

EINWOHNERRATSVORLAGE

Grün = Änderungen aufgrund der Beratungen in der BPK

Zonenreglement Siedlung

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck, Geltungsbereich	
A. Zonentabelle		4
Art. 2	Grundmasse der Bauzonen	
B. Zonen im Siedlungsgebiet		5
Art. 3	Wohnzonen W2, W2a W2b Geschäftsanteil in Wohnzonen	
Art. 4	Wohn- und Geschäftszonen WG2, WG3, WG4	
Art. 5	Wohn- und Geschäftszone WG3a (Erzenbergstrasse)	
Art. 6	Wohn- und Geschäftszone Dienstleistungen WG3b	
Art. 7	Wohn- und Geschäftszone WG3c	
Art. 8	Spezialzone Wohnen Bestand WB	
Art. 9	Gewerbebezonen G1 und G2	
Art. 10	Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA	
Art. 11	Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA mit Fremdnutzung	
Art. 12	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	
Art. 13	Spezialzone Gärtnerei	
Art. 14	Spezialzone Tierpark	
Art. 15	erschwerte Bodenverhältnisse	
Art. 16	Grünzone	
Art. 17	Grünzone für Sichtschutzpflanzgürtel	
Art. 18	prägende Geländekante	
Art. 19	Gehölze	
Art. 20	Gebiet mit ökologischen Werten	
Art. 21	Aussichtsschutz	
Art. 22	archäologische Schutzzonen und Einzelobjekte	
Art. 23	Uferschutzzone	
Art. 24	Bachausdolung	
Art. 25	erhaltenswerte Gebäude (kantonale)	
Art. 26	Gebäude mit Abbruchbewilligungs-Pflicht (kommunal)	
Art. 27	Ortsbildschonzone	
C. Allgemeine Bauvorschriften		12
Art. 28	massgebende Parzellenfläche	
Art. 29	Ausnützungsziffer	
Art. 30	Bebauungsziffer	
Art. 31	Hauptbauten	
Art. 32	Nebenbauten	
Art. 33	Definition Geschosse	
Art. 34	zulässiges Gebäudeprofil in W- und WG-Zonen	
Art. 35	Gebäudehöhe für Gewerbebezonen	
Art. 36	Gebäudelänge	
D. Gestaltung der Bauten und der Umgebung		17
Art. 37	Dachaufbauten	
Art. 38	Umgebungsgestaltung	
Art. 39	Versiegelung, Flachdachbegrünung	
E. Quartierplanung		19
Art. 40	Quartierplan / Quartierplanpflicht	
Art. 41	Quartierplan nach vereinfachtem Verfahren	
F. Spezielle Bestimmungen		21
Art. 42	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	

G. Weitere Bestimmungen	23
Art. 43	Nebenräume und Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen
Art. 44	Spielplätze und Freizeitanlagen
Art. 45	Abstellplatzbedarf, Ersatzabgaben
Art. 46	Lärmschutzmassnahmen
Art. 47	Bonus für altersgerechtes und hindernisfreies Wohnen
Art. 48	Delegation Baupolizei- und Bewilligungswesen
Art. 49	Aufgaben Stadtbaukommission
Art. 50	Bauten und Anlagen im kleinen Baubewilligungsverfahren
Art. 51	Rechtsmittel
H. Ausnahmebestimmungen	25
Art. 52	Ausnahmen
I. Schluss- und Übergangsbestimmungen	26
Art. 53	Übergangsbestimmungen
Art. 54	Aufhebung früherer Beschlüsse
Art. 55	Inkrafttreten

Anhänge

Anhang A	Sockelgeschoss und Vollgeschoss in WG3a (Erzenbergstrasse) gemäss Art. 5
Anhang B	Voll-, Dach- und Sockelgeschoss gemäss Art. 33
Anhang C	Garagen im Hauptbau gemäss Art. 33 Abs. 7
Anhang D	Kompensation Sockelgeschoss bei Verzicht auf Dachgeschoss gemäss Art. 33 Abs. 8
Anhang E	bergseitiges Attikageschoss im geneigten Gelände gemäss Art. 34 Abs. 4
Anhang F	Gebäudelänge bei versetzten resp. terrassierten Geschossen gem. Art. 36 Abs. 3
Anhang G	Dachaufbauten und Dacheinschnitte gemäss Art. 37 Abs. 3 - 5
Anhang H	Attikageschoss und Fassadenhöhe beim vereinfachten Quartierplanverfahren und bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gemäss Art. 41 Abs. 3 lit. d, h und g sowie Art. 42 Abs. 4 lit. b, e und f
Anhang I	Terrassierte Bauweise gemäss Art. 41 Abs. 3 lit. e (vereinfachtes Quartierplanverfahren) sowie gemäss Art. 42 Abs. 4 lit. c (Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan)
Anhang K	Haupt- und Nebenbauten
Anhang L	Archäologische Schutzzonen und Einzelobjekte gemäss Art. 22
Anhang M	Baubewilligungsverfahren zu Art. 26
Anhang N	Übersicht Ausnützungsziffer-Zuschläge zu Art. 3, Art. 36, Art. 37 und Art. 47
Anhang O	Art der Dienstleistungsbetriebe
Anhang P P	Gebiete mit Quartierplanpflicht
Anhang P Q	Reduktionsfaktoren Abstellplatzbedarf (Art. 45)
Anhang Q R	Liste der einheimischen Pflanzen zu Art. 3

Art. 1
Zweck, Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften bestehen aus dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenreglement Siedlung. Sie bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Gemeindegebiet.

Teilzonenreglement Zentrum (TZRZ) und Zonenreglement Landschaft (ZRL) sind nicht Gegenstand des Zonenreglements Siedlung

A. Zonentabelle

Art. 2
Grundmasse der Bauzonen

	zul. Vollgeschosshzahl **	zul. Ausnützungsziffer %	zul. Bebauungsziffer %	zul. Fassadenhöhe m	zul. Gebäudehöhe m	zul. Gebäudelänge m *1	Lärmempfindlichkeitsstufe gem. LSV ***	zul. Wohnungszahl pro Baukörper
W2	2	56		6	9.5	25	II	5
W2a	2	Art. 3 Abs. 2		6	9.5	25	II	
W2b	2	56	****	6	9.5	20/25	II	4
WG2	2	60		7	10.5	35	II	
WG3	3	80		10	13.5	40	II	
WG3a	3	80		10	13.5	30	II	
WG3b	3	80		10	13.5	50	III	
WG3c	3	Art. 7		10	13.5	50	III	
WG4	4	95		13	16.5	50	III	
Spezialzone Wohnen Bestand s. Art. 8 §							II	
OeWA	-	-		-			II	
OeWA F	-	-		-			II	
G1	-	-		-	15.0		III	
G2	-	-		-	20.0		III	

