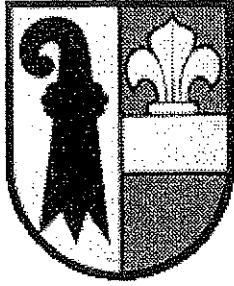


EXEMPLAR DER GEMEINDE



**Gemeinde Grellingen**

---

**Teilzonenreglement  
„Nunningerstrasse“**

vom 4. Oktober 2002

<b>A. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1. Erlass .....	1
2. Bestandteile und rechtliche Wirkung .....	1
3. Geltungsbereich .....	1
4. Sinn und Zweck .....	1
5. Vorbehalt übergeordneter gesetzlicher Grundlagen .....	1
<b>B. Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>2</b>
6. Bauweise .....	2
7. Bebauungsziffer .....	2
8. Grünflächenziffer .....	2
9. Lärmschutz .....	3
10. Geschosse .....	3
11. Gebäudelänge .....	3
12. Gebäudehöhe .....	3
13. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden .....	4
<b>C. Generelle Teilzonenvorschriften .....</b>	<b>5</b>
14. Bauten und Anlagen .....	5
15. Dachgestaltung .....	5
16. Gasanschluss .....	5
17. Umgebungsgestaltung .....	6
18. Terrainveränderungen, Einfriedungen und Stützmauern .....	6
19. Parkierung .....	6
<b>D. Teilzonenspezifische Vorschriften .....</b>	<b>7</b>
20. Bedeutung und Geltung .....	7
21. Wohnzone W2 „Nunningerstrasse“ .....	7
22. Steilböschung .....	7
<b>E. Schlussbestimmungen .....</b>	<b>8</b>
23. Vollzugsbehörde .....	8
24. Aufhebung früherer Beschlüsse .....	8
25. Inkraftsetzung .....	8
<b>F. Beschlüsse .....</b>	<b>9</b>

## **A. Einleitung**

### **1. Erlass**

- 1) Gestützt auf § 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) erlässt die Gemeinde Grellingen das nachfolgende Teilzonenreglement „Nunningerstrasse“. Es bildet zusammen mit dem Teilzonenplan „Nunningerstrasse“ die Teilzonenvorschriften „Nunningerstrasse“.

### **2. Bestandteile und rechtliche Wirkung**

- 1) Die Teilzonenvorschriften „Nunningerstrasse“ bestehen aus:
  - dem Teilzonenplan im Massstab 1:500 ( Bau- und Strassenlinienplan integriert )
  - dem vorliegenden Teilzonenreglement
  - dem Lärmschutznachweis 84.001 betreffend Strassenverkehrslärm vom 25. September 2001. (Stierli + Ruggli, Ingenieure und Raumplaner, 4415 Lausen
- 2) Die Teilzonenvorschriften sind grundeigentumsverbindlich.

### **3. Geltungsbereich**

- 1) Die Teilzonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Gebietes „Nunningerstrasse“. Massgebend für die Abgrenzung ist der Planungssperimeter gemäss Teilzonenplan.

### **4. Sinn und Zweck**

- 1) Die Teilzonenvorschriften bezwecken die architektonisch städtebaulich sinnvolle Nutzung und Bebauung des Gebietes Nunningerstrasse.

### **5. Vorbehalt übergeordneter gesetzlicher Grundlagen**

- 1) Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen, ausser den in Ziffer 2 genannten Zonenvorschriften, auch die einschlägigen Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Rechte eingehalten werden.

### B. Allgemeine Bestimmungen

#### 6. Bauweise

- 1) Es gilt im ganzen Planungsperimeter die offene Bauweise.
- 2) Vereinbarungen unter Nachbarn über den Grenzbau gemäss § 94 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) sind zulässig.

#### 7. Bebauungsziffer

- 1) Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungsziffer festgelegt.  
Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten gem. § 47 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)  
Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:
  - Eingeschossige An- und Nebenbauten bis 30 m<sup>2</sup>.
  - Dachvorsprünge bis zu 1,5 m Ausladung.
  - Offene Balkone bis zu 1,5 m Ausladung.
  - Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.
  - Bauten unter dem gewachsenen Terrain, welche gegen aussen nicht in Erscheinung treten und im wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.
- 2) Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche innerhalb des Planungsperimeters massgebend.  
Nicht zur anrechenbaren Landfläche gehört:
  - die private Erschliessungsstrasse
  - die Steilböschung ( Lage und Abmessungen gemäss Teilzonenplan „Nunningerstrasse“)

#### 8. Grünflächenziffer

- 1) Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen Grünfläche und anrechenbarer Landfläche (analog Ziffer 7).
- 2) Wo dauernd vor Überbauung und Versiegelung zu bewahrende Grünflächen bepflanzt werden, hat dies im Sinne des ökologischen Ausgleichs mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen.
- 3) Unbefestigte Parkierungsflächen, Rasengittersteine oder Schotterrasen, dürfen mit der halben Fläche angerechnet werden.

### 9. Lärmschutz

- 1) Im Gebiet „Nunningerstrasse“ gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ( ES ) II. Die Gebäudegrundrisse der Parzellen zwischen Nunningerstrasse und arealinterner Privatstrasse müssen so gestaltet sein, dass keine lärmempfindlichen Räume von der Kantonsstrassenseite her belüftet werden müssen. Gestützt auf Art. 24 USG und Art. 30 LSV ist diese gestalterische Lärmschutzmassnahme betreffend Gebäudegrundriss zwingend einzuhalten. Bei unzulässigen Abweichungen wird die Baubewilligung aus der Sicht des Lärmschutzes nicht erteilt. Bauliche Lärmschutzmassnahmen am Objekt sind nicht zugelassen. Der Lärmschutznachweis vom 25. September 2001 (84.001, Stierli + Ruggli, Lausen) ist Bestandteil der Zonenplanung.

### 10. Geschosse

- 1) Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und das Obergeschoss.
- 2) Das Kellergeschoss zählt als Geschoss wenn es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen das fertige Terrain um mehr als 1,2 m überragt.  
Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen Anforderungen gemäss § 103 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und § 71-75 RBV vorbehalten.
- 3) Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht, von Oberkante Dachgeschossfussboden bis Oberkante Dachsparren gemessen, 1,60 m überschreitet.

### 11. Gebäudelänge

- 1) Die Gebäudelänge einschliesslich der Anbauten sind auf die in Ziffer 22 genannten Masse beschränkt.

### 12. Gebäudehöhe

- 1) Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Terrain gem. § 8 RBV bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.
- 2) Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der hangseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
- 3) Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

### 13. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

- 1) Bei Gebäuden, deren Schnittlinien zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe gesondert zu messen.
- 2) Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- und Rücksprung von wenigstens 1.30 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

## C. Generelle Teilzonenvorschriften

### 14. Bauten und Anlagen

- 1) Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich gut in das bestehende Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einfügen.
- 2) Aussenantennen und Parabolspiegel auf Dächern, Fassaden und in den Aussenräumen (Umgebung) sind bewilligungspflichtig.

### 15. Dachgestaltung

- 1) Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Der First muss mindestens 1,5 m hinter die Fassadenflucht zu liegen kommen. Für eingeschossige An- und Nebenbauten bis 50 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auch andere Dachformen gestattet.
- 2) Alle Bauteile an und auf einem Dach sind so anzuordnen, dass sie sich in die bestehende Dachlandschaft einpassen und sie mit den darunter liegenden Fassaden harmonisieren.
- 3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° gestattet. Sie dürfen zusammen in der Länge nicht mehr als die Hälfte des darunter liegenden, ausgebauten Geschosses aufweisen. Dachaufbauten sind mindestens 0.50 m hinter die Fassade zurückzusetzen. Sind zwei Dachgeschosse vorhanden, darf das obere Dachgeschoss nur Dachgauben aufweisen.
- 4) Zur Eindeckung der Dächer sind neben Tonziegel auch andere Bedachungsmaterialien von brauner oder rotbrauner Farbe gestattet. Bei Eindeckung mit Schiefer muss die Farbwahl zwischen Dach und Fassade unterschiedlich sein. Tonziegel in grauer Farbe sind gestattet.

### 16. Gasanschluss

- 1) Es besteht eine Gasanschlusspflicht für Objekte, welche neu erstellt werden sobald das Gebiet gem. Teilzonenplan durch die Gemeinde mit Erdgas erschlossen ist.

*siehe Erwägungen RRB*

*Vom Regierungsrat  
nicht genehmigt*

### 17. Umgebungsgestaltung

- 1) Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.
- 2) Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab von mindestens 1:100 einzureichen. Dieser ist integrierender Bestandteil des Baugesuches.
- 3) Im Sinne des ökologischen Ausgleiches sollen einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet und durch geeignete Belagswahl die Versickerung gefördert werden.

### 18. Terrainveränderungen, Einfriedungen und Stützmauern

- 1) Terrainveränderungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.
- 2) Terrinaufschüttungen auf einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> dürfen den gewachsenen Boden höchstens um 1,2 m überragen. Die Bewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen bei guter Einpassung ins Gelände höhere Aufschüttungen zulassen.
- 3) Böschungen längs von Parzellengrenzen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:2 (Höhe/Breite) erstellt werden.
- 4) Stützmauern zur Umgebungsgestaltung dürfen innerhalb des Planungssperimeters das gewachsene Terrain höchstens um 1,2 m übersteigen. Die maximale Höhe einer Stützmauer beträgt 1,5 m. Bei Garageneinfahrten kann die Bewilligungsbehörde höhere Stützmauern gestatten.
- 5) Mehrere Stützmauern übereinander sind nicht gestattet. Übereinander liegen sie, wenn der horizontale Abstand weniger als 3,0 m beträgt.
- 6) Die Bestimmungen § 92, 93, 96, 105-107 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) sowie 80, 81 und 84 des kantonalen Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) bleiben vorbehalten.

### 19. Parkierung

- 1) Im Rahmen von Baugesuchen erfolgt die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze mittels Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas des Amtes für Raumplanung.

## D. Teilzonenspezifische Vorschriften

### 20. Bedeutung und Geltung

- 1) Die Zoneneinteilung und die teilzonenspezifischen Bestimmungen legen Art und Grad sowie Bedingungen der baulichen Nutzung der Bauzone fest.

### 21. Wohnzone W2 „Nunningerstrasse“

- 1) In der Wohnzone W2 „Nunningerstrasse“ sind nur Wohnungen sowie nicht störende Betriebe gestattet.  
Beispiele für nicht störende Betriebe: kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte.

Zonenspezifische Masse und Bestimmungen:

max. Geschosszahl:	2
max. Anzahl Wohnungen:	-
max. Gebäudehöhe:	7,00 m
max. Gebäudelänge:	22,00 m
Dachneigung:	10°-35°
Firstrichtung:	längs <del>senkrechtwinklig</del> zur Erschliessungsstrasse
max. Bebauungsziffer:	0,25
min. Grünflächenziffer	0,25

- 2) In der Wohnzone W2 „Nunningerstrasse“ gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss den kantonalen Richtlinien gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

### 22. Steilböschung

- 1) Die Steilböschung ( gemäss Teilzonenplan ) ist durch die im Teilzonenplan liegenden Parzellen naturnah zu gestalten und fachgerecht zu pflegen.

**E. Schlussbestimmungen**

**23. Vollzugsbehörde**

Der Vollzug dieser Vorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, ist Sache des Gemeinderates.

**24. Aufhebung früherer Beschlüsse**

Alle diesem Erlass widersprechenden früheren Beschlüsse sind nach Inkrafttreten aufgehoben.

**25. Inkraftsetzung**

Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

F. Beschlüsse

Gemeinde:

Beschluss des Gemeinderates: .....

Beschluss der Gemeindeversammlung: 11. Dez. 02

Referendumsfrist: 12.12.02-11.01.03

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe im

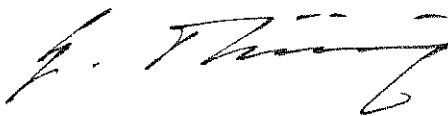
Amtsblatt Nr. 3

vom 23. Jan. 03

Planaufgabe vom 23.1.03 bis 24.2.03

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:



Der Gemeindeverwalter:



Kanton:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 827 vom 3. Juni 2003

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 23

vom 05. Juni 2003

Der Landschreiber:

