

Gemeinde Bettingen

Kommunale Zonenordnung

Stand: Öffentliche Mitwirkung

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Bettingen

erlässt auf Antrag des Gemeinderats und gestützt auf §§ 95, 103 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 die kommunale Zonenordnung.

Zonenrechtliche Bestimmungen

§ 1 Zone 2B und 2C

¹ In der Zone 2B und 2C gelten folgende Bestimmungen:

- a) Es gelten die Bauvorschriften der Zone 2a mit den folgenden Abweichungen.
- b) Es sind nicht störenden Betriebe zulässig. Der minimale Wohnanteil beträgt 70 % der realisierten Bruttogeschossfläche.
- c) Für jede Wohnung ist ein Autoabstellplatz vorzusehen. Überdeckte Abstellplätze werden bis zu einer Grundfläche von 20 m² nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.
- d) Die maximale Höhe von Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen darf, gemessen ab dem massgeblichen Terrain, maximal 1,5 m betragen, sofern eine gute Einpassung in die Umgebung gewährleistet ist.
- e) Zur Wahrung der Aussicht dürfen Einfriedungen entlang der westlichen Seite der Brohegasse, der nordwestlichen Seite des Linsbergweges und der nordöstlichen Seite des Bannweglis die Höhe von 1,2 m ab Strassen-niveau nicht überschreiten.
- f) Die Summe der Frontflächen bei Dachaufbauten darf auf keiner Gebäudeseite grösser sein als ein Rechteck von 100 cm Höhe und der Länge der Fassade.

² In der Zone 2B gelten in Ergänzung zu Abs. 1 folgende Bestimmungen:

- a) Es dürfen nur Ein- und Zweifamilienhäuser erstellt werden.
- b) Das zulässige Mass der baulichen Nutzung eines Grundstücks wird ausschliesslich durch die Ausnützungsziffer bestimmt.

§ 2 Stadt- und Dorfbild-Schonzone gemäss § 38 BPG

¹ Bauten und Anlagen sowie die Aussenraumgestaltung müssen sich in ihre Umgebung einfügen und auf die Objekte im Denkmalschutzverzeichnis und die Bauten in der Stadt- und Dorfbildschutzzone Rücksicht nehmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Um- und Neubauten, Sanierungen sowie Massnahmen im Aussenraum sollen zur qualitativen Aufwertung des Dorf- und Strassenbildes beitragen.

² Die Projektentwicklung hat in Begleitung der Dorfbildkommission und unter Beizug qualifizierter Fachleute zu erfolgen. Bei Neubauten kann die Dorfbildkommission auf der Grundlage einer Begründung die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb) verlangen.

³ Um die Ziele nach Abs. 1 zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben und Sanierungen folgende Kriterien beurteilt:

- a) Wirkung der einzelnen Projekte auf die Umgebung bezüglich Volumen, Positionierung, Massstäblichkeit und architektonischer Erscheinung;
- b) Aussenraumgestaltung;
- c) Einbindung ins Dorfbild und Landschaftsbild;
- d) Umgang mit Typologien in bestehender Bebauung;
- e) Besondere Sicht- und Einsehbarkeit unter Bezug auf die städtebauliche Situation;
- f) Auffällige Formsprache oder Farb- und Materialwahl.

Die Dorfbildkommission kann zur Beurteilung entsprechende Unterlagen wie Plandokumente, Modelle, Materialmuster etc. einverlangen. Aufgrund einer Mitteilung zu baulichen Absichten durch die Eigentümerschaft gibt die Dorfbildkommission den Umfang der Beurteilungsgrundlagen bekannt. Bei Bedarf kann die Dorfbildkommission weitere Unterlagen einverlangen.

§ 3 Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse gemäss § 39 BPG

Der Nutzungszweck der Grundstücke in der Zone Nöl wird wie folgt festgelegt:

- Gebiet A: Bildungseinrichtungen
- Gebiet B: Schwimmbad
- Gebiet C: Friedhof
- Gebiet D: Sportplatz
- Gebiet E: Werkhof
- Gebiet F: Lagerplatz
- Gebiet G: Sendeanlagen, Wasserversorgung
- Gebiet H: Wasserversorgung
- Gebiet I: Schiessanlage

§ 4 Spezialzone Rüttenen

¹ Die Spezialzone Rüttenen bezweckt die Nutzung des Areals der ehemaligen Chrischona-Klinik. Zulässig sind folgende Nutzungsarten:

- a) Betreuung und Pflege (ausgenommen Asylunterkunft, Gefängnis und dergleichen);
- b) Klinik und Rehabilitation;
- c) Bildung;
- d) Wohnnutzung, welche mit den Nutzungen nach lit. a bis c im Zusammenhang stehen;
- e) Alterswohnungen.

² Bei Sanierungen unter Einbezug der Fassaden sowie für bauliche Erweiterungen und Neubauten ist ein qualitätssicherndes Verfahren, wie Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb oder Workshopverfahren erforderlich. Davon ausgenommen sind bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung in Bezug auf die Gesamtwirkung. Das geeignete Verfahren wird vom Gemeinderat in Beachtung der baulichen Absichten festgelegt. Die Umsetzung des Ergebnisses aus dem qualitätssichernden Verfahren ist mit einer Nutzungsplanung nach § 8 vorzunehmen.

³ Die bestehende südseitige Gartenanlage ist im Umfang zu erhalten und zu pflegen.

§ 5 Grünzonen gemäss § 40a BPG

Entlang der westlichen Seite der Buchgasse dürfen Einfriedungen die Höhe von 1,2 m ab Strassenniveau nicht übersteigen; auch Bauten und Pflanzen dürfen die Aussicht nicht beeinträchtigen.

§ 6 Zone für Pflanzgärten

¹ Die Zone für Pflanzgärten dient der Erstellung und Bewirtschaftung von Pflanzgärten. Zugelassen sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb einer Pflanzgartenanlage notwendig sind. Namentlich sind dies: Pflanzgärten, Obstgärten, Wiesen, Gartenhäuschen, Geräteboxen, Pergolen sowie Gewächshäuschen.

² Weitere oder zweckfremde Nutzungen sind nicht zulässig. Die Benutzung der Bauten zu Wohn- und Schlafzwecken bzw. als Wochenendhäuschen ist nicht zulässig.

³ Die Gärten sind möglichst naturnah zu bewirtschaften; dies unter weitgehendem Verzicht auf den Einsatz von Hilfsstoffen wie Mineraldünger und Pflanzenschutzmitteln. Das Ausbringen von Asche (auch von unbehandeltem Holz stammend) ist untersagt.

⁴ Gartenhäuschen sind bis zu einer überbauten Fläche von maximal 9,0 m² und einer Gebäudehöhe von 3,0 m zulässig. Die Gartenhäuschen sind in Holzbauweise zu erstellen und dürfen nicht beheizbar und nicht unterkellert werden.

⁵ Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,5 m sein.

§ 7 Landschaftsschutzzone gemäss § 42 BPG

Der Charakter und die strukturtypologischen Elemente des jeweiligen Landschaftsraums sind zu erhalten und im Sinne der ökologischen Vernetzung qualitativ zu fördern.

§ 8 Zone mit Planungspflicht

¹ Für die mit «Zonen mit Planungspflicht» bezeichneten Areale gelten die in den Absätzen 2 bis 6 formulierten, arealspezifischen Vorgaben. Die Gemeindeversammlung beschliesst und der Regierungsrat genehmigt die Umsetzung dieser Vorgaben im Rahmen eines Bebauungsplans.

² Areal St. Chrischona Nord

Für die Weiterentwicklung des Areals ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Auf der Grundlage des Gesamtkonzepts ist ein qualitätssicherndes Verfahren, wie Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb oder Workshopverfahren, durchzuführen. Das Verfahren kann auch für Teilareale durchgeführt werden. Das geeignete Verfahren wird vom Gemeinderat in Beachtung der baulichen Absichten festgelegt. Der Gemeinderat ist in die Erarbeitung des Gesamtkonzepts sowie in die Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens miteinzubeziehen. Die Aussagen des ISOS sind zu beachten.

Sanierungen und bauliche Massnahmen an den vorbestandenen Bauten, die nicht zu einer Erweiterung der Hauptnutzfläche (HNF) nach SIA 416 führen und Umnutzungen bzw. der Ausbau von Dachgeschossen für eine Wohnnutzung sowie Ersatzneubauten und Anpassungen in der Aussenraumgestaltung/-nutzung, sind von der Erarbeitung eines Gesamtkonzepts sowie der Durchführung von qualitätssichernden Verfahren ausgenommen.

³ Areal St. Chrischona Süd

Für eine Bebauung auf dem unbebauten Teilareal entlang der Strasse Chrischonarain ist ein qualitätssicherndes Verfahren, wie Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb oder Workshopverfahren, durchzuführen. Das geeignete Verfahren wird vom Gemeinderat in Beachtung der baulichen Absichten festgelegt. Der Gemeinderat ist in das qualitätssichernde Verfahren miteinzubeziehen. Mit dem qualitätssichernden Verfahren ist auch eine mögliche Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungs- und Freiraumstruktur für das gesamte Areal aufzuzeigen.

⁴ Areal Rüttenen

Für das Areal Rüttenen gelten für die Nutzungsplanung die Bestimmungen gemäss § 4.

⁵ Areal Brohegasse

Für die bauliche Nutzung des Areals Brohegasse ist ein qualitätssicherndes Verfahren, wie Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb oder Workshopverfahren, durchzuführen. Das geeignete Verfahren wird vom Gemeinderat in Beachtung der baulichen Absichten festgelegt. Der Gemeinderat ist in das qualitätssichernde Verfahren miteinzubeziehen. Eine Neubebauung muss auf das östlich angrenzende Areal Baslerhof Rücksicht nehmen.

⁶ Areal Mattenwegli

Für die bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 0139 und/oder Neubauten im übrigen Areal ist ein qualitätssicherndes Verfahren, wie Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb oder Workshopverfahren, durchzuführen. Das geeignete Verfahren wird vom Gemeinderat in Beachtung der baulichen Absichten festgelegt. Der Gemeinderat ist in das qualitätssichernde Verfahren miteinzubeziehen. Eine Neubebauung muss auf das geschützte Gebäudeensemble entlang der Brohegasse und die östlich anschliessende Bebauungs- und Freiraumstruktur Rücksicht nehmen. Im kontextuellen Bezug zur östlich angrenzenden Bebauungs- und Freiraumstruktur ist eine Neubebauung so vorzunehmen, dass eine quartierbildende Struktur entstehen kann. Sanierungen und bauliche Massnahmen an den vorbestandenen Bauten, die nicht zu einer Erweiterung der Hauptnutzfläche (HNF) nach SIA 416 führen und Umnutzungen bzw. der Ausbau von Dachgeschossen für eine Wohnnutzung und Ersatzneubauten sowie Anpassungen in der Aussenraumgestaltung/-nutzung, sind von der Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens ausgenommen.

§ 9 Naturschutzzonen

¹ N1: Trockenwiesen und –weiden sowie Hecke Tal

Schutz und Bewirtschaftung zur Erhaltung des TWW-Objekts (Objekt 231) als hochwertiger Halbtrockenrasen, Schutz und fachpflegerische Weiterentwicklung der Heckenstruktur als Landschafts- und Vernetzungselement, Verhinderung der Ausbreitung von invasiven Neophyten.

² N2: Trockenbiotop Parkplatz Gartenbad

Schutz und fachpflegerische Erhaltung des Mauerwerks als Trockenbiotop.

³ N3: Trockenbiotop Bünthenweg

Schutz und fachpflegerische Erhaltung der beiden Mauerwerke als Trockenbiotop.

⁴ N4: Hecke Baiergasse

Schutz und fachpflegerische Weiterentwicklung der Heckenstruktur als Landschafts- und Vernetzungselement.

⁵ N5: Riesimätteli

Schutz und Bewirtschaftung zur Erhaltung des hochwertigen Halbtrockenrasens.

⁶ N6: Wiese Im Lenzen

Schutz und Bewirtschaftung zur Erhaltung des hochwertigen Halbtrockenrasens.

⁷ N7: Wiese Biotop Südhang Kaiser

Schutz und fachpflegerische Erhaltung der Wiese als Biotop.

⁸ N8: Obstgarten Im Chrischonaboden

Schutz und fachpflegerische Weiterentwicklung bzw. Erneuerung des Obstgartens als Landschaftselement.

⁹ N9: Magerwiese Chrischonatal

Schutz und Bewirtschaftung zur Erhaltung des hochwertigen Halbtrockenrasens.

Baurechtliche Bestimmungen

§ 10 Begrünung und Bepflanzung

¹ Für die Begrünung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Aussenräume sind einheimische und standortangepasste Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Stauden, Saatgut usw.) zu verwenden.

² Aussenräume sind nach Möglichkeit naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

³ Steingärten, welche keinen ökologischen Nutzen haben, sind nicht zulässig.

§ 11 Siedlungsrand

¹ Die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende offene Landschaft und Waldgebiete abzustimmen.

² Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind einheimische und standortangepasste Pflanzen (z.B. Bäume, Sträucher, Saatgut für Wiesen und Ruderalflächen) zu verwenden.

³ Die Materialisierung und Dimensionierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

§ 12 Lichtemissionen

¹ Zur Begrenzung von Lichtemissionen sind Aussenbeleuchtungen so auszuwählen, zu platzieren, auszurichten und abzuschirmen, dass nur der erforderliche Bereich mit einer dem Zweck angepassten Intensität beleuchtet wird.

² Die Betriebszeit ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

³ Das eingesetzte Licht soll einen möglichst kleinen Blau- und UV-Anteil aufweisen.

§ 13 Aufhebungen

Aufgehoben werden die Bebauungspläne Nr. 188 (Dorf) vom 2. Dezember 2008 / 1. Dezember 2009 und Nr. 189 (St. Chrischona) vom 2. Dezember 2008 / 1. Dezember 2009.

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Names des Gemeinderates
Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin:

Nikolai Iwangoff Brodmann

Katharina Näf Widmer

Von der Vorsteherin des Bau- und Verkehrsdepartement am:

Die Vorsteherin

Eshter Keller