* ~~in Ortsbildschonzonen reduzierte Gebäudelänge s. Art. 27 Abs. 6~~

** Kompensation Sockelgeschosse in W2 s. Art. 33 Abs. 8 + 9

*** Höhereinstufungen der Lärmempfindlichkeitsstufe LES sind im separaten Lärmempfindlichkeitsstufenplan dargestellt

**** ~~Bebauungsziffer in Ortsbildschonzonen s. Art. 27 Abs. 6~~

B.	Zonen im Siedlungsgebiet	
Art. 3 Wohnzone W2 und W2b	1 <u>Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.</u> Zugelassen sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.	§ 21 Abs. 1 RBG vgl. auch Art. 33 Abs. 7, Art. 34 Abs. 2 und 3, Art. 36 Abs. 3
Wohnzone W2a	2 In der Wohnzone W2a richtet sich die Nutzungsart nach Art. 3 Abs. 1. Wird in der W2a-Zone eine Ausnützungsziffer von mehr als 56 % 65 % beansprucht, so ist nach einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan zu bauen. <u>Dabei darf die Gesamtnutzung nicht mehr als 74 % betragen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art 42.</u> Ein Gesamtkonzept hat eine Parzellenfläche von mind. 2'300 m ² zu umfassen und bedarf der Genehmigung des Stadtrates.	Leisenberg/Hurli Mutation Nr. 1/45 vom 10.1.2000 § 50 RBG
Geschäftsanteil in Wohnzonen	3 In den Wohnzonen W2, W2a und W2b beträgt der maximale Geschäftsanteil pro Parzelle 40% der zulässigen Ausnützung.	§ 21 Abs. 2 RBG
Art. 4 Wohn- und Geschäftszonen WG2, WG3, WG4	<u>Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.</u>	§ 21 Abs. 2 RBG
Art. 5 Wohn- und Geschäftszone WG3a (Erzenbergstrasse)	1 In der Wohn- und Geschäftszone WG3a sind eine besonders gute Einordnung in die Hanglage und Topografie sowie eine gute Durchgrünung anzustreben. 2 Für Geschäfts-Nutzungen dürfen Gebäude mit Sockelgeschoss und einem Vollgeschoss bis an die kommunale Strassenbaulinie* gebaut werden.	Gebiet Erzenbergstrasse Anhang A * Verfahren gem. § 5 RPV
Art. 6 Wohn- und Geschäftszone „Dienstleistungen“ WG3b	1 In der Wohn- und Geschäftszone WG3b sind Bauten und Anlagen für mässig störende Betriebe, für Dienstleistungen, Bildung, kulturelle Aktivitäten, Freizeit sowie für das Wohnen zulässig. 2 Die zulässigen Anteile der Ausnutzungsflächen pro Parzelle betragen: - Dienstleistung / Geschäftsnutzung: mindestens 70 % - Wohnen: höchstens 20 % 3 Wohnnutzungen sind vor Verkehrs- und Gewerbelärm so zu schützen, dass die Werte der Lärmempfindlichkeitsstufe II gem. Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein entsprechender Lärmnachweis zu erbringen.	Anhang O Art der Dienstleistungsbetriebe
Art. 7 Wohn- und Geschäftszone WG3c	In der Wohn- und Geschäftszone WG3c ist eine Bebauung nur gemäss Sonderbauvorschriften (Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan) möglich.	Heidenloch Mutation Nr. 1/53 vom 15.7.2003

Art. 8
Spezialzone Wohnen,
Bestand ~~WB~~

- 1 Die Spezialzone Bestand bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bebauung.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen für das Wohnen sowie für wenig störende Betriebe, Dienstleistungen, Bildung, kulturelle Aktivitäten und Freizeit.
- 3 Für Neu-, Ersatz- und Umbauten, insbesondere zu Gunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen, sind Volumenerweiterungen um maximal 5% des Bestandes am 1.1.2006 zulässig.
- 4 Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der bestehenden Bebauung und eine gute Gesamtwirkung gewährleisten.

Art. 9
Gewerbebezonen G1 und G2

- 1 Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.
- 2 Ergänzend zu § 23 RBG sind in den Gewerbebezonen zulässig:
 - a) mässig störendes Gewerbe, industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe wie Fachmärkte und Büros;
 - b) pro Betrieb maximal eine Wohnung, sofern die üblichen wohnhygienischen Anforderungen gewährleistet sind und die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden.
- 3 Nicht zugelassen sind:
 - a) Verkaufseinheiten des täglichen Bedarfs (Nahrungsmittel usw.) mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m². Ausnahmen für den Eigenbedarf der ansässigen Betriebe sind möglich.
 - b) Anlagen der Freizeitgestaltung mit publikumsorientierten Einrichtungen wie z.B. Multiplexkinos, Freizeitparks und dergleichen mit mehr als 100 Parkplätzen / ha anrechenbare Bauzonenfläche oder (wahlweise) 500 Fahrten / Tag und ha anrechenbare Bauzonenfläche.
 - c) In der G1-Zone sind Lagerhäuser oder Produktionen im Sinne von Störfallbetrieben nur zulässig, wenn sie einen bestimmten Sicherheitsabstand zur angrenzenden Wohnzone aufweisen.
- 4 In der Gewerbezone G1 sind Lagerhäuser oder Produktionen im Sinne von Störfallbetrieben nur zulässig, wenn sie einen bestimmten Sicherheitsabstand zur angrenzenden Wohnzone aufweisen.
- 5 In der Gewerbezone G2 sind nur Verpflegungseinrichtungen für die Arbeitenden zugelassen. ~~In der Gewerbezone nicht zugelassen sind eigenständige Gastronomiebetriebe (Restaurants, Cafés, Bars usw.)~~

§ 23 Abs. 1 und 5
RBG

Ergänzend zu § 23
RBG

Kantonales
Sicherheitsin-
spektorat
beiziehen

	6 Anlagen, die über die zulässige Nutzung gemäss Abs. 1 bis 4 hinausgehen, sind nur im Rahmen eines Quartierplanes zulässig.							
Art. 10 Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA	1 <u>Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.</u> 2 Die Art der Nutzung richtet sich nach dem kantonalen Recht und nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck gemäss Abs. 3. Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen. 3 Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist für folgende Zwecke bestimmt: a) Pflege (Spital, Heime und Psychiatrische Klinik) b) Ausbildung, Erziehung (Schulen) c) Infrastruktur (z.B. Reservoir, Fernheizkraftwerk) d) Verkehr e) Kultur, Freizeit, f) Verwaltung g) Kirche/Friedhof	§ 24 Abs. 1 und 5 RBG						
Grundzüge der Überbauung und baupolizeiliche Vorschriften	4 Die Bauten und Anlagen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen passen sich dem Ortsbild an und nehmen bezüglich Gebäudehöhen und Gestaltung Rücksicht auf die benachbarten Quartiere.							
Art. 11 OeWA mit Fremdnutzung	1 In den OeWA-Zonen mit Fremdnutzungsanteil sind nebst den zulässigen Nutzungen gemäss Art. 10 zusätzlich auch Wohn- und Geschäftsnutzungen zulässig. Der Nutzungszuschlag beträgt 40% der Richtwerte gemäss Abs. 2. 2 Für die Berechnung des Fremdnutzungsanteils gelten folgende Richtwerte: <table><tr><td></td><td>AZ für öffentliche Werke und Anlagen*</td></tr><tr><td>Psychiatrische Klinik</td><td>72%</td></tr><tr><td>Gerichtsgebäude, altes Spital</td><td>100%</td></tr></table> *bezogen auf die im Zonenplan markierte Fläche		AZ für öffentliche Werke und Anlagen*	Psychiatrische Klinik	72%	Gerichtsgebäude, altes Spital	100%	§ 24 Abs. 2 RBG
	AZ für öffentliche Werke und Anlagen*							
Psychiatrische Klinik	72%							
Gerichtsgebäude, altes Spital	100%							
Art. 12 Zone für Sport- und Freizeitanlagen	1 <u>Zonen für Sport- und Freizeitanlagen umfassen Gebiete, in denen insbesondere private Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit errichtet werden dürfen.</u> 2 Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie haben in Architektur und Gestaltung sowie bezogen auf ihre maximalen Masse auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen.	§ 26 RBG						

