



Zonenreglement Siedlung

EXEMPLAR DER GEMEINDE

Der Gemeinderat hat die Überarbeitung der Vorschriften zur Kernzone in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieser Überarbeitung liegt noch nicht vor. Im vorliegenden Reglement sind die Vorschriften zur Kernzone und zur Aussichtszone grau unterlegt. Sie werden gegenüber dem bisherigen noch geltenden Reglement unverändert übertragen und sind nicht Gegenstand der Beratung resp. der Genehmigung. Die überarbeiteten Kernzonenvorschriften und der Aussichtszone werden dem Einwohnerrat mit einer separaten Vorlage unterbreitet, mit der dann die jetzigen (grau unterlegten) Vorschriften abgelöst werden. *siehe Erwägungen RRB*

Inhalt

Art 1 Zweck, Geltungsbereich	1
Erster Teil: Raumplanung	1
A. Allgemeine Bestimmungen	1
B. Kantonsplanung	1
C. Ortsplanung	1
I. Kommunale Richtplanung	1
II. Kommunale Nutzungsplanung	2
Art. 2 Zoneneinteilung	2
Art. 3 Kernzone	3
Art. 4 Zentrumszone	4
Art. 5 Wohnzonen	4
Art. 6 Wohn-Geschäftszonen	4
Art. 7 Gewerbezone und Industriezone	4
Art. 8 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	7
Art. 9 Aussichtszone	7
Art. 10 Schutzzone des Ortsbildes	7
Art. 11 Grünzone	7
Art. 12 Naturschutzzone Wanne	8
Art. 13 Schützenswerte Bauten	8
Art. 14 Archäologische Schutzzone	8
Art. 15 Erschliessung von Grundstücken	9
Art. 16 Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	9
D. Vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung	11
Zweiter Teil: Baulandumlegung und Grenzmutation	11
Dritter Teil: Enteignung und Eigentumsbeschränkungen	11
Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften	11
A. Baureife der Grundstücke	11
B. Nutzung der Grundstücke	11
Art. 17 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	11

	Art. 18 Gestaltungsgrundsätze in der Kernzone	12
	Art. 19 Gestaltung entlang von Rebbaugeliet	14
	Art. 20 Bebauungsziffer	14
	Art. 21 Nutzungsziffer	14
	Art. 22 Nutzungsfreiheit für Energiesparmassnahmen	15
	Art. 23 Nutzungsmass in der Kernzone	16
	Art. 24 Massgebende Parzellenfläche	16
	Art. 25 Haupt- und Nebenbauten	17
	Art. 26 Gebäudeprofil in Wohnzonen	17
	Art. 27 Gebäudeprofil in Gewerbe- und Industriezonen	18
	Art. 28 Gebäudelänge	18
	Art. 29 Dachgestaltung	18
	Art. 30 Dachaufbauten	18
	Art. 31 Lärmschutz	19
	Art. 32 Antennenanlagen	19
	Art. 33 Nutzungsübertragung	20
	Art. 34 Kinderspielplätze, Freiflächen in W- und WG-Zonen	20
	Art. 35 Schutzbepflanzungen	20
C.	Abstände und Baulinien	21
I.	Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken	21
	Art. 36 Terrainveränderungen und Anpassungen	21
II.	Abstandsvereinbarungen	22
III.	Vorschriften über Abstände zu Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	22
IV.	Bau- und Strassenlinien	22
D.	Anforderungen an Bauten und Anlagen	22
E.	Ausstattung der Bauten und Anlagen	22
	Art. 37 Ersatzabgabe	23
	Fünfter Teil: Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone	23
A.	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen	23
	Art. 38 Bestandesgarantie	23
B.	Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften	23
	Art. 39 Ausnahmen	23
C.	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone	23

Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen	24
A. Organisation	24
Art. 40 Zuständigkeit	24
B. Baubewilligung	24
Art. 41 Baubewilligungspflicht	24
Art. 42 Vorabklärungen	24
Art. 43 Baugesuchsunterlagen	24
C. Baubewilligungsverfahren	25
Art. 44 Verfahren in der Kernzone	25
D. Beschwerdeverfahren	25
E. Gebühren, Strafen und Verwaltungsmassnahmen	25
Siebter Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen	26
A. Übergangsbestimmungen	26
Art. 45 Inkrafttreten	26
B. Änderung bisherigen Rechts	26
C. Aufhebung bisherigen Rechts	26
Art. 46 Aufhebung	26

Die Einwohnergemeinde Pratteln erlässt gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft (nachfolgend RBG genannt) folgendes Zonenreglement:

Art 1

Zweck, Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften bestehen aus dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenreglement Siedlung. Sie bezwecken eine harmonische Überbauung und eine nachhaltige Nutzung des Bodens innerhalb des Baugebietes. Die Zonenvorschriften finden insbesondere Anwendung auf alle Neu- und Umbauten sowie auf Renovationen im Fassaden- und Dachbereich.

Siehe Erwägungen RRB

Erster Teil:

Raumplanung

A.

Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf RBG / RBV

RBG		RBV
§ 1	Geltungsbereich	§ 1
§ 2	Kompetenzen der Gemeinden	--
§ 3	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	--
§ 4	Planungsaufgaben und Planungsträger	--
§ 5	Planungspflicht	--
§ 6	Koordinationspflicht	--
§ 7	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	--

B.

Kantonsplanung

Hinweis auf RBG / RBV

RBG		RBV
§ 8	Kantonales Konzept der räumlichen Entwicklung	§§ 3, 4
§ 9	Kantonaler Richtplan	§§ 3, 4
§ 10	Kantonale Spezialrichtpläne	--
§ 11	Verfahren	--
§ 12	Kantonale Nutzungspläne	§ 6
§ 13	Verfahren	--

C.

Ortsplanung

I.

Kommunale Richtplanung

Hinweis auf RBG / RBV

RBG		RBV
§ 14	Kommunaler Richtplan	--
§ 15	Siedlungsentwicklung	--
§ 16	Öffentliche Freiräume	--
§ 17	Verfahren	--

II.**Kommunale Nutzungsplanung****Rahmennutzungsplanung**

Hinweis auf RBG / RBV

RBG	RBV
§ 18 Zonenpläne und Zonenreglemente	§ 7
§ 19 Nutzungszonen	--
§ 20 Bauzonen	--
§ 21 Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen	--
§ 22 Kernzonen und Zentrumszonen	--
§ 23 Gewerbezone und Industriezone	--
§ 24 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	--
§ 25 Zonen mit Quartierplanpflicht	--
§ 26 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	--
§ 27 Grünzonen	--
§ 28 Spezialzonen	--
§ 29 Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte	§§ 10 - 19
§ 30 Gefahrenzonen	--
§ 31 Verfahren	--
§ 32 Behandlungsdauer	--

Art. 2**Zoneneinteilung**

Das Baugebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Nutzungszonen (Grundnutzung)

Kernzone	K
Zentrumszone	Z1
Zentrumszone	Z2
Wohnzone	W1a
Wohnzone	W1b
Wohnzone	W2a
Wohnzone	W2b
Wohn- und Geschäftszone	WG2
Wohnzone	W3
Wohn- und Geschäftszone	WG3
Gewerbezone ¹	G a-c, f-h
Industriezone ¹	I r-w
Zone für öffentliche Werke und Anlagen	OeWA
Grünzone	GRZ
Naturschutzzone Wanne	NSZ

Spezialzonen / schützenswerte Einzelobjekte (überlagernd)

Aussichtszone	AZ
Schutzzone des Ortsbildes	SO
Schützenswerte Bäume / Schutzbepflanzung	
Archäologische Schutzzone	AS

¹ Für die Gewerbe- und Industriezone gelten die Bestimmungen im Anhang

Art. 3
Kernzone**1 Die Kernzone bezweckt**

- den Schutz erhaltenswerter Ortsteile.
- den Schutz und die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart von Strassenzügen, -räumen und -plätzen, Dorfpatrien und Einzelobjekten,
- die Erhaltung der historischen Bausubstanz,
- die Umgestaltung von nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Bauteilen zu gewerblichen oder Wohnzwecken unter bestmöglicher Erhaltung der bestehenden Fassaden.

