

Synopse Revision Zonenreglement Siedlung

Umsetzung

Das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Biel-Benken vom 20. Juni 2005 wird wie folgt angepasst:

Artikel	Bisher	Neu
<p>Art. 13 Abs. 1 Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan</p>	<p>Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan bezwecken eine haushälterische Nutzung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Überbauungskonzepte nach diesen Verfahren sind architektonisch überdurchschnittlich gestaltet, verkehrstechnisch zweckmässig erschlossen und bieten eine hohe Wohnqualität.</p>	<p>Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan bezwecken eine haushälterische Nutzung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Überbauungskonzepte nach diesen Verfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - sind architektonisch überdurchschnittlich gestaltet - genügen hohen gestalterischen Ansprüchen und gliedern sich in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) ein, so dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht - sind verkehrstechnisch zweckmässig erschlossen - bieten eine hohe Wohnqualität - legen fortschrittliche Massnahmen zur Energienutzung fest - erfüllen hohe gestalterische Ansprüche bei Terrainanpassungen und Massnahmen zum Lärmschutz

Im Zusammenhang mit der Quartierplanung „Löli“ und der damit neu erstellten Lärmschutzwand stellte das Aktionskomitee „Nie wieder eine Löli-Wand“ verschiedene Forderungen an die Gemeinde betreffend Gestaltung und Terrainanpassungen. Die Vorgaben wurden aufgenommen und als Vorgabe bei Quartierplanungen formuliert. Gleichzeitig wurde der Aspekt der Energienutzung in Quartierplanungen neu aufgenommen. Für die bessere Lesbarkeit wurden die einzelnen Punkte in Listenform aufgeführt.

Art. 25 Abs. 2 Öffentliche Beiträge in der KD	Der Gemeinderat fördert die Erhaltung des Dorfkerns und kann zu diesem Zweck aus einem speziellen Fonds Beiträge an Private ausrichten, die durch Neu- oder Umbauten und Renovationen diesem Ziel dienen. Die Höhe der Beiträge wird vom Gemeinderat festgelegt.	Der Gemeinderat fördert die Erhaltung des Dorfkerns und kann zu diesem Zweck aus einem speziellen Fonds Beiträge an Private ausrichten, die durch Neu- oder Umbauten und Renovationen diesem Ziel dienen. Die Höhe der Beiträge wird vom Gemeinderat festgelegt.
---	--	---

Nach neuem Rechnungslegungsmodell (HRM2) dürfen die Gemeinden keine Fonds mehr führen. Die Gemeinde passt deshalb die verschiedenen Reglemente fortlaufend an, in diesem Fall auch das Zonenreglement Siedlung.

Art. 26 Abs. 1 Vorabklärungen Baugesuch- unterlagen	Bei Projekten in der Kernzone (Dorfkern) wird empfohlen, vor der Baueingabe die Fachkommission der Gemeinde zu konsultieren. Diese entscheidet über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.	Bei Projekten in der Kernzone (Dorfkern) wird empfohlen, vor der Baueingabe die Fachkommission der Gemeinde und/oder die kantonale Denkmalpflege zu konsultieren. Diese entscheidet über den Beizug der kantonalen Denkmalpflege.
---	--	---

Der Reglementstext wurde auf Grund der öffentlichen Mitwirkung angepasst.

Art. 27 Abs. 1 Gestaltungs- grundsätze	Alle Bauten und Anlagen sind in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) so einzugliedern, dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht.	Alle Bauten und Anlagen sind in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) so einzugliedern, dass eine ausgewogene Gesamtwirkung entsteht. Insbesondere haben die Dach- und Fassadengestaltung dem Schutz eines einheitlichen Ortsbildes Rechnung zu tragen und sich in die bestehende Bausubstanz einzuordnen. Dies gilt insbesondere für die Material- und Farbwahl. Nicht dezente Farben sind unzulässig.
---	--	---

In der öffentlichen Mitwirkung wurde mehrfach kritisiert, dass in der Praxis die Formulierung „dezent“ praktisch nicht handhabbar ist, deshalb wird darauf verzichtet. Im Streitfall ist „dezent“ nicht klar und einwandfrei umschreibbar und kann somit juristisch – trotz grossem Aufwand – nicht durchgesetzt werden.