Art. 13 Spezialzone Gärtnerei	1 Die Spezialzone Gärtnerei bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des Gärtnereibetriebes mit den betriebsnotwendigen Einrichtungen. 2 Zulässig sind: a. Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen b. betriebsnotwendige Lager-, Parkplätze und Erschliessungsanlagen c. maximal 2 Wohnungen d. Verkaufsflächen für den Verkauf von Pflanzen und Erzeugnissen aus dem eigenen Betrieb sowie in direktem Zusammenhang dazu stehender Produkte.	Zonenreglement Landschaft § 17
Art. 14 Spezialzone Tierpark	1 Die Spezialzone Tierpark umfasst den bestehenden Tierpark der Psychiatrischen Klinik samt zugehörigen Weiden. Der Tierpark ist im öffentlichen Interesse zu erhalten. 2 Der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen sowie Neubauten, die dem Zonenzweck dienen, sind zulässig.	
Art. 15 erschwerte Bodenverhältnisse	1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ‚Erschwerte Bodenverhältnisse‘ sind Bauten so in das Terrain einzugliedern, dass die Stabilität und Sicherheit des Baugrundes gesichert sind. Terrainveränderungen dürfen nur sehr zurückhaltend vorgenommen werden. 2 Mit dem Baugesuch ist ein geologisches Gutachten einzureichen, welches die Stabilität und Sicherheit des Baugrundes nachweist. Im Umgebungsplan gem. Art. 38 ist die Terrainsituation (insbesondere das gestaltete Terrain) sorgfältig darzustellen.	Gebiete Schleifen- berg/Erzenberg
Art. 16 Grünzone	1 Die Grünzone umfasst Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd von einer Überbauung freizuhalten sind. 2 Der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen sowie Neubauten, die dem Zonenzweck dienen, sind zulässig. 3 Für weitergehende Schutz-, Pflege- und Gestaltungs-massnahmen (inkl. Baum- und Straucharten / Vegetationstypen usw. innerhalb der entsprechenden Kategorie) erlässt der Stadtrat eine Verordnung.	die Art der Nutzung richtet sich nach § 27 RBG § 109 RBG (bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen) bleibt vorbehalten
Art. 17 Grünzone für Sichtschutz- pflanzgürtel	1 Die Grünzone für Sichtschutzpflanzgürtel grenzt die Gewerbezone gegenüber einer Wohnzone, Wohn-/Geschäftszone oder der Zentrumszone ab.	

	2 Bei Neubauten in der Gewerbezone sind die Wohngebiete durch geeignete Vorkehrungen gegen übermässige und nachteilige Immissionen aus den Gewerbezeiten abzu- schirmen. 3 Es ist ein möglichst durchgehender Sichtschutzpflanz- gürtel mit einheimischen Pflanzen anzulegen. Lagerung / Deponie und Parkierung sind nicht zulässig.	für die Art der Be- pflanzung ist ein Grün- und Frei- raumkonzept vor- zulegen Anhang R Pflanzliste des Stadtbauamtes
Art. 18 prägende Geländekante	1 Die prägenden Geländekanten sind einer Nutzungszone überlagert. Sie gliedern den Siedlungsraum und dienen dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund. 2 Die prägenden Geländekanten sind – soweit sie innerhalb der Bauzone liegen – im Rahmen von Gesamtkonzepten wie auch bei Einzelprojekten zu berücksichtigen. 3 Für weitergehende Bestimmungen erlässt der Stadtrat eine Verordnung.	
Art. 19 Gehölze	1 Die erhaltenswerten Gehölze sind im Zonenplan bezeich- net. 2 Die Stadt sorgt für die Pflege und den Unterhalt der er- haltenswerten Gehölze von lokaler Bedeutung. 3 Müssen bezeichnete Gehölze aus zwingenden Gründen (wie Krankheit, Alter, Gefährdung) beseitigt werden, be- darf dies der Genehmigung des Stadtbauamtes. Eine standortgerechte Ersatzpflanzung wird einvernehmlich vereinbart oder vom Stadtrat verfügt. 4 Die Stadt beteiligt sich angemessen an den Kosten für die Ersatzpflanzung. 5 Der Stadtrat regelt Einzelheiten, insbesondere über Schutz, Pflege, Ersatzpflanzungen und Kosten in einer Verordnung.	
Art. 20 Gebiet mit ökologischen Werten	Bei baulichen Veränderungen in den Gebieten „mit ökologi- schen Werten“ soll die Umgebung möglichst naturnah ges- taltet werden.	Inventar GÖP inkl. Fusszeile

Art. 21
Aussichtsschutz

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Lagen ist die Aussicht zu gewährleisten. Es dürfen keine Bauten oder Anlagen erstellt, Bepflanzungen oder andere sichthemmende Massnahmen vorgenommen werden, welche die dauernde Freihaltung der Aussicht beeinträchtigen.
- 2 Wenn durch Rücksicht auf den Aussichtsschutz die bauliche Nutzung (z.B. Nutzungsmass, Höhe) gegenüber der zulässigen eingeschränkt wird, kann der Stadtrat zur Kompensation der Einschränkung Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften gewähren.

Art. 22
archäologische Schutz-
zonen und Einzelobjekte

- 1 Der Schutz archäologischer Einzelobjekte dient der Erhaltung archäologischer Geschichtszeugnisse. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteile des kulturellen Erbes von Bedeutung.
- 2 Sämtliche Veränderungen (Bodeneingriffe, Aufschüttungen etc.) und Restaurierungen dürfen nur im Einverständnis und unter Aufsicht der zuständigen Behörde (Kantonsarchäologie) vorgenommen werden, welche gegebenenfalls eine vorgängige Untersuchung anordnet.

Archäologieggesetz
vom 11.12.2002

Anhang L
Detailinformation
zu den einzelnen
Objekten

Art. 23
Uferschutzzone

- 1 Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.
- 2 Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt; sie dürfen weder abgeholzt noch gerodet werden. Vorbehalten bleiben Massnahmen für Pflege und Unterhalt.
- 3 Neubauten, Parkplätze, Ablagerungen, Terrainveränderungen, Gartengestaltung, standortfremde Bepflanzungen, Einsatz von Dünger und Pestiziden sind nicht zulässig. Fusswege sowie der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen sind zulässig.
- 4 Hartverbauungen sind nach Möglichkeit im Rahmen des Unterhalts sukzessive zu entfernen und durch Uferbefestigungen unter Einhaltung der Hochwassersicherheit mit ingenieurbologischen Massnahmen zu ersetzen. Die Flächen sind hinsichtlich ihrer optimalen Wirkung für den Biotopverbund weiter zu entwickeln.
- 5 Die Uferschutzzone ist eine Grundnutzungszone.
- 6 Der Stadtrat regelt Einzelheiten, insbesondere über Schutz, Pflege und Kosten in einer Verordnung.

§ 13 RBV
§ 46 Abs. 3 und 4
RBV

Nutzungsberechnung nach Art. 28
Abs. 3
und RBV

Art. 24 Bachausdolung	Eingedolte Gewässer sind in den im Zonenplan bezeichneten Abschnitten nach Möglichkeit, insbesondere aber im Rahmen von Neuüberbauungen und baulichen Massnahmen, offen zu legen. Dabei sind Ufer und Sohle naturnah zu gestalten und eine standortgerechte Ufervegetation anzulegen.	Art. 37 GSchG WBauG BL
Art. 25 erhaltenswerte kantonale Gebäude (kantonale = K)	1 Die im Zonenplan bezeichneten „erhaltenswerten Gebäude“ sind in ihrer Substanz, Konstruktion und Erscheinung zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts. 2 Die im Zonenplan mit einem schwarzen Punkt bezeichneten Bauten stehen unter kantonalem Schutz. Bauliche Veränderungen sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.	Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9.4.1992 <i>Die Gebäude sind im Inventarplan mit einem K bezeichnet</i>
Art. 26 Gebäude mit Abbruchbewilligungs-Pflicht (kommunal = S)	Die im Zonenplan bezeichneten „Gebäude mit Abbruchbewilligungs-Pflicht“ sind aus kommunaler Sicht wertvoll. Für deren Abbruch ist eine Abbruchbewilligung, für bauliche Veränderungen eine Baubewilligung erforderlich.	Verfahren s. Anhang M <i>Die Gebäude sind im Inventarplan mit einem S bezeichnet</i>
Art. 27 Ortsbildschonzone	1 Ortsbildschonzonen bezwecken die Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Siedlungsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild. Die Ortsbildschonzone ist einer Grundnutzungszone überlagert. 2 In der Ortsbildschonzone haben sich Bauten und Anlagen gut in das Quartierbild einzugliedern. Nicht zulässig sind Bauten, die dem Quartiercharakter bezüglich Volumen und Proportionen oder der quartierüblichen Bauweise und Gestaltung widersprechen. gut in das Quartierbild einzugliedern. 3 Es werden folgende Quartier Ortsbildschonzonen bezeichnet: QSa — Sonnenweg Q Sb — Schwieriweg Q Sc — Tiergartenstrasse Q Sd — Radacker Q Se — Sichten Q Sf — Rosenquartier Q Sg — Seltisbergstrasse 4 Mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche ist zu begrünen. Offene Parkierungsflächen, Wege und Plätze mit einem sickerfähigen Belag sowie begrünte Flächen über Tiefgaragen werden zur Hälfte angerechnet. 5 In den Ortsbildschonzonen sind Aussenantennenanlagen nur ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie sich nach Standort, Grösse und Farbe unauffällig in das Quartierbild einfügen.	§ 16 RBV <i>für ästhetische und architektonische Fragen kann die Stadtbaukommission beigezogen werden</i>

~~| 6 In den einzelnen Gebieten gelten folgende maximalen Bebauungsziffern (BZ) und Gebäudelängen (GL): | | |
|---|-----|------|
| | BZ | GL |
| Schwieriweg | | |
| Sonnenweg | 30% | |
| Seltisbergstr., Tiergartenstr., Sichtern | 25% | 20 m |
| Radacker, Rosenquartier | 25% | 25 m |~~

*Definition Bebauungsziffer s. Art. 30 Abs. 2;
Definition Gebäudelänge siehe Art. 36*

~~7 Ist aufgrund der Situierung des Grundstücks oder aufgrund von besonderen Schutz- und Erhaltungszielen (z.B. Ortsbild, prägende Geländekante usw.) die Erstellung der zulässigen Vollgeschosszahl nicht möglich, kann in begründeten Fällen von der maximalen Bebauungsziffer abgewichen werden. Dabei darf die projektierte Nutzfläche (BGF) die mögliche Nutzfläche nach Regelbauweise nicht überschreiten.~~

C. Allgemeine Bauvorschriften		
Art. 28 massgebende Parzellenfläche	1 <u>Für die Berechnung der baulichen Nutzung ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche (der Bauzone) massgebend.</u>	§ 46 RBV
	2 Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln.	
	3 Parzellenteile in der Uferschutzzone dürfen in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden; dabei darf die zonengemäss zulässige Ausnützung um maximal 10% relativ überschritten werden.	§ 46 Abs. 3 RBV siehe auch Art. 23 Abs. 5
	4 Flächen, die von Schutzzonen überlagert sind, dürfen zur massgebenden Parzellenfläche gezählt werden.	
	5 Der Stadtrat gestattet den Einbezug von abgetretenem Land für Strassen und Anlagen in die massgebende Parzellenfläche , sofern dies bei der Festlegung der Höhe der Landentschädigung berücksichtigt wurde.	

Art. 29
Ausnützungsziffer

- 1 Die Ausnützungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der maximalen anrechenbaren Bruttogeschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.
- 3 Nicht angerechnet werden
 - a. Untergeschoss:
Räume im Untergeschoss, welche vollständig unter dem gewachsenen und/oder dem gestalteten Terrain liegen werden.
Die Fläche des Untergeschosses darf dabei nicht mehr als 60 % der massgebenden Parzellenfläche betragen. ~~110 % der darüberliegenden überbauten Fläche betragen.~~ Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 1.00 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 % der Fasadenumwicklung betragen.
 - b. Sockelgeschoss:
Räume im Sockelgeschoss, welche nicht für das Wohnen, das Arbeiten oder für das Gewerbe inkl. deren Erschliessung, Küchen und Badezimmer, verwendet werden können.
 - c. Dachgeschoss:
Räume mit Dachschrägen, soweit deren Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt;
 - d. Generell:
den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende. ~~Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u. dgl.;~~
~~in Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern den Bewohnern allgemein dienende Gemeinschaftsräume;~~
überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen;
eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Art. 32;
profillose, einfach verglaste Balkone;
~~Aussenisolationen von Gebäuden, die vor dem 4.2.1991 schon bestanden.~~
 - e. Aussenisolationen von Gebäuden, die vor dem 4.2.1991 schon bestanden.
- 4 Für Bauten, die den Minergie- oder einen vergleichbaren Standard erfüllen, kann ein Ausnützungsziffer-Zuschlag von 2% (nominal) beansprucht werden.

*hydro-geologisches Gutachten,
s. Art. 39 Abs. 2*

	5 Bestehende, mit Inkrafttreten dieses Reglements an-rechenbar gewordene Geschossflächen dürfen genutzt oder benutzbar gemacht werden, auch wenn infolge die-ser Änderung die massgebliche Ausnutzungsziffer über-schritten ist.	
Art. 30 Bebauungsziffer	1 Die Bebauungsziffer gibt in Prozent an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain. 2 Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet: a. nicht zu Wohnzwecken dienende Nebenbauten wie Un-terstände, gedeckte Sitzplätze und Schöpfe bis zu 8% der massgebenden Parzellenfläche b. Garagen und Autounterstände (Carports) bis 30 m2 Grundfläche. Ist die Garage in einem Vollgeschoss untergebracht, so erhöht sich die überbaubare Fläche um 15 m2. c. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung; d. Aussentreppen ohne Haupteintrittstreppe für Obergeschosse, Stützmauern, Pergolen, äussere Lichtschächte usw.; e. Bauten oder Bauteile unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Er-scheinung treten; f. Aussenisolierungen von Gebäuden, die vor dem 4.2.1991 schon bestanden.	
Art. 31 Hauptbauten	Als Hauptbauten gelten Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienen.	Anhang K Skizzen
Art. 32 Nebenbauten	1 Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten wie Gara-gen, Schöpfe und andere Kleinbauten. 2 Bei Bauten am Hang gelten solche Bauteile als Haupt-bauten, soweit sie als eigenständiger Gebäudeteil über oder unter oder im Volumen des Hauptbaus angeordnet sind. 3 Bauten und Bauteile, die gemäss § 54 RBV zwischen der Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes zu Verkehrsflächen errichtet werden dürfen, haben zum Strassen- resp. Trottoirrand einen Mindest-abstand von 1.0 m einzuhalten. Dächer haben einen Min-destabstand von 0.5 m einzuhalten.	§ 57 RBV Anhang K Skizzen

Gebäude- und Fassaden- höhe für Nebenbauten	4 Für Nebenbauten gelten folgende Maximalhöhen: - Gebäudehöhe: bergseits* 4.5 m - Fassadenhöhe: bergseits* 3.5 m talseits** 6.0 m * vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus ge- messen ** vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains aus ge- messen	s. Art. 33, 34, 35
Art. 33 Definition Geschosse <u>Vollgeschoss</u>	1 Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach der Tabelle Art. 2.	Anhang B <u>Skizze</u>
Sockelgeschoss	2 Sockelgeschosse weisen eine maximale Höhe von 3.00 m auf (OK roher Boden bis OK rohe Decke). 3 Das Sockelgeschoss darf maximal 1.50 m, ab dem gewachsenen Terrain, in Erscheinung treten. Dieses Mass darf bis auf 1.80 m erhöht werden, wenn die Kniestockhöhe (gem. Abs. 11) um das entsprechende Mass reduziert wird.	Anhang B <u>Skizze</u>
Anschüttung Sockelge- schoss	4 Kann das gewachsene Terrain entlang des Sockelgeschosses nicht erhalten bleiben, so ist eine Böschung, eine Anschüttung oder ein Blumentrog auf die Höhe des Erscheinungsbildes (1.50 m) von mind. 2.00 m Tiefe erforderlich.	Anhang B <u>Skizze</u>
Abgrabungen Sockelge- schoss	5 Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis auf das Erscheinungsbild von 1.50 m zulässig. Zusätzlich können Abgrabungen auf die ganze Höhe von 3.00 m für Haupteingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 6.00 m ausgeführt werden. 6 Zusätzliche Abgrabungen für Fenster und Nebeneingänge unter das Erscheinungsbild von 1.50 m sind nur mit Lichtschächten mit einer maximalen Tiefe von 1.20 m gestattet.	Anhang B <u>Skizze</u>
Garagen im Hauptbau	7 Garagen und Haupteingänge dürfen auf der gesamten Gebäudelänge angeordnet werden, wenn ausserhalb des Hauptbaus keine zusätzlichen Garagen gebaut werden und wenn das Gebäude (auf der betreffenden Fassade) insgesamt mit höchstens einem zusätzlichen Geschoss (gegenüber der zonengemässen Geschosszahl) in Erscheinung tritt. Weitere zulässige Vollgeschosse oder ein Dachgeschoss müssen einen Rücksprung von der vordersten Fassadenflucht von mindestens 4 m aufweisen.	Anhang C <u>Skizzen</u>

Kompensation Sockelgeschoss	8	Wird auf ein nutzbares Dachgeschoss verzichtet, darf das Sockelgeschoss talseits bis höchstens 3.00 m in Erscheinung treten, gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen resp. abgegrabenen Terrains. Bergseits darf in diesem Falle kein Sockelgeschoss sichtbar werden.	Anhang D Skizze
	9	Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, wird das Sockelgeschoss zum Vollgeschoss.	
Dachgeschoss	10	Dachgeschosse sind Geschosse, die im Dachraum liegen. Sie weisen eine maximale Höhe von 3.50 m auf, gemessen ab OK roher Boden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Rohmass).	Anhang B Skizzen
	11	Bauliche Massnahmen müssen innerhalb einem Profil liegen, welches eine Kniestockhöhe von höchstens 0.80 m (Rohmass) und einer Schnittlinie von maximal 45 ° aufweist.	Anhang B Skizze
	12	Die Dachform ist frei. Sie darf an den beiden gegenüberliegenden Längsseiten nicht über das in Absatz 10 und 11 vorgegebene Profil hinausragen.	Das Attikageschoss darf stirnseitig fassadenbündig aufgesetzt werden.
	13	Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, wird das Dachgeschoss zum Vollgeschoss.	Anhang G
Art. 34 zulässiges Gebäudeprofil in W- und WG-Zonen Gebäudehöhe	1	Die Gebäudehöhe wird gemessen ab OK roher Boden des untersten Vollgeschosses bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Dachgeschosses (Rohmass).	Anhang F Skizze
Fassadenhöhe	2	Die Fassadenhöhe wird gemessen ab OK roher Boden des untersten Vollgeschosses bis OK roher Decke des obersten Vollgeschosses.	
gestaffelte Gebäude	3	Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils gesamthaft einzuhalten.	
bergseitiges Attika	4	Ist bergseits nur ein Vollgeschoss sichtbar, darf das Attikageschoss bergseits an die Fassaden des Vollgeschosses gestellt werden. Talseits hat die Rückversetzung des Attikageschosses gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss mind. 4.00 m zu betragen.	Anhang E Skizze
technisch bedingte Bauteile	5	Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können diese die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.	

vorbestandene Bauten	6 Bei vorbestandenen Bauten dürfen das sichtbare Sockelgeschoss, die Vollgeschosse und das Dachgeschoss zusammengerechnet werden, wenn sie in ihrer Summe das zulässige Profil nicht überschreiten und wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen tangiert werden.	
Art. 35 Gebäudehöhe für Gewerbezonen	1 Für Gewerbebauten wird die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) an der äussersten Fassade flucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen. 2 Der Stadtrat kann bei Aufschüttung grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten. 3 Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Stadtrat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.	
Art. 36 Gebäudelänge	1 Die Gebäudelänge gilt nur für Hauptbauten. Sie ist eingehalten, wenn sich der Hauptbau von einem Quadrat mit der zulässigen Seitenlänge umschreiben lässt. Für Nebengebäuden sowie für unterirdische Bauten gilt keine Längenbeschränkung. 2 Wenn der Abstand zwischen zwei Gebäuden weniger als 4 m beträgt, werden die jeweiligen Gebäudelängen der einzelnen Gebäude zusammengerechnet.	Hauptbauten Art. 31 Nebengebäuden Art. 32
Versetzte, terrassierte Geschosse	3 Bei versetzten resp. terrassierten Geschossen ist die zulässige Gebäudelänge gesamthaft einzuhalten.	Anhang F Skizze
D.	Gestaltung der Bauten und der Umgebung	
Art. 37 Dachaufbauten	1 Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachhaut gegen aussen durchbrechen und die Dachtraufe nicht unterbrechen. Dacheinschnitte durchbrechen die Dachhaut gegen innen. 2 Alle Aufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonisieren. Dachaufbauten müssen in Form, Proportionen, Materialien und Farbgebung in die Dachflächen eingepasst und auf den Gesamtbau abgestimmt werden. Aus ästhetischen Gründen kann die Auflösung der Dachaufbauten in Einzelelemente verlangt werden. 3 Aufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° a.T. (70%) gestattet. 4 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten, Quergiebel, Kreuzfirste und Dacheinschnitte darf pro Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 40 % der zugeordneten Fassadenlänge des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.	Für ästhetische und architektonische Fragen kann die Stadtbaukommission beigezogen werden Anhang G Skizze Anhang G Skizzen