2 Neu-, Umbauten und Renovationen müssen sich sinnvoll in das Strassenbild und die herkömmliche Bauweise einfügen, vor allem im Hinblick auf:

- Stellung, kubische Form und Dachneigung der Bauten
- Massstab, Gestaltung, Material und Farbgebung
- Vorplatzgestaltung

3 Nicht gestattet sind:

- störende Reklamen und Schriften
- im Strassenbild sichtbare Garagerampen sowie freistehende oder angebaute Garagen

4 Im Übrigen gelangen die in der Wohn-/Geschäftszone geltenden Vorschriften zur Anwendung.**5 Grundsätzlich sind Umbauten den Neubauten vorzuziehen.****6 Der Gemeinderat fördert die Erhaltung des Dorfkerns und kann zu diesem Zweck aus einem jährlich vom Einwohnerrat zu beschliessenden Budgetposten Beiträge an Private ausrichten, die durch Neu- oder Umbauten und Renovationen diesem Ziel dienen.****Nutzungsart****7 Um den Dorfkerncharakter zu erhalten, ist die gemischte Nutzung der Bauten zum Wohnen, für Kleingewerbe, Geschäfte, Landwirtschaftsbetriebe und herkömmliches Handwerk zulässig. Jegliche Nutzung darf weder durch ihre betrieblichen Auswirkungen, noch durch ihre baulichen Einrichtungen die Umweltqualität des Dorfkerns nachhaltig stören. Vereinzelt, geringfügige Immissionen können geduldet werden.****8 Unzulässig sind alle Nutzungen, die durch Raumbedarf, Immissionen, Einrichtungen oder irgendwelche anderen Auswirkungen die traditionellen Verhältnisse des Dorfkerns verschlechtern.****9 Der Gemeinderat entscheidet im Zweifelsfalle über die Zulässigkeit einer bestimmten Nutzungsart, er kann jederzeit vom Verursacher besondere Schutzmassnahmen verlangen, um Störungen zu mildern oder auszuschalten. Er kann die Entfernung oder Umgestaltung störender Einrichtungen verlangen. Bei Nutzungen, die durch ihre Entwicklung im Laufe der Zeit in unzulässigem Masse gewachsen sind, kann er die Rückführung auf ein zulässiges Mass verlangen.**

10 Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Veränderungen sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Art. 4 *siehe Erwägungen RRB*
Zentrumszone
 Zone mit Quartier-
 planpflicht

1 Die Zentrumszone umfasst Gebiete, die zur Entwicklung des Ortszentrums in Bahnhofnähe bestimmt sind. Zugelassen sind gemäss § 22 Abs. 2 RBG Wohnungen sowie mässig störende Betriebe. ~~Verkaufsflächen für verkehrsintensive Nutzungen sind untersagt.~~ *Vom Regierungsrat nicht genehmigt*

2 In der Zentrumszone besteht eine Quartierplanpflicht im vereinfachten oder ordentlichen Verfahren. In den Quartierplänen ist eine Mischnutzung mit Arbeiten und Wohnen zu definieren. Der Anteil der Wohnnutzung darf pro Quartierplan 70% des Nutzungsvolumens nicht übersteigen.

3 ~~Bis zur Genehmigung von Quartierplänen gemäss Abs. 2 werden in der Zentrumszone für vorbestandene, rechtmässig bestehende Betriebe unabhängig von den Bestimmungen über die Nutzungsart und die Gebäudehöhen Neubauten, Umbauten und angemessene Erweiterungen bewilligt, wenn diese Erweiterungen aus betrieblichen Gründen erforderlich sind.~~

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

~~Diese Bestimmung gilt auch bei zivilrechtlichen Betriebsübergaben, Veräusserung des Betriebes, Vermietung, Verpachtung usw.; massgebend bleibt die bestehende Nutzungsart.~~

Art. 5
Wohnzonen *siehe Erwägungen RRB*

Die Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 1 RBG. Nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr sind zugelassen.

Art. 6
**Wohn-
 Geschäftszonen**

Die Nutzung richtet sich nach § 21 Abs. 2 im RBG. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter anpassen. In der Wohn- und Geschäftszone WG3 mit Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) sind mässig störende Betriebe zugelassen. *siehe Erwägungen RRB*

Art. 7
**Gewerbe- und
 Industriezonen²**

Grundsatz der Nutzungsdifferenzierungen

siehe Erwägungen RRB

1 In den Gewerbe- und Industriezonen gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss § 23 RBG mit den nachfolgenden Nutzungseinschränkungen und Massvorschriften. Der Gemeinderat erlässt dazu ergänzende Richtlinien.

2 Die zulässigen Nutzungen gemäss § 23 RBG werden gebietsweise differenziert.

siehe Erwägungen RRB

3 Die Zulässigkeit von publikumsintensiven Einrichtungen (PE) gilt immer unter Vorbehalt des Nachweises³, dass die Verkehrskapazitäten auf dem massgebenden Strassennetz ausreichen, die

² Für die Gewerbe- und Industriezonen gelten die Bestimmungen im Anhang

³ Auch unter Beachtung von: Anhänge 11/1 und 11/2 RBV, gültige VSS Normen, kantonale Massnahmenplanung

zitäten auf dem massgebenden Strassennetz ausreichen, die Vorgaben des übergeordneten Rechts an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die Luftreinhalteverordnung eingehalten werden können.

Gebietsweise geltende
Vorschriften

siehe Erwägungen RRB

4 Die folgenden Nutzungsbestimmungen gelten nur gebietsweise gemäss Zonenunterteilung im Zonenplan Siedlung und der nachfolgenden Tabelle:

Verkaufsflächen für
überkommunalen
Besucherkreis

siehe Erwägungen RRB

*Vom Regierungsrat
nicht genehmigt*

I. Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis sind in den bezeichneten Gebieten zugelassen. Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf bis 500 m² Nettoladenfläche ~~(pro Quartier ist ein solcher Betrieb in allen Industrie- und Gewerbezone zugelassen)~~ und Fitnesscenter bis 1'000 m² gelten nicht als Betriebe für überkommunale Besucherkreise. Der Verkauf von an Ort produzierten Waren (Fabrikkläden) ist gestattet. Bei vergleichbaren Nutzungen bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Zonenzulässigkeit im Einzelfall.

Verkehrsintensive
Freizeitnutzungen

II. Verkehrsintensive Freizeitnutzungen sind nur in den bezeichneten Gebieten zugelassen.

Transportorientierte
Nutzungen

III. In den bezeichneten Gebieten sind Transport-, Verteil- und Logistiknutzungen zulässig. In den restlichen Gebieten der Gewerbe- und Industriezone ist diese Nutzung nur zulässig, wenn sie einem Produktionsbetrieb an Ort als Nebenfunktion dient.

Gebietsweise Differenzierung der Nutzungen

Zone	Gebiet gemäss Zonenplan Siedlung**	Nutzungsmöglichkeiten		
		I. Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis	II. Verkehrsintensive Freizeitnutzungen	III. Transportorientierte Nutzungen
Gewerbezone	Ga(15)***	X	X	
	Gb(18)***	X	X	
	Gc(15)			
	Gf(18)			
	Gg(18)			X
	Gh(30)*			
Industriezone	Ir(24)***		X	
	Is(30)***		X	
	It(18)			
	Iv(30)			X
	Iw(30)			

* Im Gebiet Gh (zentrumsnahes Areal) ist bei einer grundlegenden Veränderung der bestehenden Nutzungen eine Umzonung in eine Zentrumszone mit Wohnanteil erwünscht.

siehe Erwägungen RRB ** Die Zahl in Klammer verweist auf die Gebäudehöhe gemäss Nutzungsvorschriften im Anhang.

***Die planungs- und umweltschutzrelevanten Anforderungen gemäss Kantonsgerichtsentcheid vom 19.12.07 in Sachen Quartierplanung Grüssen 4 sind im Rahmen der Quartierplanungen und Baubewilligungen zu beachten.

Bestandesgarantie

Vom Regierungsrat nicht genehmigt

~~5 In den Gewerbe- und Industriegebieten werden für vorbestehende, rechtmässig bestehende Betriebe unabhängig von den Bestimmungen über die Nutzungsart und die Gebäudehöhen Neubauten, 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.~~

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 Arealfäche 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.). *siehe Erwägungen RRB*

Art. 8 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Die Nutzung richtet sich nach § 24 RBG.

Art. 9 Aussichtszone

- 1 Die Aussichtszonen schützen die im Zonenplan festgelegten Aussichtspunkte vor Beeinträchtigungen.
- 2 Um der Öffentlichkeit an geeigneten Lagen Aussicht oder Durchblicke zu erhalten, kann der Gemeinderat im Rahmen der Mindestgrenzabstände die genaue Platzierung eines Gebäudes festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken. Auch ist er berechtigt eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen.

Art. 10 Schutzzone des Ortsbildes

Für Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone des Ortsbildes gelten die jeweiligen Zonenvorschriften. Jedoch sind Bauten so zu gestalten, dass ein architektonisch guter Übergang zur Kernzone K entsteht und das Dorfbild nicht beeinträchtigt wird. Zur Beurteilung der Baugesuche in der Schutzzone des Ortsbildes kann der Gemeinderat ausser dem Bauausschuss in besonderen Fällen noch andere Fachleute beiziehen.

Art. 11 Grünzone

- 1 Die Grünzone dient in erster Linie als Element der ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebietes. Ansonsten richtet sich die Nutzung und der Zweck nach § 27 im RBG.
- 2 ~~Für die Bepflanzung in der Grünzone längs der Nationalstrasse wird zwischen dem Kanton und den Grundeigentümern ein Ver-~~

*Vom Regierungsrat
nicht genehmigt*

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

~~trag ausgearbeitet, in dem Art der Bäume, Zeitpunkt der Realisierung, Finanzierung und Unterhalt geregelt sind. Die Flächen sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie insbesondere dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund dienen.~~

Art. 12 Naturschutzzone Wanne

- 1 Diese Zone dient der Erhaltung, Entwicklung und Renaturierung ökologisch wertvoller und naturnaher Lebensräume der Kultur- und Waldlandschaften und der Sicherstellung der notwendigen Lebensräume für bedrohte und seltene Tier- und Pflanzenarten.
- 2 In der Naturschutzzone sind alle Massnahmen untersagt, welche dem jeweils festgelegten Schutzziel zuwiderlaufen und das Schutzobjekt in seinem Bestand gefährden bzw. in seinem Wert oder seiner Wirkung beeinträchtigen könnten. Insbesondere ist jegliche Verwendung von chemischen Schädlings- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie von Dünger untersagt.
- 3 Der Gemeinderat erlässt nach Anhören der Beteiligten Gestaltungs- und Pflegepläne. Darin ist auch die Neugestaltung der Böschung im Bereich der Parzellen Nr. 4766 und 4799 zu regeln. Die Gestaltung der Böschung erfolgt grundsätzlich in Anlehnung an die kantonalen Richtlinien zur „Gestaltung von Grünflächen an Strassen.“

Art. 13 Schützenswerte Bauten

- 1 Die schützenswerten Bauten in der Kernzone werden wie folgt eingeteilt:
 - Gruppe A Besonders schützenswerte Bauten
 - Gruppe B Schützenswerte Bauten
 - Gruppe C Für das Ortsbild charakteristische Bauten
- 2 Bauten der Gruppen A und B sind zu schützen und zu erhalten und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Vor der Zustimmung zu einem unumgänglichen Abbruch muss eine Baubewilligung für einen entsprechenden Neu- oder Umbau vorliegen.
- 3 Für Bauten der Gruppe C sind die bisherigen Kuben ohne störende Dachaufbauten, die Gruppierung, die Trauf- und Firsthöhe sowie die Firstrichtung bei einer Erneuerung im Interesse des Dorf- und Strassenbildes zu wahren.
- 4 Besonders schützenswerte Bauten der Gruppe A ausserhalb der Kernzone sind im Zonenplan speziell dargestellt. Für diese Bauten sind sinngemäss die Bestimmungen der Kernzone K anzuwenden.
- 5 Bei Um- und Neubauten sind die Aspekte eines zweckmässigen Artenschutzes zu berücksichtigen.

Art. 14 Archäologische Schutzzone

- 1 Archäologische Schutzzonen bezwecken den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung.

- 2 Vor Bodeneingriffen in einer Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Basel-Landschaft) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

Erschliessungsplanung

Hinweis auf RBG / RBV

RBG	RBV
§ 33 Allgemeine Bestimmungen	§ 20
§ 34 Kommunale Strassennetzpläne	--
§ 35 Bau- und Strassenlinienpläne	--
§ 36 Erschliessungsreglemente	--

Art. 15 Erschliessung von Grundstücken

Die Erschliessungsvorschriften sind im Strassenreglement der Gemeinde Pratteln geregelt.

Sondernutzungsplanung (Quartierplanung)

Hinweis auf RBG / RBV

RBG	RBV
§ 37 Zweck	--
§ 38 Inhalt	--
§ 39 Form	--
§ 40 Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung	--
§ 41 Ordentliches Verfahren	--
§ 42 Vereinfachtes Verfahren	--
§ 43 Eigentumsverhältnisse	--
§ 44 Übernahme des Grundstückes	--
§ 45 Baulandumlegung im Quartierplanverfahren	--
§ 46 Genehmigung	--
§ 47 Änderung und Aufhebung des Quartierplanverfahrens	--

Spezielle Beurteilungen

Hinweis auf RBG / RBV

RBG	RBV
§ 48 Nutzungskonzentrationen	--
§ 49 Kommunale Baulinien	--
§ 50 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan	--
§ 51 Gebiete für neue Verkaufseinheiten	--
§ 52 Musterreglemente	--

Art. 16 Quartierplanpflicht, Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Mehrnutzung in den Wohnzonen und den Wohn- und Geschäftszonen

- 1 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.
- 2 Der Gemeinderat kann nach Anhörung des Bauausschusses für neue Bebauungen in den W- und WG-Zonen, welche auf Arealen von mehr als 2'000 m² erstellt werden, Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie folgt gestatten:

<i>siehe Erwägungen RRB</i>	Maximale Mehrnutzung, welche durch den Gemeinderat bewilligt werden kann					
Planungsverfahren	Bebauungs- ziffer absolut	Nutzungs- ziffer absolut	Gebäudelänge	Fassadenhöhe	Gebäudehöhe	Wohnungszahl
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan in W1a/W1b	+5%	+5%	+30%	-	-	+ 1
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan in den übrigen Zonen	+2%	+6%	+30%	-	-	+1
Quartierplanung im vereinfachten Verfahren	+7%	+10%	frei	+3m	+3m	+ 2
Quartierplanung im ordentlichen Verfahren (keine Mindestfläche erforderlich)	Die bauliche Mehrnutzung wird im Rahmen der Quartierplanung vom Einwohnerrat beschlossen.					

Mehrhöhen in den
Gewerbe- und Industrie-
zonen

Im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann die Gebäudehöhe um 3.00 m erhöht werden. *siehe Erwägungen RRB*

Im Rahmen eines Quartierplans im vereinfachten Verfahren kann die Gebäudehöhe um 6.00 m erhöht werden.

In der Gewerbezone Gh(30) ist die Erhöhung der Gebäudehöhe mit einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan und im Rahmen eines Quartierplanes im vereinfachten Verfahren ausgeschlossen.

Mehrhöhen in den
Gewerbe-, Industrie-
und Zentrumszonen

Im Rahmen eines ordentlichen Quartierplans können für einzelne Gebäude aufgrund der örtlichen Verhältnisse höhere Gebäudehöhen bewilligt werden (keine max. Gebäudehöhe vorgeschrieben). *siehe Erwägungen RRB*

Anforderungen Quartierplanung und Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

3 Besondere Beachtung ist dabei folgenden Kriterien zu schenken:

- der Wohnqualität
- den Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- dem Ortsbild
- dem Landschaftsbild, der Ökologie, den ökologischen Ausgleichsmassnahmen
- der Kapazität der Erschliessungsanlagen und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- der Abfallbewirtschaftung
- der effizienten und ökologischen Energieversorgung

*Vom Regierungsrat
nicht genehmigt*

4 Der Gemeinderat hat hierbei ein ~~verbindliches~~ Mitspracherecht hinsichtlich Situierung der Bauten, deren kubischer Gestaltung, Dachform, Material- und Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung.

- 5 Der Gemeinderat erlässt zur Anwendung dieser Vorschriften, insbesondere für verdichtetes Bauen, ergänzende Richtlinien.

D. Vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

- § 53 Planungszonen
§ 54 Bausperre

RBV

--
--

Zweiter Teil: Baulandumlegung und Grenzmutation

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

- § 55-57 Grundsätze der Baulandumlegung
§ 58-62 Einleitung des Umlegeverfahrens und Festlegung des Perimeters
§ 63-71 Durchführung der Baulandumlegung
§ 72 Vereinfachtes Verfahren
§ 73 Baulandumlegung nach privatrechtlicher Vereinbarung
§ 74 Grenzmutation

RBV

--
§§ 25 - 31
§§ 32 - 39
§ 40
§ 41
§§ 42 - 44

Dritter Teil: Enteignung und Eigentumsbeschränkungen

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

- § 75-76 Allgemeine Bestimmung
§ 77 Enteignungen
§ 78-82 Eigentumsbeschränkungen

RBV

--
--
--

Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften

A. Baureife der Grundstücke

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

- § 83 Baureife
§ 84 Vorfinanzierung der Erschliessung
§ 85 Selbsterschliessung

RBV

§ 45
--
--

B. Nutzung der Grundstücke

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

- § 86 Art und Mass der Nutzung
§ 87 Immissionsschutz
§ 88 Nutzungsübertragung
§ 89 Nutzungsumlagerung

RBV

§§ 46 - 51
--
--
§ 50 Abs.2

Art. 17 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung.

lung, Staffelung der Bauten, Bauhöhe, Bauform, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.

Art. 18
Gestaltungsgrundsätze in der Kernzone

- 1 Unter Vorbehalt der Auflagen gemäss Artikel 13 für schützenswerte Bauten, gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
- 2 Alle Bauten haben sich in jeder Beziehung den sie umgebenden, speziell aber den in der Unterteilung höher qualifizierten Bauten, anzupassen.
- 3 Die Fassaden haben im Massstab, im Material und in der Farbgebung den herkömmlichen Charakter aufzuweisen, insbesondere müssen sie mit der Zweckbestimmung identisch sein. Der Gestaltung von Fenstern, Schaufenstern, Türen und Toren ist besondere Beachtung zu schenken. Fenster in Giebelmauern müssen besonders sorgfältig gestaltet sein und sind in der Grösse in einem massvollen Verhältnis zur Mauerfläche zu halten.
- 4 Balkone und Terrassen sind unzulässig. Auf der Hofseite und wo solche auf der Strassenseite bereits bestehen, sind Lauben in herkömmlicher Bauweise zulässig.
- 5 Schaufenster und Arkaden müssen Mauerteile von zusammen mindestens 30% der Fassadenlänge unberührt lassen, allzu schmale Pfeiler sind zu vermeiden. Die verbleibenden Mauerteile dürfen nicht mit Schaukästen, Firmmentafeln etc. verdeckt werden.
- 6 Dächer sind als Satteldächer ohne seitlichen Vorsprung, jedoch mit traufseitigen Dachvorsprüngen auszubilden. Ausnahmen können bei Gebäuden ausser solchen der Gruppe A und B bewilligt werden. Die Dachneigung beträgt generell 45° - 55°; strassenseitig ist in der Regel eine Würge auszuführen; die Firstrichtung verläuft im Allgemeinen parallel zur Strasse.
- 7 Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunter liegenden Fassade harmonisieren. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig.
- 8 Bei Gebäuden der Schutzkategorien A und B sind hinsichtlich der Dachgestaltung besonders hohe Anforderungen zu erfüllen, welche im Einzelfall festgelegt werden.
- 9 Damit die ursprüngliche Nutzung der Kernbauten auch auf dem Dach ablesbar bleibt, sind über ehemaligen Ökonomieteilen nur Ochsenaugen, verglaste Dreiecks-Lukarnen (Spitzgauben), einzelne Glasziegel und dergleichen zugelassen. Dachaufbauten wie Schleppgauben, Giebellukarnen und dergleichen sowie Dachflächenfenster sind über ehemaligen Ökonomieteilen nicht gestattet. (Siehe Leitfaden für das Bauen im Ortskern)
- 10 Für die Platzierung und die Grösse sind folgende Masse einzuhalten:
 - Totallänge aller Dachaufbauten zusammen: max. 40% Fassadenlänge

