

Überarbeitung Planung Pratteln Mitte (Änderungen gegen- über öffentlicher Auflage vom 21.01. bis 19.02.2008) - 2. Lesung

An der Sitzung des Einwohnerrates vom 25. Oktober 2010 (1. Lesung) ist die nachstehende Ergänzung im Zonenreglement beschlossen worden:

Zonenreglement Siedlung

Zweite Vorlage an den Einwohnerrat

aufgrund der Einspracheverhandlungen und den Änderungsanträgen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens

Reglementsentwurf der Begleitkommission vom 4. Mai 2010

Zur Beratung gelangen nur die im Reglement rot dargestellten oder rot durchgestrichenen Änderungen. Die übrigen Bestimmungen bleiben gegenüber der ersten Vorlage unverändert.

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 zum Aussichtsschutz grau unterlegt. Sie werden gegenüber dem bisherigen noch geltenden Reglement unverändert übertragen und sind nicht Gegenstand der Beratung resp. der Genehmigung. Die überarbeiteten Kernzonenvorschriften werden dem Einwohnerrat in einer eigenen Vorlage unterbreitet, mit der dann die jetzigen (grau unterlegten) Vorschriften abgelöst werden.

Ergänzung auf Seite 10 Zonenreglement Siedlung § 16 Abs. 3 = blaue Schrift

Art. 16
Quartierplanpflicht,
Quartierplanungen,
Ausnahmeüberbau-
ung nach einheitli-
chem Plan

Mehrnutzung in den
Wohnzonen und den
Wohn- und Geschäfts-
zonen

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 Bauvorhaben mit einer Nettoladenfläche von mehr als 1000 m² und Bauprojekte mit einer übermässigen Verkehrserzeugung sind quartierplanpflichtig.~~

2 Der Gemeinderat kann nach Anhören 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:

	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.

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).

Anforderungen Quar-
tierplanung
und Ausnahmeüberbau-
ung 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