

<b>Grellingen</b>	Ref.-Nr.
	Termin
	Bearbeiter <i>PS</i>
	Erreicht

17. JUNI 2002

Eingang

100-1087 213

**EXEMPLAR DER GEMEINDE**

**Gemeinde Grellingen**

# Teilzonenreglement

## „Quellenweg“

Januar 2002

Bearbeitung: Planungs- und Baubüro  
P. Stenz  
Schmelzstrasse 49  
4228 Erschwil

SR

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		
<b>A</b>	<b>Einleitung</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</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	
	6. Bauweise	2
	7. Bebauungsziffer	2
	8. Grünflächenziffer	2
	9. Geschosse	3
	10. Gebäudehöhe	3
	11. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	4
	12. Gebäudelänge	4
<b>C</b>	<b>Generelle Teilzonenvorschriften</b>	
	13. Bauten und Anlagen	5
	14. Dachausbau	5
	15. Dachgestaltung	5
	16. Wärmeverbund	6
	17. Umgebungsgestaltung	6
	18. Terrainveränderungen, Einfriedungen und Stützmauern	6
	19. Parkierung	7
	20. Schutzraum	7
<b>D</b>	<b>Teilzonenspezifische Vorschriften</b>	
	21. Bedeutung und Geltung	8
	22. Wohnzone W2	8
	23. Erhaltenswerte Naturobjekte	9
<b>E</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	
	24. Vollzugsbehörde	10
	25. Ausnahmen allgemeiner Art	10
	26. Aufhebung früherer Beschlüsse	10
	27. Inkraftsetzung	10
	<b>Beschlüsse</b>	

## **A Einleitung**

### **1. Erlass**

Gestützt auf § 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBC) erlässt die Gemeinde Grellingen das nachfolgende Teilzonenreglement „Quellenweg“. Es bildet zusammen mit dem Teilzonenplan die Teilzonenvorschriften „Quellenweg“.

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

- 1) Die Teilzonenvorschriften „Quellenweg“ bestehen aus;
  - dem Teilzonenplan im Massstab 1:500
  - dem vorliegenden Teilzonenreglement
- 2) Die Teilzonenvorschriften sind grundeigentumsverbindlich.

### **3. Geltungsbereich**

Die Teilzonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Gebietes „Quellenweg“. Massgebend für die Abgrenzung ist der Planungsperimeter gemäss Teilzonenplan.

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

Die Teilzonenvorschriften bezwecken die sinnvolle Nutzung und Bebauung gemäss den Planungsgrundsätzen des genehmigten Baureglement/Zonenreglement (BL) Grellingen.

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

Bei der Erstellung, der Aenderung 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 (RBC) sind zulässig und erwünscht.

### 7. Bebauungsziffer

- 1) Die bauliche Nutzung einer Parzelle wird durch die Bebauungsziffer festgelegt.
- 2) 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 2,0 m Ausladung
  - Offene Balkone bis zu 2,0 m Ausladung
  - Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dgl.
- 3) Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche innerhalb des Planungsperimeters massgebend.

Nicht zur anrechenbaren Landfläche gehört:

- Wald
- Einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstücksteile.

### 8. Grünflächenziffer

- 1) Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen Grünfläche und anrechenbarer Landfläche (analog Ziffer 7).
- 2) Wo dauernd vor Ueberbauung 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. Geschosse

- 1) Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- 2) Das Kellergeschoss zählt nicht als Geschoss.  
Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen Anforderungen gemäss § 103 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) und § 71-75 RBV.
- 3) Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht, von Oberkante Dachgeschossfussboden bis Oberkante Dachsparren gemessen, 1,60 m überschreitet.

## 10. 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. Giebfelder 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.

## 11. 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.

## 12. Gebäudelänge

- 1) Die Gebäudelänge einschliesslich der Anbauten sind auf die in Ziffer 22 genannten Masse beschränkt.
- 2) Ab einer Gebäudelänge von 22,0 m sind die Gebäude im Grundriss gestaffelt anzuordnen. Die Versetzung hat mindestens 1,30 m zu betragen.

## C Generelle Teilzonenvorschriften

### 13. 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) Die Erstellung von eingeschossigen An- und Nebenbauten bis 30 m<sup>2</sup> ist ausserhalb den Baubereichen für Hauptbauten zulässig.
- 3) Aussenantennen und Parabolspiegel auf Dächern, Fassaden und in den Aussenräumen (Umgebung) sind bewilligungspflichtig.