- Länge eines einzelnen Aufbaues: max. 2.20 m
- Fronthöhe des Dachaufbaues ab Dachfläche: max. 1.30 m
- Die Dachhaut ist unter den Dachaufbauten mit einer Breite von mind. 0.80 m (Schrägmass) durchzuziehen.
- seitlicher Abstand der Dachaufbauten bis zu Gräten oder Kehlen, der Dachaufbauten unter sich, und von Stirnfassaden oder Dachabsätzen: je mind. 1.60 m
- Abstand des Überganges der Dachhaut des Aufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes: mind. 1.00 m

11 Offene Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht gestattet. Auf der strassenabgewandten Dachseite sind überdachte Einschnitte in Form eines offenen Wiederkehrs, einer offenen Schleppgaube oder Giebellukarne gestattet.

12 In der Dachfläche liegende Fenster oder Ochsenaugen können bewilligt werden, sofern sie in der Dachfläche nicht stören. Die Einfassung der Dachaufbauten und liegenden Dachfenster sind dem Farbton der Dacheindeckung anzupassen.

13 Antennen für Funk- und Fernsehempfang sind im Dachraum zu montieren.

14 Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen dürfen keinesfalls störend wirken und sind mit besonderer Zurückhaltung zu gestalten.

Schützenswerte Bäume

15 Die innerhalb der Kernzone K als schützenswert bezeichneten Bäume sind zu pflegen. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden. Im Falle einer unumgänglichen Entfernung muss ein angemessener Ersatz gepflanzt werden.

Strassen, Plätze und Vorplätze

16 Normalprofile von Strassen, die Gestaltung von Plätzen sowie der öffentlichen Beleuchtung haben sich möglichst der überlieferten Art anzupassen.

17 Vorgärten sind im herkömmlichen Sinne zu gestalten. Verbleibende Restflächen sind mit einem mergelartigen Belag zu versehen oder zu bepflastern.

Autogaragen und -Abstellplätze

18 Es sind nur eingebaute Garagen zulässig. Auf den strassenseitigen Vorplätzen sind Garagenrampen nicht gestattet.

19 Wenn immer möglich sind die Abstellplätze auf der Hofseite anzulegen. Für Bauten der gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtparkplätze und evtl. sonstige Kleinbauten auf der Hofseite können ausnahmsweise Flachdächer bewilligt werden, sofern sich dadurch eine bessere architektonische Lösung ergibt.

20 Fallen wegen Pflichtparkplätzen herkömmliche Vorgärten weg, so kann der Gemeinderat die Beteiligung an öffentlichen Parkierungsanlagen verlangen.

Ergänzende Verordnung

21 Der Gemeinderat erlässt zur Anwendung der Gestaltungsvorschriften in der Kernzone eine ergänzende Verordnung.

Art. 19
Gestaltung entlang
von Rebbauggebiet

- 1 In den Wohnzonen W1 und W1b, welche an die Rebbauzone angrenzen, sind Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen zu beachten.
- 2 Die Breiten dieses Gebietes, gemessen ab Zonengrenze „Rebbauzone“, betragen auf der
 - Nordseite und Westseite 6.00 m
 - Ostseite 8.00 m
 - Südseite 12.00 m
- 3 Innerhalb dieses Gebietes dürfen bauliche Einrichtungen und Bepflanzungen das gewachsene Terrain am nächstgelegenen Punkt der Zonengrenze „Rebbauzone“ um maximal 1.20 m überragen.
- 4 Für Bäume von zu erwartender Gesamthöhe von über 6.00 m erhöhen sich die oben genannten Abstände um 3.00 m.

Art. 20
Bebauungsziffer

- 1 Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der Umriss der Bauten.
- 2 Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:
 - Dachvorsprünge bis zu 1.00 m Ausladung
 - aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
 - Pergolen
 - Aussenwandstärken von mehr als 25 cm
 - Nebenbauten bis zu einer Gesamtfläche von max. 8% der massgebenden Parzellenfläche
 - unterirdische oder in den Hang gebaute Bauten, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freifläche dienen
- 3 Werden Garagen im Vollgeschoss eines Hauptbaukörpers untergebracht, so erhöht sich die bebaubare Fläche um die durch die Vollgeschosszahl dividierte Garagenfläche. Die bebaubare Fläche für Nebenbauten reduziert sich entsprechend.

Art. 21
Nutzungsziffer

- 1 Die Nutzungsziffer (NZ) bestimmt als Prozentsatz der massgebenden Parzellenfläche die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF).
- 2 Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte bis zu einer Aussenwandstärke von 25 cm.

- 3 Davon werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder verwendbaren Flächen nicht angerechnet wie zum Beispiel:
- zu Wohnungen gehörende Keller, Estrich- oder Trockenräume sowie Waschküchen
 - Brennstofflager / Heizräume
 - Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
 - Bastelräume im Untergeschoss
 - Dachgeschossflächen, deren lichte Höhe weniger als 1,50 m beträgt
 - nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
 - Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
 - offene Erdgeschosshallen
 - überdeckte offene Dachterrassen und Sitzplätze
 - offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
 - Gemeinschaftsräume in Wohnsiedlungen

**Art. 22
Nutzungsfreiheit für
Energiesparmass-
nahmen**

- 1 Nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche werden gezählt:
- Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern und direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes, bis max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern
 - Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
 - Wintergärten, Veranden und Balkone bei bestehenden und neuen Gebäuden mit max. 15 m² in Einfamilienhäusern pro Vollgeschoss und in Mehrfamilienhäusern je Wohnung
- 2 Als Wintergärten, Veranden und Balkone im Sinne dieser Bestimmung gelten unbeheizte Zwischenklima-Räume. Dabei sind die Aussenwände im Minimum zu 2/3 mit Isolier- oder Wärmeschutzglas zu verglasen. Die Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinter liegenden Innenräumen müssen voll isoliert sein.
- 3 ~~Für energieeffizientes Bauen können in allen Zonen bei Erreichen des Minergie P-Standards folgende Bonusse gewährt werden:~~

~~Vom Regierungsrat
nicht genehmigt~~

~~Bebauungsziffer: + 2% absolut~~

~~Nutzungsziffer: + 6% absolut~~

Art. 23 Nutzungsmass in der Kernzone

- 1 Längs der Strassenzüge muss auf die in der Kernzone überlieferte Bautiefe gebaut werden. Die Parzellen müssen so überbaut werden, dass eine geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise erzielt wird.
- 2 Die bestehenden Fussgängergässchen im Bereich der annähernd geschlossenen Bauweise sind zu erhalten. Die Staffelung bestehender Häuserzeilen ist beizubehalten.
- 3 Das Bauvolumen von Ersatz-, Neu- und Umbauten muss sich im Rahmen der überlieferten Überbauung des Grundstückes halten. Die verbleibende Hinterhofffläche bis zu einer maximalen Tiefe ab Strassengrenze von 40 m darf mit einer Nutzungsziffer von 0.20 überbaut werden. Bei einer Nutzungsart, die nicht dem Wohnen dient, kann die Nutzungsziffer auf 0.40 erhöht werden. Für die evtl. noch verbleibende Fläche der Parzelle hinter der 40 m Linie gelten die gleichen Nutzungsvorschriften wie für die an die Kernzone anschliessende Zone.
- 4 Es besteht kein Anspruch auf volle Nutzung der Dachgeschosse. Diese dürfen nur soweit genutzt werden, als die Belichtung der Räume möglich ist, ohne den überlieferten Charakter der Giebelmauern und Dachflächen allzusehr zu beeinträchtigen und soweit es die Gestaltungsvorschriften gestatten.
- 5 Das Nutzungsmass für unbebaute Grundstücke richtet sich nach dem überlieferten Bauvolumen des betreffenden Grundstückes und, wo dies nicht feststellbar ist, nach seiner unmittelbar nächsten baulichen Umgebung.