	5 Für Aufbauten gelten folgende Maximal- bzw. Minimalmasse: - Fronthöhe maximal 1.60 m; - darunter liegender Dachvorsprung min. 0.50 m, Dachtraufe darf nicht unterbrochen werden; - Abstand zum Ort (Giebelseite), von Gräten und Kehlen sowie zum Nachbargebäude bzw. zur Parzellengrenze min. 1.50 m - Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Dach des Gebäudes min. 1.0 m tiefer als der First des Hauptdaches; Davon ausgenommen sind Antennen und Dachflächenfenster.	Anhang G Skizzen
	6 Bauten, deren zulässige Anzahl Vollgeschosse (gem. Art.2) nicht ausgeschöpft ist, dürfen von den Bestimmungen gem. Abs. 4 und 5 abweichen.	
bei Flachdächern	7 Bei Attikageschossen auf Flachdächern dürfen Aufbauten nur mit Flachdächern versehen werden. Über das zulässige Gebäudeprofil hinausragen dürfen: - Dachvorsprünge bis maximal 0.50 m - auf das notwendige Mass beschränkte Treppenhäuser, Liftaufbauten usw. - offene Geländerkonstruktionen	
Art. 38 Umgebungsgestaltung	1 Terrainveränderungen haben sich in das Gelände einzufügen. Auffüllungen über 1.50 m Höhe, gemessen vom gewachsenen Boden an der höchsten Stelle der Auffüllung, sind zu terrassieren. Böschungen dürfen, vorbehalten besonderer Terrainverhältnisse, nicht steiler als 2:3 (Höhe zu Breite) sein. 2 Die maximale Höhe von Stützmauern darf 1.50 m, gemessen vom gewachsenen Terrain an der talseitigen Mauerfläche, nicht übersteigen.	Bewilligungspflicht, Messweise, Höhen, Abstände von Stützmauern und Einfriedigungen s. § 92 RBG
	3 Bei der Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten vorzuziehen.	Anhang R Q Pflanzenliste des Stadtbauamtes
Umgebungsplan	4 Vor Baufreigabe ist ein Umgebungsplan einzureichen mit Angaben über die Höhe des gewachsenen und gestalteten Bodens sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs. Die raumbildenden Gehölze sind eindeutig zu bezeichnen. Bei kleineren Umbauten ohne Veränderung der Umgebungsgestaltung ist kein Umgebungsplan erforderlich.	
Sicherstellung	5 Soweit dies im öffentlichen Interesse liegt, kann der Stadtrat bei Mehrfamilienhäusern und grösseren Überbauungen zur Sicherstellung der Umgebungsgestaltung und -ausrüstung sowie für Unterhalt und Pflege mit der Baubewilligung eine Bankgarantie verlangen.	

Art. 39 Versiegelung	1 Bei der Umgebung sind möglichst grosse, zusammenhängende Grünbereiche zu erhalten oder anzulegen. Offene Parkplätze sind wo möglich mit unversiegelten Oberflächen zu versehen. Das unverschmutzte Abwasser von versiegelten Oberflächen und Dächern ist gemäss GEP zu versickern oder abzuleiten. Die Bewilligung hierfür erteilt die Stadt.	s. Karte der Klimafunktionen (KABA)
Hydro-geologisches Gutachten	2 Wenn eine Parzelle zu mehr als 60 % der massgebenden Parzellenfläche unterirdisch überbaut wird, ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen.	unterirdische Bebauung (s. Art. 29 Abs. 3 lit a)
Flachdachbegrünung	3 Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von 100 m ² sind <u>extensiv</u> zu begrünen. Ausgenommen sind als Terrassen genutzte Freibereiche, notwendige Dachaufbauten für technische Anlagen und Dachausstiege.	

E.	Quartierplanung	§§ 37-47 RBG
-----------	------------------------	---------------------

Art. 40 Quartierplan / Quartierplanpflicht	1 In den im Zonenplan bezeichneten Zonen mit Quartierplanpflicht kann nur aufgrund eines rechtsgültigen Quartierplanes (ordentliches Verfahren oder vereinfachtes Verfahren) gebaut werden. 2 In den im Zonenplan bezeichneten Quartierplanpflichtgebieten kann der Stadtrat bauliche Veränderungen, angemessene Erweiterungen bestehender Bauten sowie ausnahmsweise Neubauten von der Quartierplanpflicht befreien, wenn - a die Veränderungen von untergeordneter Bedeutung sind - b keine wesentlichen Zielsetzungen des Entwicklungsplans '95 der Stadt Liestal verletzt werden - c kein Präjudiz für allfällige spätere Quartierpläne geschaffen wird.	§41 / §42 RBG Anhang P Q Detailaussagen zu den einzelnen Gebieten
Infrastrukturbeitrag für öffentliche Einrichtungen und Quartieranlagen	3 Im Gebiet mit Quartierplanpflicht Fraumatt sowie bei allen anderen Quartierplänen (ordentliches Verfahren oder vereinfachtes Verfahren), welche einen Infrastrukturbedarf (z.B. Kindergarten, Kinderhort, Quartierzentrum) auslösen, sind innerhalb des Quartierplangebietes die notwendigen Flächen für die erforderlichen öffentlichen Quartierinfrastrukturanlagen auszuscheiden und unentgeltlich an die Stadt abzutreten oder zur Verfügung zu stellen. Bezüglich Grösse und Standort sind die Wünsche der Stadt zu berücksichtigen. Die Stadt bestimmt den Zeitpunkt für den Bau der Anlage. Die Eigentümer des Quartierplanes leisten an die Erstellungskosten einen anteilmässigen Beitrag. Die entsprechenden Kosten sind vor Inangriffnahme der Bauarbeiten <u>durch Bankgarantie, Vorauszahlung oder eine andere, mit der Stadt eingegangene Verpflichtung</u>, sicherzustellen. Bei kleinen Quartierplanungen kann anstelle der Flächenausscheidung ein angemessener Einkauf in eine andere Anlage erfolgen.	Die Höhe des Beitrages bemisst sich nach der Anzahl Wohnungen (1 Kindergarten pro 300 Wohnungen).

Beitrag an planerische Vorleistungen	4 Im Gebiet mit Quartierplanpflicht Fraumatt leisten die Eigentümer des Quartierplanes an die planerischen Vorleistungen der Stadt (z.B. geologisches Gutachten) einen dem privaten Nutzen oder Vorteil angemessenen Beitrag.	
altersgerechte und hindernisfreie Wohnungen	5 Im Rahmen eines Quartierplans sind altersgerechte und hindernisfreie Wohnungen zu erstellen.	Behindertengleichstellungsgesetz BehiG, 13.12.2002
Wettbewerb	6 Beim Quartierplan im ordentlichen Verfahren kann die Durchführung eines Wettbewerbs oder Studienauftrages verlangt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und entweder ein zusätzliches Geschoss realisiert wird oder die Ausnützung folgende Werte erreicht oder überschreitet: - 66 % in den Zonen W2 und W2b - 69 % in den Zonen WG2 - 88 % in der Zone WG3 (alle WG3) - 106 % in der Zone WG4	Wettbewerb oder Studienauftrag nach SIA 142
Energiekonzept	7 Gleichzeitig mit dem Quartierplan ist ein Energiekonzept zu erarbeiten, das eine möglichst sparsame und umweltschonende Energieerzeugung zum Ziel hat. <u>Bauten haben den Minergie- oder einen vergleichbaren Standart zu erfüllen.</u>	
Art. 41 Quartierplan nach vereinfachtem Verfahren	1 Für den Erlass von Quartierplänen im vereinfachten Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts. 2 Die Mindestfläche für einen Quartierplan, der nach dem vereinfachten Verfahren erlassen wird, beträgt 2'500 m2. 3 Quartierpläne im vereinfachten Verfahren werden vom Stadtrat erlassen. Es gelten für das vereinfachte Quartierplanverfahren die folgenden Rahmenbedingungen:	§ 42 RBG
Art der Nutzung	a. Es gelten die Nutzungsbestimmungen dieses Reglements resp. die Nutzungsbestimmungen gemäss §18 sowie § 21ff. RBG.	§ 18 sowie § 21ff. RBG
Ausnützungsziffer	b. Zulässig ist eine Bruttogeschossnutzung von maximal - 62 % in den Zonen W2 und W2b - 65 % in den Zonen WG2 - 85 3 % in der Zone WG3 (alle WG3) - 100 % in der Zone WG4 - Richtwerte gem. Art. 11 für OeWA	Anhang N <u>Übersicht über die Ausnützungszuschläge</u>
Dachform	c. Die Dachform ist frei, im Rahmen des Quartierplans aber einheitlich festzulegen.	
Dachgeschosse	d. Bei Flachdächern (Attikageschosse) in Hanglagen darf das Geschoss an die Fassade der Vollgeschosse gestellt werden (ausgenommen talseits: Rückversetzung von mind. 4 m).	Anhang H <u>Skizze</u>
Terrassierte Bauweise	e. Bei mindestens 4 m rückwärtigem Versatz von Vollgeschoss zu Vollgeschoss ist pro Baukörper ein zusätzliches Geschoss (Voll-, Dach- oder Attikageschoss) zu-	Anhang I <u>Skizze</u>

