

Zonenreglement Siedlung

Mutation Schweizerhalle

Stand: 30. Januar 2009, 2. Lesung Einwohnerrat

Auswechslung des zugestellten Zonenreglements vom 5. Januar 2009
Aufgrund eines Druckfehlers ist das bereits zugestellte Zonenreglement Mutation Schweizerhalle durch dieses aktuelle Exemplar zu ersetzen.

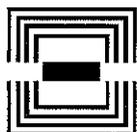
Hinweis:

Text grau = bestehend aus Pratteln Mitte

Text rot = Änderungen aufgrund der Einspracheverhandlung zu Pratteln Mitte

Text schwarz = neu

Text schwarz = nach Behandlung 1. Lesung Einwohnerrat



**Art. 7
Gewerbe- und Industriezonen**

Grundsatz der Nutzungsdifferenzierungen

Gebietsweise geltende Vorschriften

Verkaufsflächen mit überkommunalem Besucherkreis

Freizeitnutzungen

Transportorientierte Nutzungen

Gebietsweise Differenzierung der Nutzungen

- 1 In den Gewerbe- und Industriezonen gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss § 23 RBG mit den nachfolgenden Nutzungseinschränkungen und Massvorschriften. Der Gemeinderat erlässt dazu ergänzende Verordnungen.
- 2 Die zulässigen Nutzungen gemäss § 23 RBG werden gebietsweise differenziert.
- 3 Die Zulässigkeit von publikumsintensiven Einrichtungen (PE) gilt immer unter Vorbehalt des Nachweises, dass die Verkehrskapazitäten auf dem massgebenden Strassennetz ausreichen sowie dass die Vorgaben der aktuell gültigen VSS Normen und der Luftreinhalteverordnung eingehalten werden können.
- 4 Die folgenden Nutzungsbestimmungen gelten nur gebietsweise gemäss Zonenunterteilung im Zonenplan Siedlung und der nachfolgenden Tabelle:
 - I. Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis sind in den bezeichneten Gebieten zugelassen. Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf bis 500 m² Nettoladenfläche gelten nicht als Betriebe für überkommunale Besucherkreise; pro Quartier ist ein solcher Betrieb in allen Industrie- und Gewerbe- und Industriezonen zulässig. Der Verkauf von an Ort produzierten Waren ist gestattet.
 - II. Verkehrsintensive Freizeitnutzungen sind nur in den bezeichneten Gebieten zugelassen.
 - III. In den bezeichneten Gebieten sind Transport-, Verteil- und Logistikutnutzungen zulässig. In den restlichen Gebieten der Gewerbe- und Industriezone ist diese Nutzung nur zulässig, wenn sie einem Produktionsbetrieb an Ort als Nebenfunktion dient.

Zone	Gebiet gemäss Zonenplan Siedlung*	Nutzungsmöglichkeiten		
		I. Verkaufsflächen mit überkommunalem Besucherkreis	II. Verkehrsintensive Freizeitnutzungen	III. Transportorientierte Nutzungen
Industriezone	IV(30)			X
	IX(45)			

* Die Zahl in Klammer verweist auf die Gebäudehöhe gemäss Nutzungsvorschriften im Zonenreglement Siedlung.

Ausnahmen

- 5 In den Gewerbe- und Industriegebieten werden für vorbestandene, rechtmässig bestehende Betriebe unabhängig von den Bestimmungen über die Nutzungsart und die Gebäudehöhen Neu-

- bauten, Umbauten und Erweiterungen bewilligt, wenn diese Erweiterungen aus betrieblichen Gründen erforderlich sind.
- Diese Bestimmung gilt auch bei zivilrechtlichen Betriebsübergaben, Veräusserung des Betriebes, Vermietung, Verpachtung usw.; massgebend bleibt die bestehende Nutzungsart.
- Das Anrecht auf die ursprüngliche Nutzung läuft bei zonenkonformer Zwischennutzung nach acht Jahren aus.
- Grünflächenziffer 6 In den Gewerbe- und Industriezonen muss ein Grünflächenanteil von mindestens 10 % eingehalten werden. Zur Grünfläche werden angerechnet:
- alle bewachsenen Flächen, einschliesslich der begrünter Flächen über Tiefgaragen
 - begrünte Flachdächer zu 50%
 - sickerungsfähige Beläge zu 25%
 - ein Hochstamm-Baum mit 25 m² Grünfläche.
- Pro 1'000 m² Arealfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (kronenbildender Hochstamm).
- Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorzunehmen. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass sie dem Arten- und Biotopschutz dienen.
- Begrünte Dächer 7 Begrünte Dächer ab einer Fläche von 500 m² sind als ökologische Ausgleichsflächen im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz auszuführen. Dabei ist Folgendes zu beachten:
- Verwendung von natürlichem Bodensubstrat, vorzugsweise aus der Rheinebene selbst
 - Ansaat mit einheimischem, standorttypischem Saatgut (z.B. die Basler Mischung)
 - Schichtdicke Bodensubstrat sofern statisch möglich mind. 10 cm
- Altlasten 8 Im Gewerbe- und Industriegebiet besteht auf wieder aufgefüllten Abbaufächen der Verdacht auf Altlasten. Hieraus können sich allfällige Nutzungseinschränkungen oder -auflagen ergeben (z.B. Versiegelung von Flächen etc.).
- Ergänzungen zum Mass der Nutzung in der Gewerbezone Gf (18) im Gebiet Rheinlehne 9 Ab Niveau Rheinstrasse ist eine Gebäudehöhe von maximal 15 m einzuhalten.
- Die maximale Gebäudelänge beträgt 35 m.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe und Gebäudelänge können aufgrund der benötigten minergietechnischen Gebäudeausstattung geringfügig überschritten werden.
- Der ökologischen Vernetzung ist bei Neubauten gebührend Rechnung zu tragen.