### 14. Dachausbau

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist nur auf einer Nutzungsebene zulässig. Vorbehalten bleiben die besonderen Anforderungen gemäss § 73, 74 der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).

### 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 darunterliegenden 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. Wärmeverbund

Die Wärmeversorgung mittels Wärmeverbund ist anzustreben. Es besteht eine Gasanschlusspflicht für Objekte, welche neu erstellt werden sobald das Gebiet gem. Teilzonenplan durch die Gemeinde mit Erdgas erschlossen ist.

## 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 über 50 m<sup>2</sup> dürfen den gewachsenen Boden höchstens um 1,20 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 Planungsperimeters das gewachsene Terrain höchstens um 0,8 m übersteigen. Die maximale Höhe einer Stützmauer beträgt 1,5 m. Bei Garagezufahrten kann die Bewilligungsbehörde höhere Stützmauern gestatten.
- 5) Mehrere Stützmauern übereinander sind nicht gestattet. Uebereinander liegen sie, wenn der horizontale Abstand weniger als 5,0 m beträgt.
- 6) Stützmauern und Einfriedungen längs von Strassen ohne Gehweg müssen mindestens 0,5 m zurückversetzt werden.
- 7) Die Bestimmungen § 92, 93, 96, 105-107 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (RBC) sowie 80, 81 und 84 des kantonalen Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) bleiben vorbehalten.

## 19. Parkierung

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

## 20. Schutzraum

Sofern es von den Zivilschutzbehörden gefordert wird, wird ein zentraler Schutzraum für das ganze Gebiet gemäss Planungsperimeter erstellt. Die Ausführung erfolgt nach den Weisungen des Bundes TWP 1984 und TWK 1994. Um der definitiv erforderlichen Schutzraumgrösse entsprechen zu können, wird dieser nach Erstellung resp. Endgültiger Festlegung der Raumausführung sämtlicher Hauptgebäude, erstellt.

## D Teilzonenspezifische Vorschriften

### 21. Bedeutung und Geltung

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

### 22. Wohnzone W 2

- 1) In der Wohnzone W2 sind nur Wohnungen sowie nicht störende Betriebe gestattet.  
Beispiele für nicht störende Betriebe: kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte.
- 2) Zonenspezifische Masse und Bestimmungen:
 

• max. Geschosszahl:	2
• max. Anzahl Wohnungen:	--
• max. Gebäudehöhe:	7,00 m
• max. Gebäudelänge:	35,00 m
• Dachneigung:	20°-50°
• Firstrichtung:	längs oder rechtwinklig zur Erschliessungsstrasse
• max. Bebauungsziffer:	0,28
• min. Grünflächenziffer	0,25
- 3) In der Wohnzone W 2 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (Les) II gemäss den kantonalen Richtlinien gestützt auf die Bundesverordnung über den Lärmschutz (LSV).

### 23. Erhaltenswerte Naturobjekte

- 1) Die erhaltenswerten Naturobjekte umfassen die Hecke im südöstlichen Bereich innerhalb des Planungsperrimeters, die im öffentlichen Interesse vor Beeinträchtigungen geschützt und fachgerecht gepflegt werden sollen. Für die Pflege des erhaltenswerten Naturobjektes ist der jeweilige Grundeigentümer zuständig. Gestaltungsmaßnahmen sowie die Nutzung als Garten wird explizit ausgeschlossen.
- 2) Die erhaltenswerten Naturobjekte überlagern die festgelegten Grundzonen. (Planperimeter). Das für den Schutz der Naturobjekte beanspruchte Land wird der Stammparzelle bei der Berechnung der Ueberbauungsziffer mitberücksichtigt.

## Beschlüsse

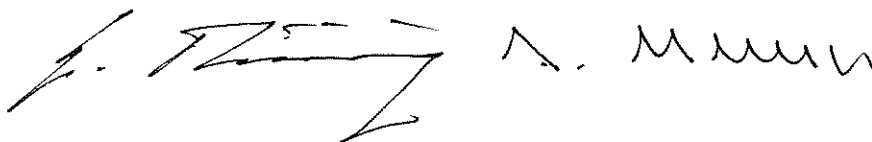
### Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	28. Januar 2002
Beschluss der Gemeindeversammlung:	6. März 2002
Referendumsfrist:	.....
Urnenabstimmung:	.....
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 17 vom	25. April 2002
Planaufgabe vom 18. April 2002 bis 27. Mai 2002	

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:



---

### Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. 1163..... vom .....1.6. Juli 2002

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 29... vom 18.7.02

Der Landschreiber:

