

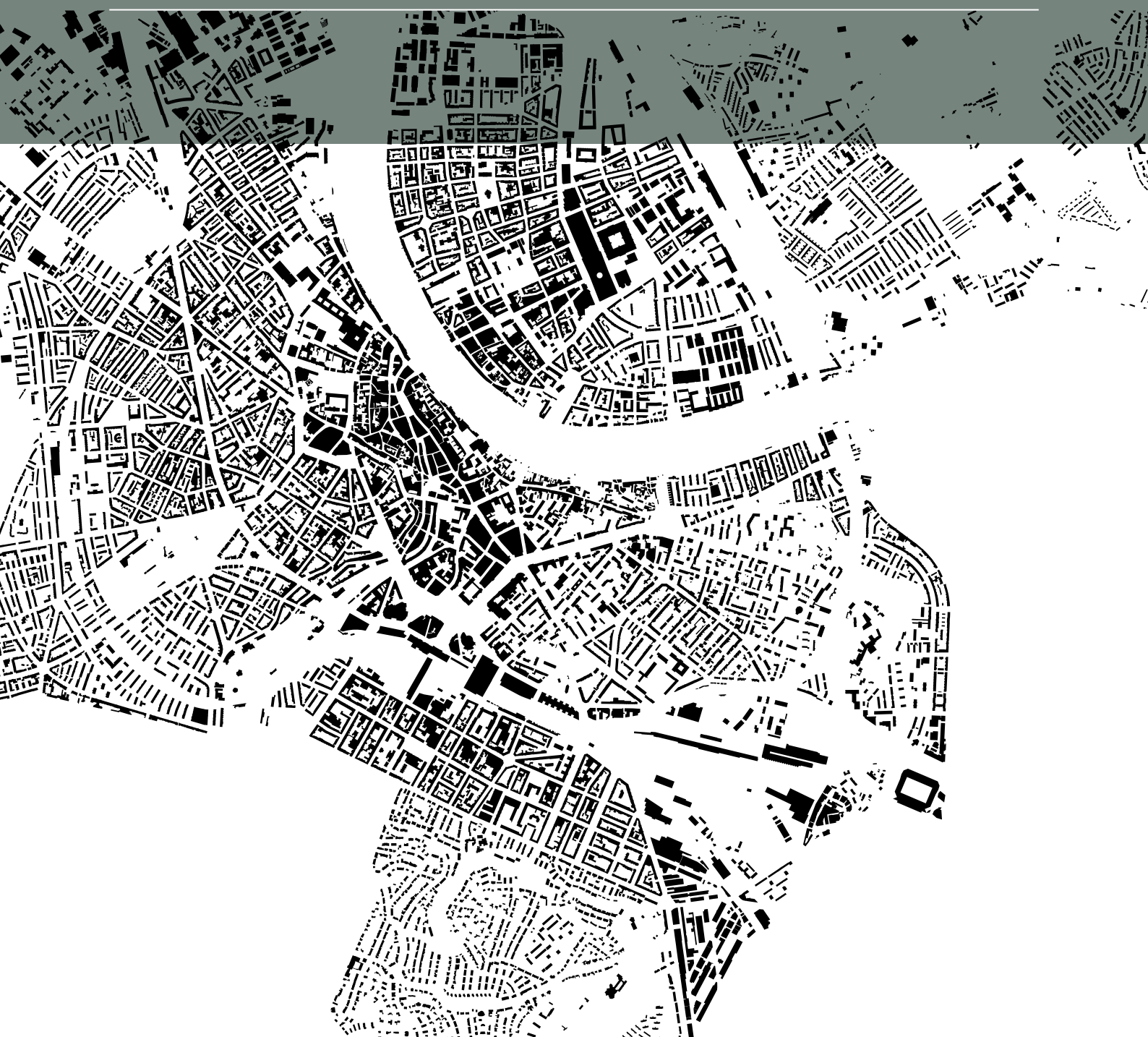


Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Bau- und Gastgewerbeinspektorat

Das Bau- und Planungsgesetz (BPG) Basel-Stadt und seine Anwendung

Arbeitshilfe

Juni 2019



Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser

Sie wollen im Kanton Basel-Stadt bauen? Diese Arbeitshilfe soll Sie dabei unterstützen.

Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat ist für die Anwendung und Umsetzung des Bau- und Planungsgesetzes des Kantons Basel-Stadt zuständig. In der Arbeitshilfe werden die Bestimmungen mit Skizzen veranschaulicht und mit Hinweisen ergänzt.

Sollten Sie nach Durchsicht der Arbeitshilfe noch Fragen haben, wenden Sie sich ungeniert an die zuständige Bauinspektorin bzw. den zuständigen Bauinspektor.

Wir stehen Ihnen täglich telefonisch von 10:00-11:00 Uhr sowie mittwochs zusätzlich von 14:00-15:00 Uhr und täglich persönlich von 11:00-12:00 Uhr oder nach Vereinbarung zur Verfügung.

Adresse:

Bau- und Gastgewerbeinspektorat Basel-Stadt
Münsterplatz 11, CH-4001 Basel

Tel.: 061 267 92 00

Email: bvdbgi@bs.ch

Homepage: www.bgi.bs.ch

Gerne können Sie uns auch Anmerkungen und Anregungen zur Arbeitshilfe mitteilen, wir würden uns über Rückmeldungen freuen.