Art. 28 Abs. 2 Bebauungsziffer	Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet (Skizzen im Anhang): <ul style="list-style-type: none"> - Stützmauern, äussere Lichtschächte, Lichtböschungen und dergleichen. 	Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet (Skizzen im Anhang): <ul style="list-style-type: none"> - Stützmauern, Lärmschutzwände, ungedeckte Schwimmbassins, Aussenkamine für Cheminée resp. Cheminéeöfen und Lüftungsrohre, äussere Lichtschächte, Lichtböschungen und dergleichen.
--	--	---

Lärmschutzanlagen, welche in Zusammenhang mit dem öffentlichen Strassenbau stehen, erfordern gemäss § 120 Abs. 4 RBG keine Baubewilligung. In Biel-Benken sind im Normalfall nur derartige Lärmschutzwände nötig. Da die Lärmschutzanlagen des Kantons Baselland keine Baubewilligung erfordern, kann es sein, dass die Gemeinde keine Kenntnis von deren Erstellung erlangt. Eine Anrechnung an die Bebauungsziffer ist somit nicht möglich. Die Textergänzung schafft dazu Klarheit.

In der Vergangenheit stellte sich im Rahmen von Bauvorhaben die Frage, ob ungedeckte Schwimmbassins, Aussenkamine oder Lüftungsrohre zur Bebauungsziffer zählen sollen oder nicht. Die in der Gemeinde etablierte Praxis rechnete diese Anlagen nicht zur Bebauungsziffer. Begründet ist diese Praxis darin, dass die Gemeinde der Ansicht ist, dass diese Anlagen zusätzlich zu dem ordentlichen Gebäude erstellt werden können, ohne dass dabei die Grundfläche des Hauptbaus reduziert werden muss. Insbesondere trifft dies bei den ungedeckten Schwimmbassins zu. Müsste ein normal grosses Schwimmbassin an die Bebauungsziffer angerechnet werden, würden sich die baulichen Möglichkeiten auf einem Grundstück stark reduzieren. Die Textergänzungen bilden die bisherige Baubewilligungspraxis ab.

Art. 28 Abs. 2 Bebauungsziffer	Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet (Skizzen im Anhang): <ul style="list-style-type: none"> - nachträglich angebrachte Aussenisolation 	Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet (Skizzen im Anhang): <ul style="list-style-type: none"> - nachträglich angebrachte Aussenisolation - bei Neubauten zur Förderung der Energieeffizienz der Anteil der Aussenwandstärke, welcher grösser als 45 cm ist, bei bestehenden Bauten zur Förderung der Energieeffizienz der Anteil der Nachisolation bis zu 25 cm Stärke.
--	--	---

Mit der Reglementanpassung werden energieeffiziente Gebäudeisolierungen gefördert. Allfällige Mehrstärken durch verbesserte Isolationen müssen nicht zur Bebauungsziffer gezählt werden.

Die Masse basieren auf einem Gutachten der Firma Ehram & Partner AG. Das Gutachten beschreibt verschiedene Mauerwerke und deren Isolationswerte. Mit den Festlegungen für Neu- und Umbauten werden die häufigsten Fälle abgedeckt.

Art. 31 Abs. 3 Gebäudeprofil		Vorsprünge (Dach, Vordächer u. ä.) bis zu 1 m Ausladung ab Fassadenhülle resp. Stützkonstruktion dürfen das Gebäudeprofil durchbrechen.
--	--	---

*Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, vor allem bei Attikageschossen, stellte sich immer wieder die Frage, welche Dimensionen von Dachvorsprüngen zulässig sind. Mit der Reglementsergänzung wird dies nun definiert. Die Bestimmung lehnt sich an die Bestimmung der Bebauungsziffer an. Dachvorsprünge von 1 m zählen auch nicht zur Bebauung. Die Textergänzungen bilden die bisherige Baubewilligungspraxis ab.
u.ä. = und ähnlich*

Art. 32 Abs. 2 Fassaden- und Gebäudehöhen	Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.	Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Oberkante rohe Tragkonstruktion exkl. Dachhaut).
---	---	---

Die Reglementsergänzung präzisiert die Messweise der Gebäudehöhe. Die Messweise wurde in der bisherigen Baubewilligungspraxis bereits so angewandt. Die Ergänzung vervollständigt zudem die Bestimmung in Absatz 1 desselben Artikels.

Art. 32 Abs. 5 Fassaden- und Gebäudehöhen	Bei Abgrabungen am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind Garageneinfahrten bis zu einer Breite von 6m.	Bei Abgrabungen am Gebäude darf die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind Garageneinfahrten bis zu einer maximalen Breite von 6 m und schachtartig ausgebildete Kellerabgänge bis zu einer maximalen Breite von 1.2 m .
---	---	---

Schachtartig ausgebildete Kellerabgänge sind wie Garageneinfahrten funktional nötige Zugänge zum Gebäude. Der Bau der Kellerabgänge soll bis zu der festgelegten Breite möglich sein, ohne dass diese zur Fassadenhöhe angerechnet werden müssen. Als schachtartig ausgebildete Kellerabgänge sind in diesem Zusammenhang direkt entlang der Fassade verlaufende vertikale Einschnitte gemeint, welche Platz für einen ordentlichen Zugang bieten und ein Untergeschoss erschliessen. Terraineinschnitte, welche zum Beispiel zur Belichtung eines Untergeschosses dienen, sind mit diesem Begriff explizit nicht gemeint.

Art. 34 Abs. 3 Dach- und Fasadengestaltung	Flachdächer sind in der Regel zu begrünen.	Flachdächer sind in der Regel zu begrünen. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht mit Energiegewinnungsanlagen belegt werden. Energiegewinnungsanlagen dürfen das maximal mögliche Gebäudeprofil überragen. Weitere Nutzungen, welche das maximal mögliche Gebäudeprofil durchbrechen, sind auf dem Dach nicht zulässig.
--	--	--

Mit der bisherigen Bestimmung war die Begrünung von Flachdächern nicht zwingend notwendig. Die neue Bestimmung ist klar und schreibt das Begrünen vor. Zudem werden Energiegewinnungsanlagen ausserhalb des Gebäudeprofils auf dem Dach erlaubt. Weitere Nutzungen wie Terrassen oder ähnliches dürfen nur innerhalb des festgelegten Gebäudeprofils realisiert werden. Die neue Bestimmung schafft Klarheit im Baugesuchsverfahren und im Vollzug.

Art. 35 Dachaufbauten und Dachflächenfenster	Alle Dachaufbau- und Dachfensterarten sind zugelassen. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten und Dachfenster darf 1/3 der dazugehörenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Der minimale Abstand der Dachaufbauten und Dachfenster von Ort, Grat und Kehle beträgt 1.5 m (Skizze im Anhang). Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° gestattet (Ausnahme: Art. 31 Abs. 2). Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss vertikal gemessen mindestens 1 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.	Alle Dachaufbau- und Dachflächenfensterarten sind zugelassen. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf 1/3 der dazugehörenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Der minimale Abstand der Dachaufbauten und Dachflächenfenster von Ort, Grat und Kehle beträgt 1.5 m (Skizze im Anhang). Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° gestattet (Ausnahme: Art. 31 Abs. 2). Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes muss vertikal gemessen mindestens 1 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.
--	--	---

Der Titel wird dem Inhalt des Reglementstextes angepasst. Die Wortwahl präzisiert.

Art. 37 Abs. 1 Nutzungsübertragung	Die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG ist zulässig.	Die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG ist nur auf benachbarte Grundstücke zulässig. Dabei darf pro Parzelle maximal 10 % (Relativmass) der möglichen Nutzung abgetreten resp. zusätzlich beansprucht werden. Die Gemeinde führt den entsprechenden Kataster.
--	---	--

Die Nutzungsübertragung macht aus Sicht der Gemeinde nur zwischen direkt benachbarten Grundstücken Sinn. Nur so kann sichergestellt werden, dass die festgelegte Bebauung und so auch die erwünschten Freiflächen in Quartieren im Gesamten eingehalten werden können. Die Bestimmung präzisiert die Praxis der Gemeinde.

Art. 41 Abs. 2 Terrainver- änderungen und - Anpassungen	Terrainaufschüttungen und Abgrabungen dürfen 1.5 m ab dem ge- wachsenen Terrain nicht überschreiten (senkrecht gemessen). Aus- genommen davon sind Garageneinfahrten bis zu einer Breite von 6 m und schachtartig ausgebildete Kellerabgänge.	Terrainaufschüttungen und Abgrabungen dürfen 1.5 m ab dem ge- wachsenen Terrain nicht überschreiten (senkrecht gemessen). Aus- genommen davon sind Garageneinfahrten bis zu einer maximalen Breite von 6 m und schachtartig ausgebildete Kellerabgänge bis zu einer maximalen Breite von 1.2 m.
--	--	--

Schachtartig ausgebildete Kellerabgänge sind wie Garageneinfahrten funktional nötige Zugänge zum Gebäude. Der Bau der Kellerabgänge soll bis zu der festgelegten Breite möglich sein, ohne dass diese zur Fassadenhöhe angerechnet werden müssen. Als schachtartig ausgebildete Kellerabgänge sind in diesem Zusammenhang direkt entlang der Fassade verlaufende vertikale Einschnitte gemeint, welche Platz für einen ordentlichen Zugang bieten und ein Untergeschoss erschliessen. Terraineinschnitte, welche zum Beispiel zur Belichtung eines Untergeschosses dienen, sind mit diesem Begriff explizit nicht gemeint. Präzisierung in Zusammenhang mit Art. 32 Abs. 5.

