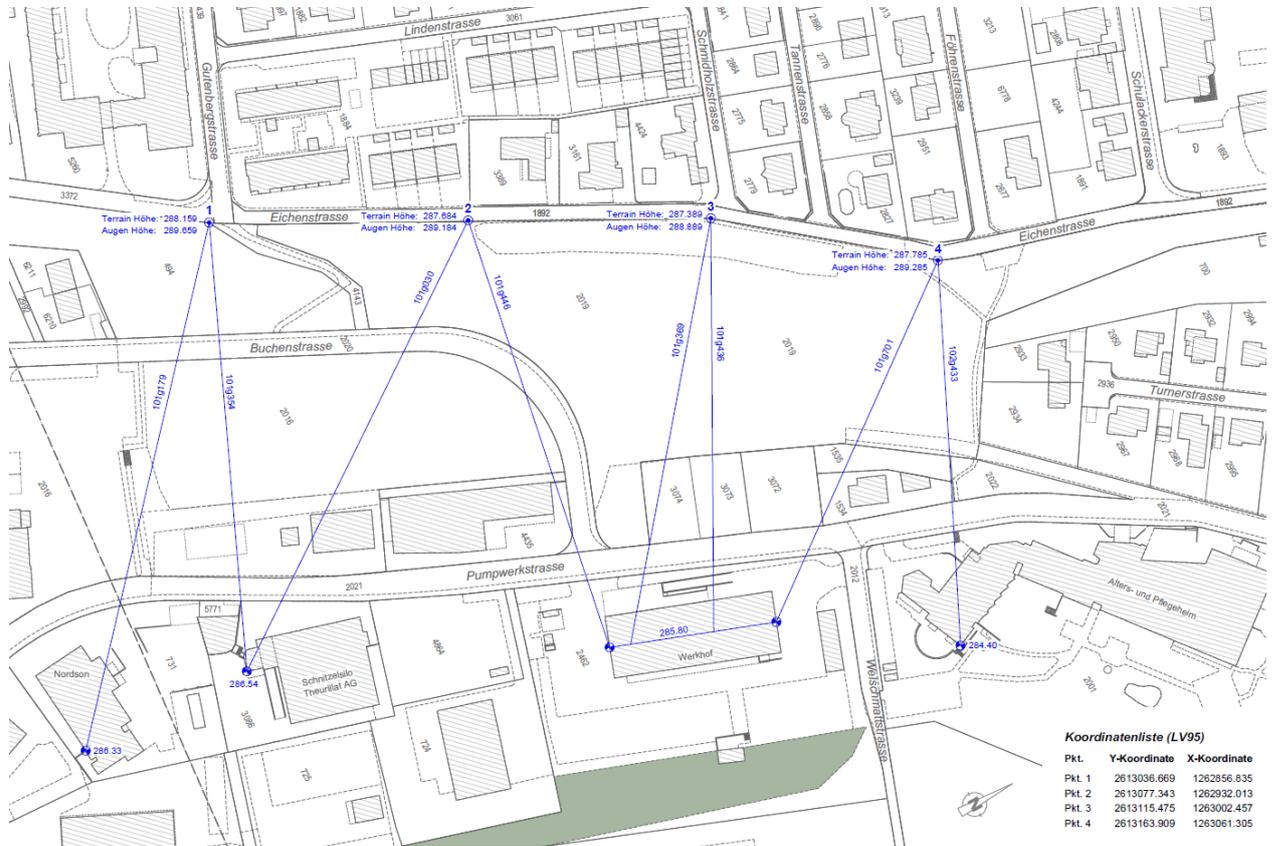
Ausschutzzone	Kirche
Freizuhaltende Sichtbeziehung	Sichtlinie in Verbindung folgender Objekte: Siedlung St. Chrischona (Bettingen, BS) – Hof "Ober Gruth" (Münchenstein) – Schloss Birseck (Arlesheim) gemäss untenstehender Plandarstellung.



Anhang 10: Aussichtsschutzzone "Eichenstrasse"

Ausschutzzone Eichenstrasse

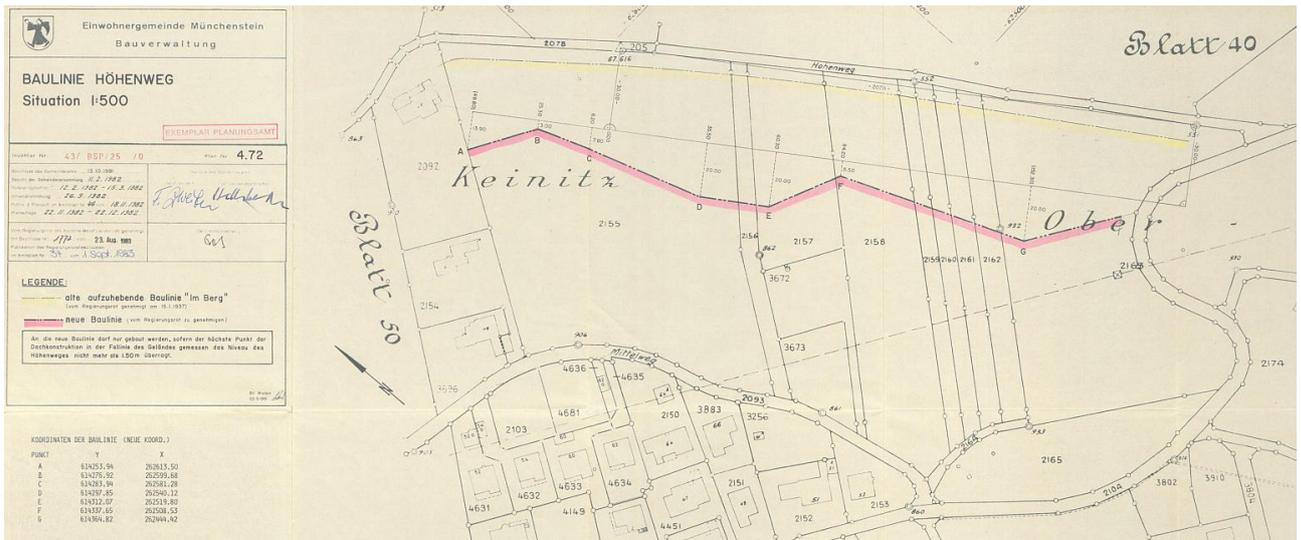
Freizuhaltende Sichtbeziehung Sichtbezug nach Osten entlang der Eichenstrasse gemäss untenstehender Plandarstellung.



Anhang 11: 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.



Zonenvorschriften / Zoneneinteilung gemäss ZR 3/63 „altrechtlich“

Gelten für Zonenfestlegungen, welche mit Regierungsratsbeschluss vom 15. August 2017 sistiert bzw. nicht genehmigt worden sind.

Die Schutzvorschriften "Siedlung Wasserhaus" sind im Reglementstext unter Punkt 29. und 30. sowie im Anhang 10 bis 14 festgehalten.

Bauzonen „altrechtlich“

Zonenbezeichnung und Immissionenschutz gemäss ZR 3/63 und 4/63	zulässige Vollgeschosszahl	zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in % gemäss ZR 5/63	zulässige Nutzungsziffer in % gemäss ZR 5/63	zulässige Sockelgeschosshöhe in m gemäss ZR 6/63	zulässige Fassadenhöhe in m gemäss ZR 6/63	zulässige Gebäudehöhe in m gemäss ZR 6/63	zulässige Gebäudelänge in m	zulässige Dachform und Nachneigung	Dachaufbauten gemäss ZR 7/63
WG 1	1	1 – 2	17	15	2.7	3.0	8.0	20	Satteldach min. 40°	zulässig ab 35°
W 2a	2	frei	21	38	1.5 EB 14	6.0	9.0	35	Satteldach min. 12° EB 20	zulässig ab 35°
WG 2a	EB 4 2	frei	36	68	2.7	6.0	10.0	frei	Satteldach min. 35°	zulässig ab 35°
WG 3b	3	frei	25	66	1.5 EB 14	9.0	12.0	35	Satteldach / Walm-dach	zulässig ab 35°
G 2	EB 8 -	-	-	-	-	-	10.0	frei	-	-
J 1	EB 8 -	-	-	-	-	-	25.0	-	-	-
J 2	-	-	-	-	-	-	20.0	-	-	-
J 3	EB 8 -	-	-	-	-	-	18.0	-	-	-

Auszug aus den Kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung ZR 1/63 bis ZR 9/63 *)

*) Die kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung können beim Amt für Raumplanung, Liestal, bezogen werden.

Normblatt Nr. ZR 1/63 Verfahren und Erläuterungen

1. Zonenvorschriften

Der Zonenplan, die Legende, die von der Einwohnergemeindeversammlung mitbeschlossenen kantonalen Normalien und die Ergänzungsbestimmungen bilden als Zonenvorschriften der Gemeinde eine Einheit.

2. Anwendungsbereich

Die Zonenvorschriften finden Anwendung auf alle Neu- und Umbauten.

3. Anwendung der Vorschriften

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Bestimmungen. Bei vorschriftswidrigen Bauvorhaben hat er fristgemäss Einsprache zu erheben. In allen Fällen bleibt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Rechts- und Zweckmässigkeitskontrolle durch die kantonalen Behörden vorbehalten. Zuwiderhandlungen werden wie solche gegen das kantonale Baugesetz bestraft.

4. Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle früheren, nicht in diese Regelung übernommenen Zonenvorschriften sind aufgehoben.

5. Inkrafttreten

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

Normblatt Nr. ZR 2/63 Gebietsausscheidung

Der Gemeindbann wird unterteilt in Baugebiet und übriges Gemeindegebiet.

1. Baugebiet

Das Baugebiet wird im Zonen- und Bebauungsplan durch einen Perimeter begrenzt.

Im Baugebiet dürfen Neubauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

Ein Grundstück ist baureif, wenn die Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) vorhanden sind oder gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden.

Der Einbezug eines Grundstückes in das Baugebiet sagt über die Baugrund- und Wasserdruckverhältnisse nichts aus. Die Erschliessungsanlagen werden von der Gemeinde nach ihren Projekten und Reglementen gebaut. Wird die Erstellung solcher Anlagen verlangt, bevor die Gemeinde einen entsprechenden Kredit bewilligt hat, so muss der Gesuchsteller die erforderlichen Mittel vor Erteilung der Baubewilligung vorschies- sen. Wollen Dritte die von Privaten bezahlten Anlagen mitbenützen, so haben sie vor Erteilung der Baube- willigung einen der Mitbeanspruchung entsprechenden Anteil zu leisten. Der Gemeinderat setzt die Höhe dieses Betrages fest und zieht ihn zu Handen der Berechtigten sein. Die in den Reglementen festgesetzten Gebühren und Beiträge werden durch diese Vorschussregelung nicht berührt. Liegt ein entsprechender Kre- dit vor, so hat die Gemeinde das vorgeschossene Kapital zinsfrei zurückzuzahlen.

2. Übriges Gemeindegebiet

In diesem Gebiet werden keine Wasser- und Kanalisationsanschlüsse bewilligt. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise den Anschluss einzelner landwirtschaftlicher Betriebe, Gärtnereien, Sportanlagen und dergleichen mit Zustimmung der Baudirektion gestatten. Kanalisationsanschlüsse haben im Trennsystem zu erfolgen.

1. Bauzonen

Kernzone K

Die Ausscheidung von Kernzonen bezweckt den Schutz erhaltenswerter Ortsteile.

Neu- und Umbauten müssen sich sinnvoll in das Strassenbild und die herkömmliche Bauweise einfügen, vor allem im Hinblick auf:

- Stellung, kubische Form und Dachneigung der Bauten
- Massstab, Gestaltung, Material und Farbgebung
- Vorplatzgestaltung

Nicht gestattet sind:

- störende Reklamen und Schriften
- im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sowie frei stehende oder angebaute Garagen.

Im übrigen gelangen die in der Wohn-/ Geschäftszone geltenden Vorschriften zur Anwendung.

Wohnzonen W

Wohn-/ Geschäftszonen WG

Gewerbebezonen G

Industriezonen J

2. Spezialzonen

Die Ausscheidung von Spezialzonen ist im ganzen Gemeindebann zulässig.

Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖW

In diesen Zonen dürfen nur öffentliche Werke und Anlagen erstellt werden. Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Die in diesen Zonen liegenden Grundstücke muss die Gemeinde im Zeitpunkt der Erstellung der Werke und Anlagen unter Vorbehalt der übrigen gesetzlichen Bestimmungen zu Eigentum übernehmen.

Zonen für Wochenendhäuser

Die Bauweise wird durch die speziellen baugesetzlichen Bestimmungen und die Angaben in der Legende geregelt. Die Art der Abwasserbeseitigung wird von den kantonalen Behörden festgelegt.

Grundwasserschutzzonen

Der Gemeinderat hat diese Gebiete unter besonderer Kontrolle zu halten.

Die zum Schutze dieser Gebiete notwendigen Anordnungen werden von Fall zu Fall vom Kanton erlassen (vgl. Richtlinien des Regierungsrates vom 21.5.1963).

Aufforstungszonen

Das im Zonenplan angegebene Aufforstungsgebiet hat orientierenden Charakter. Über die Art und Weise der Aufforstung entscheiden die zuständigen Instanzen von Fall zu Fall.

Ausbeutungszonen

Einzelheiten werden in einem Ausbeutungsreglement und dem dazugehörenden Plan geregelt.

Aussichtszonen

Die Aussichtszonen schützen die im Zonenplan festgelegten Aussichtspunkte vor Beeinträchtigungen.

Gefahrenzonen bei Schiessanlagen

Bauten dürfen in diesen Zonen nur erstellt werden, wenn die Gefahren durch entsprechende bauliche Massnahmen behoben werden können. Massgebend sind die eidgenössischen Schiessplatzzuweisungen.

(Grünzone siehe Ergänzungsbestimmung 17)

1. Grundsatz

Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften im 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.

2. Abstufungen

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

Wohn-/ Geschäftsbau WG

In Zonen für Wohn-/ Geschäftsbau sind wenigstörende Betriebe zugelassen. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen.

Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Kinos, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenigstörenden maschinellen Einrichtungen.

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.

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.

3. Ausnahmen

Zonenfremde Gewerbe- und Industriebetriebe können weiter bestehen 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.

Normblatt Nr. ZR 5/63 Bauliche Nutzung

1. Grundsatz

Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungs- und die Nutzungsziffer festgelegt.

2. Massgebende Parzellenfläche

Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend.

~~Ausserhalb des Baugebietes liegende Parzellenteile (ausgenommen Wald) können in die Berechnung der Nutzung einbezogen werden; die innerhalb des Baugebietes zulässige Nutzung darf jedoch höchstens um 20% überschritten werden.~~

Ziffer 2, Absatz 2, widerspricht den Grundsätzen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenwesen (in Kraft seit 1.1.1994) und darf deshalb nicht mehr angewendet werden.

Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsbeurteilung gestatten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

3. Bebauungsziffer

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

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstrepfen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8 (Hinweis: siehe Ergänzungsbestimmung 15)

4. Nutzungsziffer

Die Nutzungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Nutzfläche zur massgebenden Parzellenfläche. Nutzfläche = Summe aller Vollgeschossflächen.

Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

- offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergleichen
- Garagen gemäss Normblatt Nr. 8 (Hinweis: siehe Ergänzungsbestimmung 15)
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

5. Nutzungsumlagerung

(Hinweis: siehe Ergänzungsbestimmungen 20)

In Ausnahmefällen kann eine Nutzungsumlagerung gestattet werden, wobei ein Abweichen von der Bebauungsziffer möglich ist.

In diesen Fällen werden folgende Zuschläge zur Nutzfläche gewährt:

- 1/4 der überbaubaren Fläche, wenn bei geneigten Dächern im Dachgeschoss keine Ausbauten zugelassen sind.
- 1/2 der überbaubaren Fläche, wenn im Dachgeschoss Aufbauten zugelassen sind.
- 1/2 der überbaubaren Fläche, wenn das in der Legende angegebene Mass des Sockelgeschosses mehr als 2.50 m beträgt.

6. Zonengrenzen

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

7. Parzellierung

Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat der Gemeinderat dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Bauverbote) eingetragen werden.

1. Für Wohnbauten

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 Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten.

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.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab Sockelgeschossdecke bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Der First muss mindestens 1.0 m hinter der Fassade liegen.

Versetzte Geschosse

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

2. Für Gewerbe- und Industriebauten

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.

Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen 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 oder nachbarlichen Interessen verletzt werden.

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.

Normblatt Nr. ZR 7/63 Dachaufbauten

(Hinweis: Siehe auch Ergänzungsbestimmung 20)

1. Gestaltung

Alle Aufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.

2. Aufbauten bei geneigten Dächern

Aufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° a.T. (70%) gestattet.

Dachaufbauten sind nur auf zwei einander gegenüberliegenden Dachflächen zulässig.

Bei Einzelaufbauten hat der Abstand von den Fassadenenden mindestens ein Viertel der Fassadenlänge zu betragen. Bei unterteilten Aufbauten können die seitlichen Abstände um je die Hälfte der Zwischenabstände reduziert werden. Die seitlichen Abstände dürfen in diesem Falle 3.50 m nicht unterschreiten.

Der minimale Abstand von Gräten und Kehlen beträgt 1.50 m.

Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60 m betragen.

Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss mindestens 1.0 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.

Die Front der Aufbauten muss um mindestens 50 cm hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden. Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

3. Aufbauten bei Flachdächern

Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen.

Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein.

Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster), einzelne Stützen und dergleichen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachvorsprünge über dem obersten Vollgeschoss sind nicht gestattet.

Aufbauten dürfen nur mit Flachdächern versehen werden.

Normblatt Nr. ZR 8/63 Autogaragen und -abstellplätze

(Hinweis: Siehe auch Ergänzungsbestimmung 20)

1. Erforderlicher Parkraum

Bei Neubauten und grösseren Umbauten muss pro 110 m² Wohnnutzfläche bzw. pro 60 m² Betriebsnutzfläche ein Abstellplatz oder eine Garage geschaffen werden. Restflächen zählen voll. Bei verkehrsintensiven Bauten (Restaurants, Versammlungsräume, Gewerbe- und Industriebauten, etc.) legt die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates die Anzahl der Abstellplätze fest.

Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraumes auf privatem Areal nicht möglich, so hat sich der Gesuchsteller in die von der Öffentlichkeit als Ersatz zur Verfügung gestellten Parkplätze einzukaufen.

2. Nutzungsberechnung

Nicht zur überbauten Fläche bzw. nicht zur Nutzfläche werden gerechnet:

bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Garage von 3 5 m² Grundfläche (Hinweis: siehe Ergänzungsbestimmung 15)

bei Mehrfamilienhäusern pro 220 m² Wohnnutzfläche - Restflächen zählen voll - je eine Garage von 20 m² Grundfläche. Diese Bestimmung findet nur Anwendung, wenn sich die Unterbringung der Garagen im Sockelgeschoss aus ästhetischen oder topographischen Gründen nicht rechtfertigen liesse

unterirdische Garagen

in den Hang gebaute Garagen, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freiflächen dienen.

Werden die nicht zur Nutzung zählenden Garagen in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um die durch die Vollgeschoszahl dividierte Garagenfläche.

3. Gebäudeprofil der Garagen

Die Fassadenhöhe angebaute oder freistehender Garagen darf maximal 3.50 m, die Gebäudehöhe maximal 5.50 m betragen. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus. Bei Garagen mit Flach- und Pultdächern gilt die Fassadenhöhe als Maximalhöhe.

(Hinweis: siehe auch Ergänzungsbestimmung 20 d)

1. Allgemeiner Art

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Zonenvorschriften gestatten.

Dies gilt insbesondere:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht für ausgesprochene Härtefälle
- wenn sich ein Bauprojekt in jeder Beziehung in den erhaltenswürdigen Ortskern einfügt.

2. Für Gesamtüberbauungen

Zuständigkeit der Gemeinde

Die Gemeindeversammlung legt die Gebietsabgrenzung, das minimale Ausmass von Teilüberbauungen, die zulässige Nutzung und die maximale Geschosshöhe fest. Sie überträgt dem Gemeinderat die Kompetenz zur Abänderung der Erschliessungsanlagen. Für das weitere Vorgehen ist der Gemeinderat zuständig.

Kriterien

Es können nur wohngesundheitlich, ästhetisch und städtebaulich gute Projekte bewilligt werden, die zudem gegenüber einer zonenmässigen Überbauung wesentliche Vorteile aufweisen müssen.

Verfahren

Der Gemeinderat überprüft das Gesamtüberbauungsprojekt und überweist es der Baudirektion zur generellen Begutachtung.

Bei zustimmendem Bericht bzw. nach Einhaltung der Abänderungsbedingungen trifft der Gemeinderat mit den Eigentümern die notwendigen Vereinbarungen über

- Lage, Grösse, Nutzfläche, Geschosshöhe, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten
- Abstellflächen
- Gestaltung der Freiflächen
- Landabtretungen für den Strassenbau
- Baulandumlegungen
- neue Strassenführungen
- Dienstbarkeiten usw.

Erschliessungsanlagen können im Einvernehmen mit dem Gemeinderat abgeändert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Gesamtkonzeption der Ortsplanung gewahrt bleibt.

Das Gesamtüberbauungsprojekt ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

Der Gemeinderat überweist das Gesamtüberbauungsprojekt und die unerledigten Einsprachen an den Regierungsrat zur Genehmigung bzw. zum Entscheid.

3. Gemäss Richtplan

Die Gemeindeversammlung kann für Gebiete, die im Zonenplan zu umgrenzen sind, von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Richtpläne beschliessen.

Der Richtplan dient als Grundlage für die Beurteilung der Bauvorhaben. Seine Grundkonzeption muss in jedem Falle gewahrt werden.

Bewilligungen können nur für wohngesundheitlich, ästhetisch und städtebaulich gute Projekte erteilt werden.

Ergänzungsbestimmungen zu den kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung „altrechtlich“

1. Kanalisationsrayon

Der Kanalisationsrayon umfasst die Flächen, welche im Kanalisationsprojekt einen Abflusskoeffizienten von mindestens 0,25 aufweisen.

4. Zone WG2a, Dachfarbe

Der Kanalisationsrayon umfasst die Flächen, welche im Kanalisationsprojekt einen Abflusskoeffizienten von mindestens 0,25 aufweisen.

8. Zonen G2, J1 und J3, Wohnbauten

Die bestehenden Wohnbauten im Gstad können im Rahmen der Vorschriften von Zone WG3b erweitert oder abgeändert werden.

11. Gesamtüberbauungen, Geschosszahl

Wenn es die städtebaulichen und wohnhygienischen Verhältnisse zulassen, können über die fixierte maximale Vollgeschosszahl hinaus ein Sockel- und/oder ein Attikageschoss erstellt werden. Deren Nutzflächen werden in die maximale Nutzungsziffer eingerechnet.

14. Abgrabungen

Wo in der Legende Sockelhöhen von weniger als 2.70 m zugelassen sind, darf pro Baukörper eine Abgrabung am Sockelgeschoss für Garagezufahrten von max. 6.00 m und für Zugänge von max. 3.00 m Kronenbreite vorgenommen werden. Das Sockelgeschoss darf dabei max. 2.50 m in Erscheinung treten. Diese Regelung gilt nicht für Reiheneinfamilienhäuser.

15. Normblatt ZR 8/63, Ziffer 2

Die nicht zur baulichen Nutzung zählende Grundfläche von Garagen zu Ein- und Zweifamilienhäusern darf max. 18 m² pro Pflichtparkplatz betragen. Ebenfalls nicht zur baulichen Nutzung zählen Velounterstände bis zu einer Grundfläche von max. 10 m².

17. Grünzone

Diese Zone ist von jeglicher Überbauung frei zu halten. Sie muss eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufweisen. Parkplätze, Gemeindestrassen und Fusswege sind zulässig.