Art. neu (nach Art. 14)
**Spezialzone Rhein-
lehne**

- 1 Die Spezialzone Rheinlehne dient dem Schutz der Rheinuferlandschaft und schafft die Voraussetzungen für die Erholungsnutzungen und die ökologische Vernetzung.
- 2 Neubauten sind nur zulässig, wenn sie den Zweckbestimmungen und Zielen dieser Zone dienen.* Insbesondere sind dies Einrichtungen für bestehende Freizeitanlagen, Aussichtspunkte, Verpflegungseinrichtungen, Sitz- und Rastplätze, Spielplätze.
- 3 Bei denen im Zonenplan bezeichneten Nummern sind im Einzelnen die speziellen Nutzungen wie folgt zulässig:
 - Nr. 96: Spielplatz, Spiel- und Liegewiese, Rastplatz mit Ruhebänke, Feuerstellen
 - Nr. 97: Einrichtungen für den Fährbetrieb, Bootanlegestelle
 - Nr. 98: Parkplatz für Motorfahrzeuge, Velo- und Mofaunterstände, Velo- und Mofaabstellflächen, Toilettenanlage
 - Nr. 99: Grossmodelleisenbahnanlage mit Museumsgebäude (1 Vollgeschoss), gedeckter Spielplatz
- 4 Umnutzungen bestehender Bauten sowie angemessene Erweiterungen sind erlaubt, sofern sie die Erholungsnutzung nicht stören und die ökologische Vernetzung nicht beeinträchtigen.
- 5 Die typischen Lebensräume des Hochrheins wie offene Kiesflächen und spärlich bewachsene Flächen sowie Auenbereiche und Auenwälder sind zu erhalten und aufzuwerten. Im Rahmen der ökologischen Vernetzungsmassnahmen sind Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu schaffen wie z.B. Asthaufen, Steinhäufen, Klein- und Kleinstgewässer. Die Gemeinde sorgt für den regelmässigen Unterhalt. Es dürfen keine Herbizide und Pestizide eingesetzt werden.
- 6 Das Benutzen des Areals für Lagerplätze und Deponien sowie das Versiegeln grösserer bestehender Grünflächen ist untersagt.
- 7 In der Spezialzone Rheinlehne ist ein Quartierplan zu erarbeiten, der insbesondere folgendes aufzeigt und regelt:
 - die Erholungsnutzungen
 - der Schutz der Rheinuferlandschaft
 - die Fussgängerverbindungen
 - den Unterhalt und die Pflege der Grünflächen und des parkartigen Baumbestandes sowie des Rheinufer
 - die ökologische Aufwertung und Vernetzung (Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere wie z.B. Asthaufen, Steinhäufen, Klein- und Kleinstgewässer)
 - die zusätzlichen Bauten und Anlagen (benötigt für die Umsetzung des Konzeptes)
 - die Sicherheitsaspekte (Stellung, Form und Bauweise der Gebäude) unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Massnahmen aus einer voran erstellten Risikoanalyse

- energieeffiziente Standards für Neubauten, Umbauten und Umnutzungen

Die Gemeinde und der Kanton beteiligen sich im Verhältnis zum öffentlichen Interesse an der Ausarbeitung und Umsetzung des Quartierplanes.

Art. neu (nach Art. 12)
**Zone ökologische
Vernetzungsachse**

- 1 Die Zone ökologische Vernetzungsachse dient der Vernetzung der typischen Lebensräume des Hochrheins auf der West-Ost-Achse. In Teilen überlagert sie Gleisanlagen für den Rangierbetrieb.
- 2 In der Zone ökologische Vernetzungsachse ist der Rangierbetrieb gewährleistet. Erholungs- und Freizeitnutzungen sind soweit erlaubt, wie sie die Vernetzungsfunktion und den Rangierbetrieb nicht beeinträchtigen.
- 3 Die ökologische Vernetzungsachse ist mit typischen Lebensräumen des Hochrheins ausgestaltet. Insbesondere sind dies offene Kiesflächen und spärlich bewachsene Flächen (Mindestanteil von 50% der Fläche) sowie Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere wie Asthaufen, Steinhaufen, Klein- und Kleinstgewässer.
- 4 Die Gemeinde sorgt unter Berücksichtigung der bahntechnischen Anforderungen für den regelmässigen Unterhalt der Flächen in der ökologischen Vernetzungsachse. Mit Ausnahme auf den Gleisanlagen dürfen keine Herbizide und Pestizide eingesetzt werden.