Art. 24 Massgebende Parzellenfläche

- 1 Als massgebende Parzellenfläche wird die im Zeitpunkt der Baueingabe vorhandene Parzellenfläche innerhalb des Baugebietes bezeichnet. Die Berechnung der baulichen Nutzung basiert auf der massgebenden Parzellenfläche und richtet sich nach § 46 RBV.
- 2 Nicht zur massgebenden Parzellenfläche werden gerechnet:
 - die für die öffentliche Erschliessung notwendigen Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirflächen
 - projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren ~~eingeleitet oder~~ durchgeführt ist
Vom Regierungsrat nicht genehmigt
 - Grünzonen
 - siehe Erwägungen RRB* • ~~Zonen für Böschungsbepflanzung~~
 - Wald
 - Flächen ausserhalb des Baugebietes
 - Gewässer
- 3 Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestat-

ten, sofern dies bei der für das Land zu bezahlenden Entschädigung berücksichtigt wird.

Art. 25 **Haupt- und Nebenbauten**

- 1 Als Hauptbauten gelten Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen, dem Arbeiten oder dem Gewerbe dienen.
- 2 Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), welche anders genutzt werden; z.B. Garagen, Schöpfe, Velo- und Containerunterstände, Garten- und Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze, Carports und dergleichen.
- 3 Für Nebenbauten gelten folgende Maximalhöhen:
 - Firsthöhe 4.50 m
 - Fassadenhöhe 3.00 m

Die Messweise richtet sich nach Art. 26.

In steilen Hanglagen kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen.

Art. 26 **Gebäudeprofil in Wohnzonen**

vgl. Anhang 1+2

- 1 Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante des Sparrens (Rohmass).
- 2 Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion. Bei Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe als Gebäudehöhe.
- 3 Das Gebäudeprofil wird im Dachgeschoss durch den „wandelnden First“ beschränkt. Der First muss mindestens 1.00 m hinter der Fassade liegen. Der „wandelnde First“ definiert das Gebäudeprofil in direkten Linien von den Oberkanten zweier sich gegenüberliegenden Fassaden bis zum Punkt der maximal möglichen Gebäudehöhe. Dabei kann der Punkt auf Niveau Gebäudehöhe frei gewählt werden (wandelnd), solange der vorgeschriebene Abstand zur Fassadenflucht eingehalten wird.

siehe Erwägungen RRB

Versetzte Geschosse

- 4 Bei versetzten Geschossen sind die Masse des Gebäudeprofils für jedes Niveau einzuhalten.

Vollgeschosse im flachen Terrain

- 5 In den Zonen W1a und W1b sind zwei Vollgeschosse zugelassen, sofern die Differenz zwischen dem höchsten und dem tiefsten Punkt des an das Gebäude anstossenden gewachsenen Terrains nicht mehr als 1.00 m beträgt. Dabei darf die talseitig in Erscheinung tretende Fassadenhöhe nicht mehr als 7.00 m betragen.

Art. 27
Gebäudeprofil in
Gewerbe- und In-
dustriezonen
vgl. Anhang 3

- 1 Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der rohen Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen.
- 2 Im Gewerbegebiet Ga(15) dürfen unter Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse Untergeschosse von Bauten die tiefste Kote von 260 m ü. M. nicht unterschreiten.

Art. 28
Gebäudelänge

- 1 Zur Nutzungsziffer zählende Bauten oder Bauteile dürfen ein aus der maximal zulässigen Gebäudelänge gebildetes Quadrat nicht überschreiten.
- 2 Für Nebenbauten und Bauteile, welche nicht zur Nutzungsziffer gerechnet werden, gilt keine Längenbeschränkung. Sie zählen auch nicht zur Gebäudelänge, wenn sie als Anbauten erstellt werden.

Art. 29
Dachgestaltung

siehe Erwägungen RP

Flachdächer

- 1 In allen Zonen ist die Dachhaut bei geneigten Dächern dunkel (braun, rötlich oder grau) auszuführen, Sonnenenergieanlagen sind zulässig. Das Eindeckungsmaterial darf nicht reflektieren. In der Kernzone K sind die Dächer mit dunkeln, engobierten Biberschwanzziegeln einzudecken. Sonnenenergieanlagen sind in der Kernzone nur auf der strassenabgewandten Seite erlaubt.
- 2 Dächer mit einer Neigung von maximal 5° werden als Flachdach bezeichnet. Flachdächer sind zu begrünen. Sonnenenergieanlagen sind auf Flachdächern zulässig.

Art. 30
Dachaufbauten
vgl. Anhang 4 *siehe Erwägungen RP*

- 1 Als Dachaufbauten gelten: Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster Sonnenenergieanlagen zählen nicht zu den Dachaufbauten und sind flächenmässig auch nicht beschränkt.
- 2 Die Summe der Breite aller Dachaufbauten – exklusiv der Dacheinschnitte – darf 1/3 der dazugehörenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Der minimale Abstand der Dachaufbauten von Ort, Grat und Kehle beträgt 1.50 m.
- 3 Alle Dachaufbauten müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunter liegenden Fassaden harmonieren.
- 4 Die Fronthöhe der Dachaufbauten darf maximal 1.60 m betragen. Der Übergang der Dachhaut des Dachaufbaues in das Dach des Gebäudes muss in der Dachflucht gemessen mindestens 1.00 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen. Die Front der Dachaufbauten muss um mindestens 0.50 m hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt werden. Unter den Dachaufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

Dachaufbauten bei
Flachdächern
vgl. Anhang 3

- 5 Die Höhe der Aufbauten auf Flachdächern darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.00 m betragen⁴.

Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen.

Massive Brüstungen dürfen die zulässige Fassadenhöhe im Maximum um 1.00 m überragen.

Zum Gebäude gehörende technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten, Haustechnikanlagen bei Industrie- und Gewerbebauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster), einzelne Stützen und dergleichen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachvorsprünge über dem obersten Vollgeschoss sind nicht gestattet.

Aufbauten dürfen nur mit Flachdächern versehen werden.

Dachflächenfenster

- 6 Grosse Dachflächenfenster mit einer Lichtfläche bis zu maximal 1.1 m² sind nur im Bereich des unteren Dachgeschosses zulässig. In darüberliegenden Dachgeschossen sind Dachflächenfenster bis zu einer Lichtfläche von maximal 0.30 m² zugelassen. Die Lichtfläche aller Dachflächenfenster darf nicht mehr als 4% der zugehörigen Dachfläche (Schrägfläche) betragen.

Bei der Mischung von Dachflächenfenstern mit andern Dachaufbauten sind Dachflächenfenster nur zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen zulässig. Ihre Lichtfläche darf maximal 0.30 m² betragen. Dem ästhetischen Gesamteindruck ist dabei besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Art. 31 Lärmschutz

- 1 Alle mit dem Sinn und Zweck der Zonenvorschriften in Widerspruch stehenden Einwirkungen sind verboten. Auch solche Betriebe, die in einer Gewerbe- oder in einer Industriezone liegen, haben auf die umliegenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen.
- 2 Die im Lärmempfindlichkeitsstufenplan zugeordneten Empfindlichkeitsstufen (ES) legen die zulässigen Belastungsgrenzwerte für Nutzungszonen gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung fest.

Art. 32 Antennenanlagen Informationspflicht

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt

- 1 ~~Bei der Suche von Antennenstandorten ist die Gemeinde vorgängig umfassend zu informieren.~~
- 2 ~~Antennenanlagen, welche für den Netzzusammenhang nicht mehr benötigt werden, sind innert nützlicher Frist durch den Betreiber zu entfernen.~~

⁴ Zulässigkeit von Dachaufbauten ausserhalb des Gebäudeprofils siehe auch Tabelle „Nutzungsvorschriften“.

Art. 33
Nutzungsübertragung *siehe Erwägungen RRB*

siehe Erwägungen RRB

- 1 Verläuft eine Zongrenze durch eine Bauparzelle, so ist die Nutzung für beide Parzellenteile gesondert zu ermitteln. Der Gemeinderat kann für Überbauungen, die dem Charakter beider Zonen angemessen Rechnung tragen, die Zusammenfassung der Nutzung in einem Baukörper gestatten.
- 2 Bei der gleichzeitigen Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern und bei Gesamtüberbauungen muss die Nutzung nur gesamthaft eingehalten werden. Entstehen bei einer Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, so hat ~~der Gemeinderat~~ **die Baubewilligungsbehörde* dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen) eingetragen werden.

Art. 34
Kinderspielplätze, Freiflächen in W- und WG-Zonen

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund zweckmässige Kinderspielplätze zu schaffen und zu unterhalten.
- 2 Die vorgeschriebene Grundfläche beträgt 15% der dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche, im Minimum aber 100 m².
- 3 Gedeckte offene Hallen ohne Verkehrsfunktionen können flächenmässig angerechnet werden.
- 4 Ab 10 Wohnungen sind zusätzlich Spielräume bereitzustellen, die als doppelte Spielfläche angerechnet werden.
- 5 Die Kinderspielplätze können für mehrere Liegenschaften gemeinsam geplant und ausgebaut werden. Die Benützungsmöglichkeit der Spielplätze ist durch Dienstbarkeiten sicherzustellen.
- 6 Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Kinderspielplätze nicht zu, so können sich die Bauherren im vorgeschriebenen Umfang ausnahmsweise an einer gemeinschaftlichen Anlage beteiligen. Diese Anlage muss zentral gelegen, in Sicht- und Rufweite der Wohnungen liegen und gefahrlos erreichbar sein.
- 7 Anerkannte Richtlinien sind bei der Planung und Ausführung von Kinderspielplätzen zu beachten.
- 8 Die zu einer Liegenschaft gehörende Rasenfläche muss deren Bewohnern, insbesondere den Kindern, als Spiel- und Erholungsfläche zur Verfügung stehen. Auf die Erdgeschosswohnungen ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

Art. 35
Schutzbepflanzungen *siehe Erwägungen RRB*

- 1 An den im Zonenplan festgelegten Stellen ist - wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen - als Immissionsschutz und zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes eine abschirmende Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen anzulegen.
- 2 Diese Bepflanzung ist entlang von Strassen zwischen der Bau- und Strassenlinie, und wo solche fehlen, innerhalb eines 15 m breiten Streifens, der Funktion entsprechend und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu erstellen.

- ~~3 Der Gemeinderat legt im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern die Gestaltung fest. Die erstmalige Ausführung geht zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer. Der Unterhalt der Schutzbepflanzung (Hochstämme und Hecken) über 2.5 m geht zu Lasten der Gemeinde, den Rest tragen die betroffenen Grundeigentümer.~~
- Vom Regierungsrat nicht genehmigt

C. Abstände und Baulinien

I. Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

- § 90 Grenzabstände
- § 91 Gebäudeabstand
- § 92 Stützmauern und Einfriedungen
- § 93 Abgrabungen und Aufschüttungen

RBV

- §§ 52 - 70
- §§ 52 - 70
-
-

Art. 36 Terrainveränderungen und Anpassungen

- 1 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Aufschüttungen dürfen an Hanglagen das Vertikalmass von 1.80 m und in der Ebene ein solches von 1.50 m nicht überschreiten.
- 3 Abgrabungen an Haupt- und Nebengebäuden sind bis zu einem Drittel des Gebäudeumfanges zulässig und dürfen die Maximaltiefe von 1.5 m nicht überschreiten. Die Fassaden- und Gebäudehöhe ist dabei einzuhalten.
- 4 In steilen Hanglagen, bei bestehenden Aufschüttungen, in Geländewannen und aus kanalisationstechnischen Gründen kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen beantragen.

Garagen

- 5 In den Zonen W2, W3, WG2 und WG3 dürfen pro Baukörper für Garagen inkl. Hauseingang
 - bei Mehrfamilienhäusern entweder auf einer ganzen Stirnseite oder auf einem Drittel der Längsseite jedoch max. 9.00 m
 - bei Ein- und Zweifamilienhäusern auf einem Kronenabstand von maximal 6.50 m (Breite)

Abgrabungen durchgeführt werden.

Terrainveränderungen im Gewerbegebiet Gg (18) (Wannen)

- 6 Geländeabgrabungen oder Aufschüttungen sind dem gewachsenen Terrain anzugleichen und dürfen die Höhe von max. 1.50 m nicht übersteigen. Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen für den Strassenbau, den Lärmschutz sowie die geplante Geländeaufschüttung im Bereich der Parzellen Nr. 4766 und 4799.

Weitergehende Abgrabungen sind nur zur Erschliessung von Untergeschossen zulässig.

Terraingestaltung im
Gebiet Grüssen

In Geländewannen und für die Anpassung an bestehende Aufschüttungen kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen.

- 7 Bei den Grundstücken mit erfolgtem Kiesabbau ist bei der Erstellung von Bauten und Anlagen das umgebende Terrain auf eine Höhe von 274 m ü. M.⁵ aufzufüllen.

II.

Abstandsvereinbarungen

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

§ 94 Näher- und Grenzbaurecht

RBV

--

III.

Vorschriften über Abstände zu Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

§ 95 Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

RBV

--

IV.

Bau- und Strassenlinien

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

§ 96 Baulinien
§ 97 Baulinienarten
§ 98 Strassenlinien
§ 99 Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Verkehrsflächen
§ 100 Verordnung

RBV

§§ 5, 66

--

§ 67

--

--

D.

Anforderungen an Bauten und Anlagen

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

§ 101 Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Umwelt
§ 102 Bauvorgang
§ 103 Baupolizeivorschriften
§ 104 Orts- und Landschaftsbild
§ 105 Reklamen

RBV

§§ 73+78,
81 - 84

--

--

--

--

--

E.

Ausstattung der Bauten und Anlagen

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

§ 106 Abstellplätze
§ 107 Ersatzabgabe
§ 108 Behindertengerechte Bauweise

RBV

§§ 70, 77,
78

--

--

⁵ definierte Auffüllungshöhe im TZP Grüssen

Art. 37 Ersatzabgabe

Ist die Schaffung des erforderlichen Parkraums auf privatem Areal nicht möglich, ist an die Gemeinde eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Gemeinde erlässt dazu gemäss § 107 Abs. 2 RBG ein Ersatzabgabereglement.

Fünfter Teil:

Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone

A.

Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

RBV

§ 109-110 Bestehende zonenfremde oder bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen --

Art. 38 Bestandesgarantie

~~Vorbehältlich der erweiterten Bestandesgarantie nach § 7 Abs. 5 gelten die Besitzstandregelungen der § 109 - 110 RBG.~~ Vom Regierungsrat nicht genehmigt

B.

Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

RBV

§ 111	Härtefall	§ 85
§ 112	Erschliessung	§ 85
§ 113	Abstände	§ 85
§ 114	Revers	§ 85

Art. 39 Ausnahmen

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat nach Anhörung des Bauausschusses in Ergänzung zu § 7 RBV der Baubewilligungsbehörde Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie folgt beantragen:

- in der Kernzone, wenn sich ein Bauprojekt in jeder Beziehung in den erhaltenswürdigen Ortskern einfügt
- ~~bei Quartierplänen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan~~ Vom Regierungsrat nicht genehmigt
- für die Sanierung bestehender Flachdächer hinsichtlich der Dachform und der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Dabei sind vorgängig allfällige privatrechtliche Vereinbarungen den neuen Verhältnissen anzupassen.
- für Massnahmen, welche dem Umweltschutz dienen
- bei der Einpassung von Bauten und deren Umgebung ins bestehende Terrain

C.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

RBV

§ 115	Neubau und Zweckänderung zonenfremder Bauten und Anlagen	--
§ 116	Erneuerung, Wiederaufbau, geringfügige Erweiterung oder Zweckänderung bestehender zonenfremder Bauten oder Anlagen	--
§ 117	Zuständigkeit	--

Sechster Teil:

Baupolizei- und Baubewilligungswesen

A.

Organisation

Hinweis auf RBG / RBV

RBG		RBV
§ 118	Zuständigkeit	--
§ 119	Verfahrenskoordination	--

Art. 40 Zuständigkeit

- 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Bestimmungen. Bei vorschriftswidrigen Bauvorhaben hat er fristgemäss Einsprache zu erheben. In allen Fällen bleibt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Rechtmässigkeitskontrolle durch die kantonalen Behörden vorbehalten.
- 2 Zuwiderhandlungen werden wie solche gegen das kantonale Baugesetz bestraft.

B.

Baubewilligung

Hinweis auf RBG / RBV

RBG		RBV
§ 120	Bewilligungserfordernis	§ 94
§ 121	Vorentscheid	§§ 90, 91
§ 122	Abweichung von den Plänen	--
§ 123	Haftung	--

Art. 41 Baubewilligungspflicht

~~Baubewilligungspflichtig sind in Ergänzung zu § 120 RBG/ § 92 RBV:~~

- ~~• Sonnenenergieanlagen~~ *Vom Regierungsrat nicht genehmigt*

Art. 42 Vorabklärungen

In der Kernzone ist vor Einreichung des ordentlichen Baugesuches um eine Vorabklärung zu ersuchen. Hierzu sind der Gemeinde Skizzen im Mindestmassstab von 1:100 einzureichen.

Art. 43 Baugesuchsunterlagen *siehe Erwägungen RRB*

- 1 In den Baugesuchen sind die wichtigsten Koten in Metern über Meer (m.ü.M.) einzutragen. Als Grundlage hierfür gilt das Fixpunktnivellement der Gemeinde Pratteln.
- 2 Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat das Einreichen eines Umgebungsplans in einem geeigneten Massstab, in dem die Terraingestaltung des gesamten

Grundstücks verbindlich festgelegt ist, bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

C. Baubewilligungsverfahren

Hinweis auf RBG / RBV

RBG	RBV
§ 124 Gesuche	§§ 86 - 88
§ 125 Anwendbares Recht	--
§ 126 Publikation und öffentliche Auflage	§ 89
§ 127 Einsprachen	--
§ 128 Behandlungsdauer	--
§ 129 Erteilung der Baubewilligung	--
§ 130 Beginn der Bauarbeiten	--
§ 131 Widerruf	--
§ 132 Erlöschen	--

Art. 44 Verfahren in der Kernzone

- 1 Für Unterhalts- und Renovationsarbeiten findet das kleine Baubewilligungsverfahren nach § 92 RBV Anwendung.
- 2 Bei der Einrichtung, Vergrösserung oder Umfunktionierung gewerblicher Betriebe jeglicher Art ist mit dem Baugesuch, resp. dem Vorabklärungsgesuch ein kurzer Beschrieb einzureichen.
- 3 Zur Beurteilung der Baugesuche, der Vorabklärungs- und Reklamegesuche sowie der Gesuche für Unterhalts- und Renovationsarbeiten in der Kernzone kann der Gemeinderat ausser dem Bauausschuss in besonderen Fällen noch andere Fachleute beiziehen.
- 4 Der Gemeinderat kann sowohl für die Vorabklärung als auch für das Baugesuchsverfahren ein einfaches kubisches Modell im Massstab 1:200 verlangen.