Art. 41a Abs. 1+2 (neu) Lärmschutz- massnahmen		¹ Entlang von Kantonsstrassen zwischen Strassenlinie und Bau- linie oder im Abstand von bis zu 5m ab der Strassenlinie unter- liegen Lärmschutzwände und Bauten, welche nachweislich dem Lärmschutz dienen, folgenden Höhenbestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> • Die maximale Höhe der Lärmschutzbauten wird aus dem vorgängig zu erstellenden Lärmschutzgutachten abgeleitet, darf jedoch die Höhe von 3m nicht übersteigen. • Die Höhe wird ab Niveau Kantonsstrasse, bei zurückversetzten Lärmschutzwänden und Bauten ab dem gewachsenen Terrain gemessen. ² Lärmschutzbauten sind in der Regel zu begrünen.
---	--	---

Der neue Artikel nimmt die Anliegen der Petition „Nie mehr eine Löli-Wand“ auf. Lärmschutzwände entlang von Kantonsstrassen werden damit in der Höhe auf maximal 3 m beschränkt. Die Beschränkung der Höhe der Lärmschutzwand führt zu einer Beschränkung der Bebauungsmöglichkeiten, da sie einen direkten Einfluss auf die Distanz des Gebäudes zur Mauer hat. Je weiter weg, ein Gebäude stehen muss, umso mehr Freifläche geht für die Berechnung der Bebauungsziffer „verloren“.

Art. 43 Abs. 1 Erforderlicher Parkraum	Pro Einfamilienhaus sind mindestens zwei Autoabstellplätze zu er- richten. Die Parkplätze müssen voneinander unabhängig benutzbar sein.	Pro Einfamilienhaus sind mindestens zwei Autoabstellplätze zu er- richten. Die Parkplätze müssen voneinander unabhängig benutzbar sein. Werden alle Pflichtparkplätze als ungedeckte Autoabstellplätze erstellt, so wird die Hälfte der vorgeschriebenen Pflichtparkplätze der Bebauungsfläche angerechnet (15 m² pro Pflichtparkplatz).
---	---	--

Mit der Bestimmung in Absatz 1 trat die Gemeinde bereits bei der Gesamtrevision der Problematik des freien Parkierens auf den Quartierstrassen entgegen. Wie damals besteht auch heute die Absicht, gedeckte Pflichtparkplätze zu den bebauten Flächen zu zählen (siehe Art. 28 Abs. 2), sofern sie über dem gewachsenen Terrain liegen. Werden nun alle Pflichtparkplätze als ungedeckte Autoabstellplätze ausgewiesen, wird die Hälfte der nötigen Pflichtparkplätze, für ein Einfamilienhaus ein Pflichtparkplatz, mit je 15 m² zur Bebauungsfläche gezählt. Ziel dieser Planungsmassnahme ist es, dass mindestens pro Einfamilienhaus auch ein Autoabstellplatz gebaut wird. Ansonsten werden diese auf den Bauplänen eingezeichnet, jedoch schlussendlich für andere Nutzungen gebraucht.

Art. 45 Abs. 5 (neu) Zuständigkeit		Die Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen von Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren der Ge- meinde untersteht, wird an die Bauabteilung der Gemeinde dele- giert.
---	--	---

§ 77 des Gemeindegesetzes und § 93a RBV ermöglichen die Kompetenzdelegation des kleinen Baubewilligungsverfahrens an eine Amtsstelle. Mit dem neuen Absatz macht die Gemeinde von dieser Möglichkeit Gebrauch und überträgt die Zuständigkeit an die Gemeindeverwaltung. Dieses Vorgehen dient der Vereinfachung und Effizienzsteigerung, erste Beschwerdeinstanz ist der Gemeinderat.

Art. 47 Baubewilli- gungspflicht	Baubewilligungspflichtig sind in Ergänzung zu § 120 RBG: <ul style="list-style-type: none"> - Einfriedungen ab 1.2 m Höhe (ohne Grünhecken). - Planschbecken ab 16 m² Wasseroberfläche. 	Baubewilligungspflichtig sind in Ergänzung zu § 120 RBG: <ul style="list-style-type: none"> - Einfriedungen über 1.2 m Höhe (ohne Grünhecken). - Planschbecken über 16 m² Wasseroberfläche.
---	---	--

Gemäss § 94 Abs. 1 lit. f RBV sind Stützmauern bis 1.2 m bewilligungsfrei. Die bisherige Gemeinderegelung besagte, dass eine Baubewilligung ab 1.2 m Höhe erforderlich ist. Damit überschneiden sich die beiden gesetzlichen Vorgaben. Um Klarheit zu schaffen sind Einfriedungen neu über 1.2 m Höhe bewilligungspflichtig. Im Sinn der Gleichheit wird auch die Bestimmung zu den Planschbecken entsprechend angepasst.