

EXEMPLAR DER GEMEINDE

80/TZRS/ 5/0



Gemeinde Grellingen

Teilzonenreglement Lismersgraben

Teilzonenplanung

Genehmigungsexemplar April 2005

LISM 2084 29. April 2005 HO/MK

**RAUMPLANUNG
HOLZEMER**

Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil Telefon 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

Inhaltsverzeichnis

1	ERLASS.....	3
2	ZWECK.....	3
3	GELTUNGSBEREICH	3
4	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	4
5	ART UND MASS DER NUTZUNG	4
6	FREIFLÄCHEN.....	4
7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	4
8	VER- UND ENTSORGUNG.....	5
9	AUSNAHMEN	5
10	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	5

1 ERLASS

Die Einwohnergemeinde Grellingen erlässt - gestützt auf §§ 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 - die Teilzonenvorschriften Lismersgraben, bestehend aus dem Teilzonenplan Lismersgraben und den nachfolgenden Zonenbestimmungen.

2 ZWECK

Der Teilzonenplan bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Gebietes Lismersgraben und regelt dessen Nutzung und Bebauung. Er soll eine der speziellen Umgebung angepassten sowie erschliessungstechnisch gute Überbauung gewährleisten.

Mit der Teilzonenplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter der Berücksichtigung der topografisch anspruchsvollen Lage
- Einbettung der Gebäude in die Landschaft
- zweckmässige Anordnung der Erschliessung

3 GELTUNGSBEREICH

Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des im Teilzonenplan Lismersgraben festgelegten Perimeters.

4 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Teilzonenplan enthalten sind. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Plänen hervor.

Zusätzlich sind Klein- und Nebenbauten wie Carports, Gartenhäuser, Velounterstände, Schöpfe usw. zugelassen. Sie dürfen eine Höhe von max. 3 m aufweisen. Die Bruttogeschossfläche der Klein- und Nebenbauten darf insgesamt nicht grösser als 8 Prozent der WG2 - Zonenfläche betragen.

Für die Gebäudehöhen und die Koten der Erdgeschosse ist der Schnittplan massgebend.

Im Gebiet sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 30° und 45° betragen. Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hangkante verlaufen.

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

Das Teilzonengebiet Lismersgraben ist der Wohn- und Wohngeschäftsnutzung gemäss § 21 Abs.1 RBG vorbehalten.

Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilzonenplan enthaltenen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich. Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 und 3 RBV.

6 FREIFLÄCHEN

Lage und Umfang der Freiflächen gehen aus dem Teilzonenplan hervor. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Freiflächen und Wege sind generell wasserdurchlässig auszuführen, ausser an den Stellen, wo es technisch nicht möglich ist.

Terrainveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind bis zu 1.5 Metern zulässig.

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Für die Zufahrten, Zugänge und Freiräume sowie die Parkierung ist der Teilzonenplan massgebend.

Alle Erschliessungsflächen innerhalb des Areals sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Werkeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Kanalisationsprojekt (GKP) resp. Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

Wege werden, soweit technisch möglich, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet. Das verbleibende Meteorwasser soll versickert oder, falls dies nicht möglich ist, in den Vorfluter abgeleitet werden.

Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen.

9 AUSNAHMEN

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat Abweichungen von diesen Zonenvorschriften gestatten.

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom Planungskonzept dürfen nur aufgrund einer Teilzonenplanänderung erfolgen.

10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Der Teilzonenplan sowie die dazugehörigen Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.

Alle im Widerspruch zu den Teilzonenplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Teilzonenplanperimeters als aufgehoben.

BESCHLUSSDATEN:

Beschluss des Gemeinderates: 31. Januar 2005

Beschluss der Gemeindeversammlung: 24. Februar 2005

Referendumsfrist: 26. Februar 2005 – 25. März 2005

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 12 vom 24. März 2005

Planaufgabe: 25. März 2005 - 25. April 2005

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 876 vom 14. Juni 2005

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 24 vom 16. Juni 05

Namens des Gemeinderates

Der Präsident



Der Gemeindeverwalter



Der Landschreiber