19. Energiesparmassnahmen

Im Interesse von Energiesparmassnahmen kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates für nachträgliche bauliche Massnahmen (wie z.B. Windfanganbauten, Aussenisolationen, Bauten zur Wärmerückgewinnung, Verglasung von Veranden und Erdgeschosshallen etc.) an Liegenschaften, die vor 1980 ge-

baut wurden, Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen, wenn aus technischen Gründen keine anderen Lösungen möglich sind. Bei sichtbaren Bauteilen ist auf eine ansprechende Architektur Rücksicht zu nehmen.

Baulinien dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden, eine Ausnahme ist für nachträgliche Aussenisolationen möglich. Ein Mehrwertverzicht (gem. § 90 BauG) kann gegebenenfalls verlangt werden.

20. Dachformen und Dachaufbauten

- b) Zone W2a: Ausser Satteldächern sind auch Walm- und Mansarddächer zulässig.
- c) Zonen W2a und WG3b: Auf Gebäuden, die ein Vollgeschoss weniger aufweisen als dies die Zonenvorschriften zulassen würden, sind Dachaufbauten gestattet. Dabei darf das zulässige Gebäudeprofil der entsprechenden Zone nicht überschritten werden. In Abweichung von ZR 5/63, Ziff. 4, wird in diesen Fällen das Dachgeschoss zur zulässigen Nutzfläche gerechnet.
- d) Für Garagen, Anbauten und Kleinbauten mit einer max. Grundfläche von 35 m² und einer max. Fassadenhöhe von 3.00 m kann der Gemeinderat Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachform gestatten.

21. Gebäudelänge bei eingebauten Garagen

Zwischen zwei einzelnen Wohngebäuden eingebaute Garagen werden nicht zur Gebäudelänge gezählt. Der Garagenzwischentrakt darf eine Länge von 10 m nicht überschreiten.

22. Geländeaufschüttungen

Aufschüttungen bei Bauten in Hanglage sind dem natürlichen Terrain anzugleichen. Sie dürfen die senkrechte Höhe ab gewachsenem Terrain von 2.50 m nicht überschreiten. Bei rutschgefährdeten geologischen Verhältnissen kann der Gemeinderat den Nachweis von Standsicherheit und Stabilität von Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern verlangen.

25. Schutzzone Schriftgiesserei

Bauliche und gestalterische Änderungen irgendwelcher Art an den Gebäuden und / oder den Aussenanlagen bedürfen einer Sonderbewilligung des Gemeinderates, sofern dafür nicht eine ordentliche Baubewilligung notwendig ist. Der Gemeinderat holt vor Erteilung einer Bewilligung die Stellungnahme der für den Denkmalschutz zuständigen kantonalen Amtsstelle ein. Eine (Bau-) Bewilligung kann verweigert oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden, wenn diese Massnahme zum Schutze des Erscheinungsbildes und des Bestandes der Bauten und Aussenanlagen notwendig ist.

26. Schutzzone Bauernhaus Baselstrasse 96, Teil der Parzelle 697 (Mutationsplan Nr. 4.148)

Bei dem Gebäude Baselstrasse 96 handelt es sich um ein lokaltypisches Bauernhaus. Bauliche und gestalterische Änderungen müssen das äussere Erscheinungsbild der Nordost- und Südostfassade des Hauses wahren.

Umnutzung und Ausbau des Ökonomieteils sind möglich, wobei die traditionelle Zweiteilung Wohnhaus / Ökonomietrakt jedoch von aussen noch ablesbar bleiben muss.

An- und Neubauten auf Parz. 697 müssen so gestaltet werden, dass der Blick von der Baselstrasse her auf das Bauernhaus weitgehend frei bleibt.

Bauliche und gestalterische Änderungen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates, sofern dafür keine ordentliche Baubewilligung erforderlich ist.

Auf dem Grundstück wurde 1942 ein frühmittelalterliches Plattengrab festgestellt. Weitere kulturhistorische Überreste sind möglich. Vorgängig von Grabarbeiten / Bodeneingriffen auf Parz. 697 - auch ausserhalb der Schutzzone - die in der Tiefe über die bisherige Nutzung hinausgehen, sind die Kantonsarchäologie und die Gemeinde zu informieren.