D. Beschwerdeverfahren

Hinweis auf RBG / RBV

RBG	RBV
§ 133 Beschwerderecht	§§ 95 - 97
§ 134 Baurekurskommission	--

E. Gebühren, Strafen und Verwaltungsmassnahmen

Hinweis auf RBG / RBV

RBG	RBV
§ 135 Gebühren	--
§ 136 Strafen	--
§ 137 Einstellung der Bauarbeiten und Benützungsverbot	--
§ 138 Beseitigung und Ersatzvornahme	--

Siebter Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen

A. Übergangsbestimmungen

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

RBV

§ 139 Übergangsbestimmungen

--

Art. 45 Inkrafttreten

Die Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

B. Änderung bisherigen Rechts

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

RBV

§ 140-151 Änderung des bisherigen Rechts

--

C. Aufhebung bisherigen Rechts

Hinweis auf RBG / RBV

RBG

RBV

§ 152-153 Aufhebung bisherigen Rechts

§§ 98, 99

Art. 46 Aufhebung

1 Mit Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften werden folgende Teilzonenvorschriften aufgehoben:

- Zonenreglement Siedlung inkl. der kantonalen Normalien ZR 1/63 bis ZR 9/63, RRB Nr. 2961 vom 24. November 1987, ausgenommen die Bestimmungen zur Kernzone
- ~~Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 2961 vom 24. November 1987, ausgenommen die Festlegungen zur Kernzone.~~
- TZP 5 (A) Grüssen I, RRB Nr. 1748 vom 24.6.1969 und RRB Nr. 2345 vom 6.7.1971
- TZP 8 (C) Grüssen II, RRB Nr. 720 vom 17.3.1987, RRB Nr. 717 vom 21.3.1995
- TZP 10 (F) Wannen, RRB Nr. 354 vom 9.2.1993
- Teile der GU 8 Stockmatt-Vogelmatt-Aegelmatt, RRB Nr. 847 vom 26.3.1968

siehe Erwägungen RRB

2 Nicht aufgehoben sind die Bestimmungen zu den im Zonenplan aufgeführten früher beschlossenen, gültig bleibenden Gesamtüberbauungen, Quartierplanungen und Teilzonenpläne.

Mitwirkung: 8. Mai - 14. Juli 2006

Beschlüsse des Gemeinderates: 5. Juni 2007/ 21. September 2010

Beschlüsse des Einwohnerrates: 29. Oktober 2007/ 22. November 2010

Fristen für das fakultative Referendum: 3. Dezember 2007 / 27. Dezember 2010

Publikationen der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 3 vom 17. Januar 2008,
Nr. 2 vom 13. Januar 2011

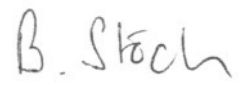
Planaufgaben: 21. Januar - 19. Februar 2008 / 17. Januar -15. Februar 2011

Für den Gemeinderat
Der Gemeindepräsident:



Beat Stingelin

Der Gemeindeverwalter-Stv.:



Bernhard Stöcklin

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. ¹⁰⁰⁴ vom 19.6.12

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ²⁵ vom 21.6.12

Der Landschreiber



Nutzungsvorschriften

Zonenbezeichnung gemäss Art. 2	zulässige Vollgeschosszahl	zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in % gemäss Art. 20	zulässige Nutzungsziffer in % gemäss Art. 21	zulässige Fassadenhöhe in m gemäss Art. 26	zulässige Gebäudehöhe in m gemäss Art. 26	zulässige Gebäudelänge in m gemäss Art. 28	zulässige Dachform und Dachneigung gemäss Art. 26 und 29	Regelung der Dachaufbauten gemäss Art. 30
K	Bestimmungen Kernzone K ¹								
Z1	5					15*		frei, bei geneigten Dächern min. 20° Neigung in Zonen W1a und W1b Firstrichtung parallel zum Hang	zulässig
Z2	6					18*			zulässig
W1a	1	2	25	35	7	10.50	20		zulässig
W1b	1	2	25	40	7	10.50	20		zulässig
W2a	2	2	28	50	8	11.50	25		zulässig
W2b	2		28	55	8	11.50	30		zulässig
WG 2	2		28	55	7.80	11.30	35		zulässig
W3	3		28	70	10.80	14.30			bei Flachdächern und bei geneigten Dächern nur über 1- und 2- geschossigen Fassaden zulässig
WG3	3		28	70	10.80	14.30			
G a,c						15			zulässig innerhalb des Gebäudeprofils
G b,f,g						18			
Gh						30			
Ir						24	Vom Regierungsrat nicht genehmigt		
It						18			
I s,v,w						30			

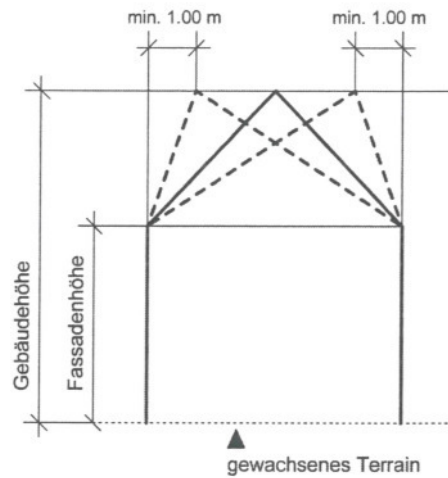
*Maximalhöhe bei Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren

¹ gemäss Zonenreglement Siedlung inkl. der kantonalen Normalien ZR 1/63 bis ZR 9/63, RRB Nr. 2961 vom 24. November 1987 und Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 2961 vom 24. November 1987

Anhang 1

Wandelnder First *siehe Erwägungen RRB*

(Art. 26 Absatz 3)

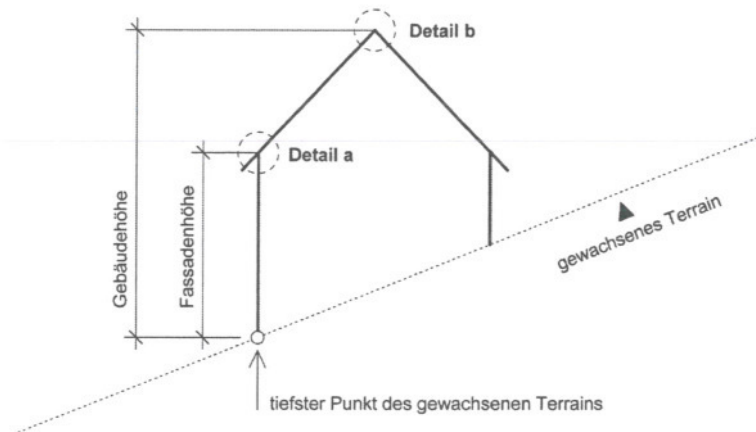


Ganzes Volumen innerhalb der Dachnorm ist mit „wandelndem First“ frei nutzbar. Der minimale Einzug des Firstes beträgt traufseitig mindestens 1 m.

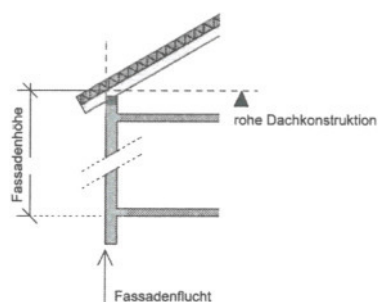
Anhang 2

Gebäudeprofil Wohn-, Wohn- und Geschäftszone

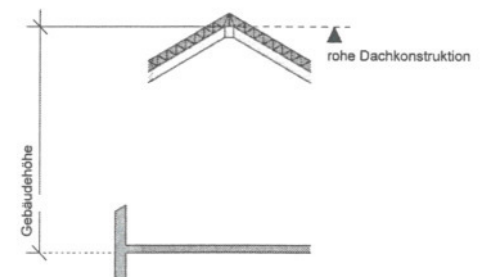
(Art. 26)



a) Detail Messweise Fassadenhöhe

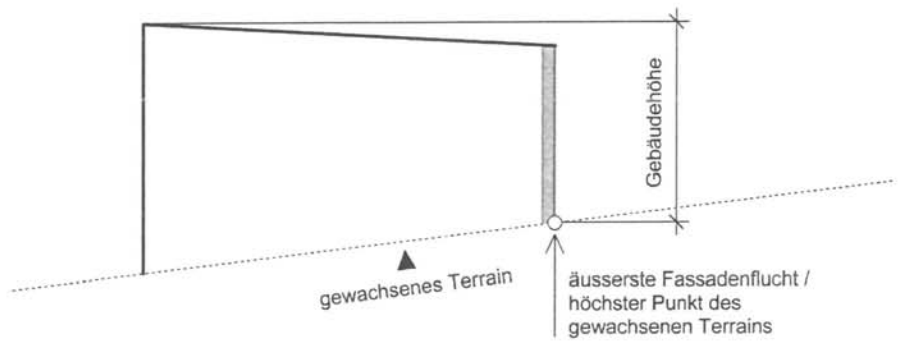
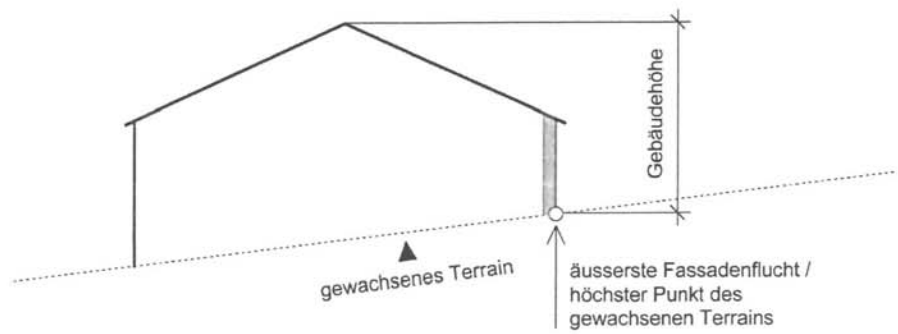