	lässig. In den 2geschossigen Zonen dürfen bergseits höchstens 2, in den 3geschossigen 3 und in den 4geschossigen 4 Geschosse sichtbar sein. Gestattet sind nur flach geneigte Pultdächer und Flachdächer.	
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	f. W2: frei übrige Zonen: gemäss Art. 2	
Fassadenhöhe	g. gem. Art. 2 zuzüglich 0.50 m	Anhang H Skizze
Gebäudehöhe	h. gemäss Art. 2 zuzüglich 0.50 m	Anhang H Skizze
Gebäudelänge	i. gemäss Art. 2 zuzüglich 5 m	
Erschliessung	k. In den Quartierplänen sind Erschliessung und Parkierung aufzuzeigen und festzulegen.	
Ausnahmen	l. Kleinere Abweichungen zu den Bestimmungen von Art. 2 dieses Reglements können bewilligt werden, wenn damit keine Mehrnutzung verbunden ist und die Abweichung zu einer gesamthaft bessere resp. zweckmässige Gestaltung führt.	
Ausnützungsziffer bei Wettbewerben	4 Wenn bei einem Quartierplan im vereinfachten Verfahren ein Wettbewerb oder ein Studienauftrag durchgeführt wird, der zu einer orts- und städtebaulich sehr guten Lösung führt, kann die zulässige Ausnützung auf maximal folgende Werte erhöht werden: - 66 % in den Zonen W2 und W2b - 69 % in den Zonen WG2 - 88 % in der Zone WG3 (alle WG3) - 106 % in der Zone WG4 5 Das Wettbewerbsprogramm muss durch die Stadtbaukommission genehmigt werden.	Wettbewerb oder Studienauftrag nach SIA 142 Die Stadtbaukommission beurteilt die orts- und städtebauliche Qualität.
F.	Spezielle Bestimmungen	§§ 48-52 RBG
Art. 42 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	1 Der Stadtrat ist berechtigt, bei Überbauungen nach einheitlichem Plan, im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von den für die entsprechende Nutzungszone festgelegten Bauvorschriften zu gestatten, sofern eine hohe Wohnqualität und eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleistet ist. 2 In der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan wird die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung festgelegt. Sie ist mit allen Festlegungen vor der Eingabe des Baugesuches vom Stadtrat zu beschliessen und verbindlich zu erklären. Diese Bestimmungen der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan werden somit zum verbindlichen Bestandteil der Bewilligung.	§ 50 RBG

	3 Die Mindestfläche für eine Überbauung nach einheitlichem Plan beträgt 2'000 m ² .	
	4 In Abweichung zu den Zonenvorschriften sind folgende maximalen Werte möglich:	
Ausnützungsziffer	a. Zulässig ist eine Bruttogeschossnutzung von maximal - 60 % in der Zonen W2 und W2b - 65 % in der Zonen WG2 - 83 5 % in der Zone WG3 (alle WG3) - 100 % in der Zone WG4 - Richtwerte gem. Art. 11 für OeWA	Anhang N Übersicht über die Ausnützungs- Zuschläge
Dachgeschosse	b. Bei Flachdächern (Attikageschosse) in Hanglagen darf das Geschoss an die Fassade der Vollgeschosses gestellt werden (ausgenommen talseits: Rückversetzung von mind. 4 m).	Anhang H Skizze
Terrassierte Bauweise	c. Bei mindestens 4 m rückwärtigem Versatz von Vollgeschoss zu Vollgeschoss ist pro Baukörper ein zusätzliches Geschoss (Voll-, Dach- oder Attikageschoss) zulässig. In den zweigeschossigen Zonen dürfen bergseits höchstens zwei, in den 3geschossigen 3 und in den 4geschossigen 4 Geschosse sichtbar sein. Gestattet sind nur flach geneigte Pultdächer oder Flachdächer.	Anhang I Skizze
Zulässige Wohnungszahl	d. W2: maximal 6 Wohnungen pro Baukörper übrige Zonen: gemäss Art. 2.	
Fassadenhöhe	e. gemäss Art. 2 zuzüglich 0.50 m	Anhang H Skizze
Gebäudehöhe	f. gemäss Art. 2 zuzüglich 0.50 m	Anhang H Skizze
Gebäudelänge	g. gemäss Art. 2 zuzüglich 3 m.	
Ausnahmen	h. Kleinere Abweichungen zu den Bestimmungen von Art. 2 dieses Reglements können bewilligt werden, wenn damit keine Mehrnutzung verbunden ist und die Abweichung zu einer gesamthaft besseren resp. zweckmässigeren Gestaltung führt.	
Ausnützungsziffer bei Wettbewerben	5 Wenn bei einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ein Wettbewerb oder Studienauftrag durchgeführt wird, der zu einer orts- und städtebaulich sehr guten Lösung führt, kann die zulässige Ausnützung auf maximal folgende Werte erhöht werden: - 64 % in den Zonen W2 und W2b - 67 % in den Zonen WG2 - 87 % in der Zone WG3 (alle WG3) - 102 % in der Zone WG4 6 Das Wettbewerbsprogramm muss durch die Stadtbaukommission genehmigt werden.	Wettbewerb oder Studienauftrag nach SIA 142 Die Stadtbaukommission beurteilt die orts- und städtebauliche Qualität.

G.	Weitere Bestimmungen	
Art. 43 Nebenräume und Einstell- räume für Fahrräder und Kinderwagen	1 In Mehrfamilienhäusern sind Nebenräume (Keller, Estrich, Reduit) von insgesamt mindestens 7 m² pro Wohnung zu erstellen. 2 In Mehrfamilienhäusern sind wettergeschützte, genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche, separate Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen von insgesamt mindestens 7 m² pro Wohnung zu erstellen.	
Art. 44 Spielplätze und Freizeit- anlagen	1 Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze, Pflanzgärten und andere Freizeitanlagen oder wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht an Erholungs- und Ruheflächen zu erstellen. Sie sind in ihrem Zweck dauernd zu erhalten.	
Bemessungsgrundlage	2 Die Grösse dieser Flächen muss mindestens 10 % der Bruttogeschossflächen der Wohnbauten betragen.	
Art. 45 Abstellplatzbedarf	1 Bei der Bemessung des Abstellplatzbedarfes werden gebietsweise Reduktionsfaktoren aufgrund guter ÖV-Erschliessung (R1) und weiterer Faktoren (R2) angewendet. 2 Bei Einfamilienhausüberbauungen sind pro Wohneinheit 2 Parkplätze (inkl. Besucherparkplätze) erforderlich.	§ 106 RBG, § 70 RBV; Anhang Q P; Wegleitung „Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas“, Kanton BL
Ersatzabgaben	3 Im Sinne von § 107 Abs. 2 und 4 RBG werden pro fehlendem Abstellplatz zweckgebunden folgende Ersatzabgaben erhoben: a) in den WG4 - Zonen Fr. 5'000.-- b) in den WG3 - Zonen Fr. 4'000.-- c) in den W2 und WG2 - Zonen Fr. 3'000.--	
Rückerstattung bezahlter Beträge	4 Die Rückforderung der Ersatzabgabe gemäss § 107 Abs. 4 RBG kann nur zinslos erfolgen.	
Art. 46 Lärmschutzmassnahmen	Im Bereich von Verkehrsflächen unterliegen (ergänzend zu den Fällen gem. § 59 RBV) auch solche Lärmschutzwände nicht den gesetzlichen Abstandsvorschriften, die nicht messbar für das Gebäude eine Wirkung haben, wenn a) eine subjektive Verbesserung der Aufenthaltsqualität resultiert, so z.B. an stark befahrenen Strassen, die nicht formell als lärmvorbelastet gelten, b) sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, c) sie das Orts- und Strassenbild nicht verunstalten, d) sie ästhetisch befriedigend gestaltet sind, e) der Strassen- oder Bahneigentümer zustimmt.	Art. 31 LSV Bau- bewilligungen in lärmbelasteten Ge- bieten; Lärm- schutzwände sind bewilligungs- pflichtig ab einer Höhe von 1.20 m (§ 94 Abs. 1 lit. f RBV) § 59 RBV

Art. 47
Bonus für altersgerechtes
und hindernisfreies
Wohnen

- 1 Der Stadtrat kann bei der Baubewilligungsbehörde Abweichungen von der baulichen Nutzung beantragen:
 - für die Realisierung einer behindertengerechten Einliegerwohnung bei Ein- und Zweifamilienhäusern
 - für die hindernisfreie Ausgestaltung von mindestens 1/4 der Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern.
- 2 Für Bauten, die diese Voraussetzungen erfüllen, kann ein Ausnützungsziffer-Zuschlag von 3% (nominal) beantragt werden.
- 3 Die in Abs. 2 gewährte Nutzungserhöhung wird unter folgenden Voraussetzungen gewährt:
 - wenn die altersgerechten und hindernisfreien Wohnungen in geeigneter Lage realisiert werden;
 - wenn die Alterswohnungen hindernisfrei angelegt werden und mit kleinem Aufwand behindertengerecht eingerichtet werden können;
 - wenn die Einliegerwohnung eine maximale Bruttogeschossfläche von 55 m² aufweist und über einen separaten Eingang verfügt.
- 4 Eine Kumulierung dieses Bonus für altersgerechtes und hindernisfreies Wohnen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan (Art. 42) und Quartierplänen (Art. 40) ist nicht gestattet.

*Prüfung durch
kommunale
Alterskommission*

Art. 48
Delegation Baupolizei- und
Bewilligungswesen

- 1 Der Einwohnerrat kann auf Antrag des Stadtrates gestützt auf § 118 RBG beschliessen, dass das Baupolizei- und Bewilligungswesen an die Stadt Liestal übertragen wird.
- 2 Wo der Stadtrat als Bewilligungsbehörde auftritt, kann er das Baugesuchsverfahren ganz oder teilweise an das Stadtbauamt delegieren.
- 3 Bei Bauvorhaben im ordentlichen Bewilligungsverfahren kann der Stadtrat das Vernehmlassungsverfahren ganz oder teilweise an das Stadtbauamt delegieren.

*noch nicht
genehmigt*

Art. 49
Aufgaben Stadtbau-
kommission

- 1 Es besteht eine den Stadtrat beratende Fachkommission aus 5 - 7 Mitgliedern.
- 2 Wahlorgan ist der Stadtrat.
- 3 Ihre Aufgaben umfassen insbesondere:
Planung:
 - a) bei Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan deren Beurteilung sowie die Genehmigung von Wettbewerbsprogrammen für Wettbewerbe und Studienaufträge gem. Art. 41 Abs. 4 und 42 Abs. 5
 - b) Beratung bei der Revision des Zonenplanes und der dazugehörenden Reglemente

	c) Beratung bei der Änderung oder Anpassung zonenrechtlich relevanter Planungen Bauvorhaben im TZP Zentrum: d) Beurteilung sämtlicher Bauvorhaben innerhalb der Kernzone oder der Ortsbilschonzonen in den Zentrumszonen. e) Beurteilung von Kleinbauvorhaben gemäss den §§ 12 und 13 des TZR. f) Beurteilung der Beitragsgesuche gemäss § 11 TZR g) Beratung zur Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen Bauvorhaben im übrigen Gemeindegebiet: Baugebiet: h) Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb Quartierpläne und Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan. i) Beurteilung von Bauvorhaben mit empfindlicher Auswirkung auf das Ort- sbild und das Landschaftsbild.	z.B. zu Art. 27 und Art. 37 und zum Zonenplan Landschaft
	4 Der Stadtrat erlässt ein Pflichtenheft.	
Art. 50 Bauten und Anlagen im kleinen Baubewilligungsverfahren	1 Der Stadtrat kann in Bezug auf den Detaillierungsgrad der Vorschriften zu den §§ 92 und 93 RBV ergänzende Bestimmungen erlassen. 2 Für Bauten und Anlagen im kleinen Baubewilligungsverfahren sind die Gebührenansätze der Kantonalen Verordnung über die Gebühren für Baubewilligungen sinngemäss anzuwenden. 3 Der Stadtrat regelt die Einzelheiten, insbesondere zum Verfahren und der Gebührenerhebung, in einer Verordnung.	
Art. 51 Rechtsmittel	Verfügungen der Bewilligungsbehörden, die gestützt auf dieses Reglement ergehen, können innert 10 Tagen bei der kantonalen Baurekurskommission durch Beschwerde angefochten werden.	
H.	Ausnahmebestimmungen	
Art. 52 Ausnahmen	1 Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren insbesondere a) bei der Nutzungsart für den Eigenbedarf der ansässigen Betriebe (Art. 9) b) zur Kompensation der Einschränkung, wenn durch Rücksicht auf Aussichtszonen die bauliche Nutzung (z.B. Nutzungsmass, Höhe) gegenüber der zulässigen eingeschränkt wird (Art. 21 Abs. 2) c) bei der Höhe von Stützmauern, bei der Höhe von Auffüllungen und bei der Böschungsneigung (Art. 38) d) für die Nutzungsübertragung einer baulich nicht beanspruchten Nutzung auf ein benachbartes Grundstück, das in derselben Bauzone liegt, wenn der Zonencharakter gewahrt bleibt und diese mit einem Dienstbarkeitsvertrag grundbuchlich gesichert wird.	s. auch Art. 34 Abs. 3 Gebäudeprofil

- 2 Die Stadtbaukommission kann Ausnahmen gegenüber den zonenrechtlichen Bestimmungen beantragen; die Beurteilung der Stadtbaukommission bildet Grundlage für die Ausnahmegewilligung.
- 3 Eine Ausnahmegewilligung hat zusätzlich zu den kantonalrechtlichen Bedingungen folgende Voraussetzungen zu erfüllen:
 - a) sie darf nicht zu einer Mehrnutzung führen
 - b) es dürfen keine nachbarlichen Interessen tangiert werden
 - c) es muss insgesamt eine ortsbaulich und architektonisch mindestens gleich gute oder bessere Lösung resultieren.

siehe Art. 49

I.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	
Art. 53 Übergangsbestimmungen	Die rechtskräftigen Geamtüberbauungen und Quartierpläne werden innert 5 Jahren seit Inkrafttreten dieses Reglements den aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst.	§§ 125- 129 RBG
Art. 54 Aufhebung früherer Beschlüsse	1 Alle den Zonenvorschriften Siedlung gemäss diesem Reglement und zugehörigem Zonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere Zonenplan Siedlung vom 4.5.1971 mit Änderungen Zonenreglement vom 4.5.1971 mit Änderungen 2 Die bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht, die hängigen Beschwerden nach dem alten Recht beurteilt.	
Art. 55 Inkrafttreten	Die Zonenvorschriften Siedlung treten mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	