b) Detail Messweise Gebäudehöhe

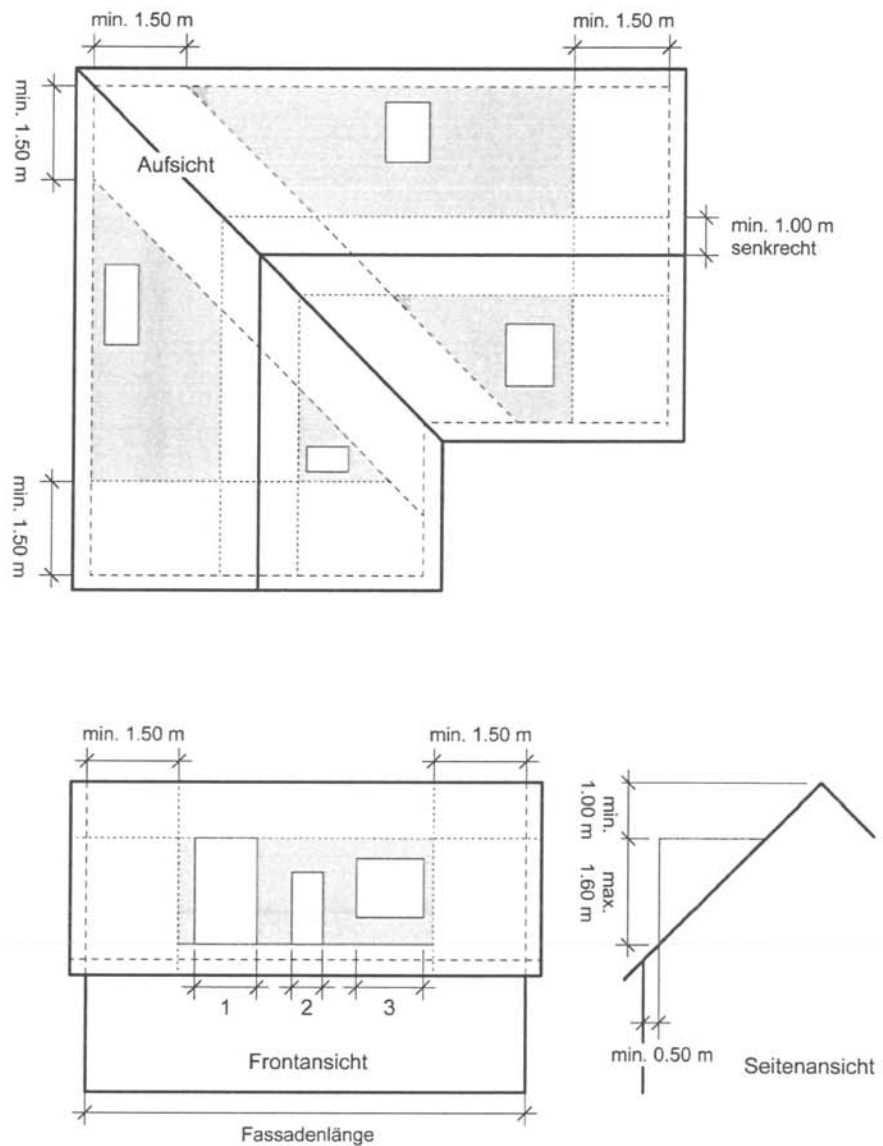


Gebäudehöhe Gewerbe- / Industriezone

(Art. 27)



Anhang 4
Dachaufbauten
 (Art. 30)



Maximale Breite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Summe 1 + 2 + 3 + etc. $\leq$ $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Fassadenlänge

- Bereich für Dachaufbauten
- Beispiele von möglichen Dachaufbauten

Richtlinie des Gemeinderates zu den Nutzungsbestimmungen in den Gewerbe- und Industriezonen siehe Erwägungen RRB (Art. 7 Zonenreglement Siedlung)

Die Nutzungen in den Gewerbe- und Industriezonen werden in Art. 7 gebietsweise differenziert. Die in Art. 7 verwendeten Begriffe sind wie folgt definiert:

a) Zulässige Nutzungen

Unter die Nutzungen, die in den Gewerbe- und Industriezonen grundsätzlich zulässig sind, fallen:

- Gewerbliche Betriebe / Produktionsbetriebe / Bürobetriebe
- Schulung und Ausbildung
- Kulturelle und öffentliche Bauten und Anlagen
- Verkauf- und Freizeitbetriebe für den kommunalen Bedarf
- Technologieunternehmen
- Restaurant
- Dienstleistungsbetriebe allgemein

b) Kommunalen Bedarf

Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen, kommunalen Bedarfs, insb. Lebensmitteln (ohne Getränkehandel) sind auf die Gemeinde / auf das Quartier ausgerichtet, wenn die Nettoladenfläche gesamthaft 1'000 m² nicht übersteigt (§ 24 RBV). Pro Quartier ist ein Verkaufsgeschäft mit Gütern des täglichen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von 1'000 m² erlaubt. Täglicher Bedarf besteht primär für frische Nahrungsmittel (u.a. für Früchte, Gemüse, Brot, Milchprodukte, Getränke) sowie für Treibstoff des motorisierten Individualverkehrs.

c) Überkommunalen Besucherkreis

Verkaufs- oder Freizeitbetriebe sind auf überkommunalen Besucherkreis ausgerichtet, wenn sie aufgrund des Warenangebotes, der Verkaufsflächen und des nötigen Umsatzes massgeblich auf Kunden ausserhalb der Gemeinde angewiesen sind. Freizeitnutzungen, Einkaufszentren und Fachmärkte wie in Absatz d), e) und f) definiert sind Einrichtungen mit überkommunalem Besucherkreis und verkehrsintensiven Nutzungen.

d) Verkehrsintensive Freizeitnutzungen

Unter verkehrsintensive Freizeitnutzungen fallen im Rahmen dieser Verordnung insbesondere folgende Angebote:

- Multiplexkinos (Grosskino mit mehreren Sälen)
- Erlebnis- und Fitnessbereich (wie Alpamare in Pfäffikon, aquabasililea)
- Vergnügungsparks (wie Conny-Land Kreuzlingen oder Europapark Rust)
- Kombinierte Konsum- und Freizeitanlagen, Multifunktionale Zentren: Ansammlung von Konsumangeboten (Einkaufszentren und Fachmärkte) kombiniert mit mehreren Freizeitangeboten (Kino, Restaurant, Fitness, Disco, Hallenbad).
- Grosse Stadien, mit Mantelnutzung für Konsum, Sport und Fitness

e) Einkaufszentren mit überkommunalem Besucherkreis

Ein oder mehrere Verkaufsgeschäfte und/oder Dienstleistungsbetriebe wie Banken, Reisebüros und Restaurants, „unter einem Dach“ oder in einem funktionellen Zusammenhang erstellt, insbesondere wenn sie über eine gemeinsame Erschliessung und gemeinsame Parkplätze verfügen. In der Regel Güter und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs. Zu dieser Kategorie werden auch die Verbrauchermärkte (Waro und Carrefour), die Warenhäuser in der Stadt und das Bahnhofshopping gezählt.

f) Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis (Fachmarkt)

Sie zeichnen sich durch ein breites und tiefes branchenspezifisches Angebot an Non-Food-Artikeln aus. Das Hauptsortiment umfasst Güter des aperiodischen Bedarfs (OBI, Landi, Coop Bau- und Hobbymarkt, Hornbach, IKEA, Mediamarkt usw.).

g) Transportorientierte Nutzungen

Unter diese Kategorie fallen Betriebe, die ihren Geschäftsumsatz zur Hauptsache mit Transport- und Logistikdienstleistungen erwirtschaften. Die Betriebe zeichnen sich dadurch aus, dass sie ihre Transportdienstleistungen nicht in Verbindung mit einem bestimmten, an Ort produzierenden Betrieb erbringen und damit Verkehr erzeugen, der nicht zwingend an diesen Ort gebunden ist.

Ein Betrieb wird als vor Ort produzierend bezeichnet, wenn die Zahl der mit der Produktion verbundenen Arbeitsplätze im Vergleich zu den mit dem Transport verbundenen Arbeitsplätzen überwiegt.

h) Erneuerung

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden und gegenüber dem heutigen Zustand kein wesentlicher Mehrverkehr entsteht.