Jana Jascur

Leiterin Baubewilligungen und -kontrolle

Layout

kneubühl architektur gmbh

Titelbild

Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Inhaltsverzeichnis

A. BAUREIFE	4
§ 4 Erschliessung/Zufahrten	4
B. BEBAUUNG (Zonen 5a, 4, 3, 2 und 2a)	5
§ 5 Berechnungsarten	5
§ 6 Berechnung mit Vergleichsprojekt	5
§ 7 Ausnutzungsziffer	7
§ 8 Bruttogeschossfläche	16
§ 9 Spielraum	23
§ 10 Vollgeschoss	23
§ 11 Dachgeschoss	23
§ 12 Untergeschosse	24
1. Randbebauungen	24
§ 13 Randbebauungen/Definition	24
§ 14 Gebäudetiefen/Höchstmass	24
§ 15 Gebäudetiefen/Beschränkungen	24
§ 16 Gebäudetiefen/Mindestmass	25
§ 17 Vorragende Bauteile/Strassenseite/im Allgemeinen	26
§ 18 Vorragende Bauteile/Strassenseite/vor Strassenlinien	26
§ 19 Vorragende Bauteile/Hofseite	27
§ 20 Vorragende Bauteile/Beschränkungen	28
§ 21 Vorragende Bauteile/Abweichende Vereinbarungen	28
§ 22 Höhen/Gebäudewände/Höchsthöhe	29
§ 23 Höhen/Gebäudewände/Beschränkung durch Lichteinfallswinkel	29
§ 24 Höhen/Gebäudewände/Messung	30
§ 25 Höhen/Dachprofilinie/Definition	31
§ 27 Dachgestaltung	32
§ 28 Beschränkungen des Projektierungsspielraumes	34
2. Andere Bebauungen	34
§ 29 Andere Bebauungen/Ausserhalb Randbebauungen	34
<i>Zusammenfassung Zone 5a</i>	38
<i>Zusammenfassung Zone 4</i>	40
<i>Zusammenfassung Zone 3</i>	42
<i>Zusammenfassung Zone 2</i>	44
<i>Zusammenfassung Zone 2a</i>	46
3. Zusätzliche Vorschriften für die Zone 2a	47
§ 30 Allgemeine Regeln	47
§ 31 Einschränkungen	52
§ 32 Erleichterungen	53
<i>Hinweis Zone 2R (Gemeinde Riehen)</i>	54
4. Unbeachtliche Bauteile	56
§ 33 Definition	56

C. ANDERE ZONEN	58
§ 34 Nutzungsart/Industrie- und Gewerbezone (Zone 7)	58
§ 35 Nutzungsmass/Industrie- und Gewerbezone (Zone 7)	58
<i>Zusammenfassung Zone 7</i>	59
<i>Bau-Profile 1-3 zur Dreispitzverordnung (SG 685.320)</i>	60
§ 36 Zonen 6 und 5	61
<i>Zusammenfassung Zone 6</i>	62
<i>Zusammenfassung Zone 5</i>	64
§ 37 Stadt- und Dorfbild-Schutzzone	66
§ 38 Stadt- und Dorfbild-Schonzone	67
§ 39 Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse	67
§ 40 Zonen für Freiraumnutzungen/Grünzonen und Grünanlagezonen/Allgemeine Bestimmungen	68
§ 40a Zonen für Freiraumnutzungen/Grünzonen	68
§ 40b Zonen für Freiraumnutzungen/Grünanlagezonen	68
§ 40c Zonen für Freiraumnutzungen/Spezielle Nutzungsvorschriften	69
§ 41 Landwirtschaftszonen	69
§ 42 Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes	70
§ 43 Abschnitt: Keiner Zone zugewiesene Gebiete	70
 Auszug aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700)	 71
 Merkblatt – Kurzfassung zu Bauzonen	 75
Merkblatt – Skizzen zu § 29 BPG, Andere Bebauung	76
Merkblatt – Detaillichtraumprofil für Trottoir-, Strassen- und Vorgartenbereich	78
Merkblatt – Geländer und Brüstungen	80

A. BAUREIFE

§ 4 Erschliessung/Zufahrten

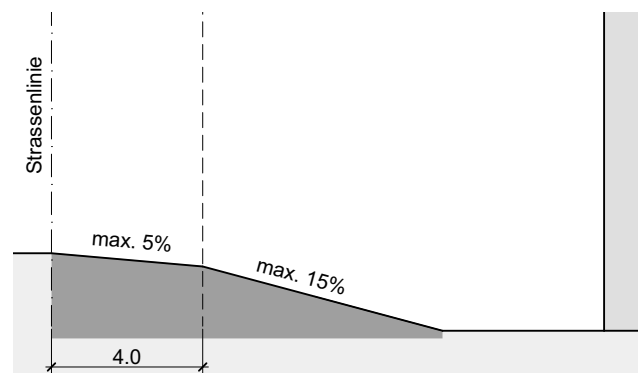
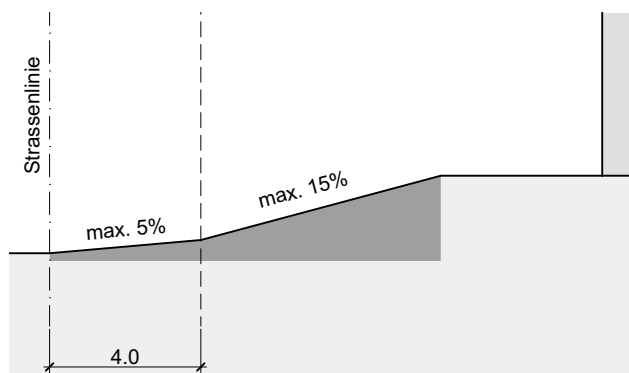
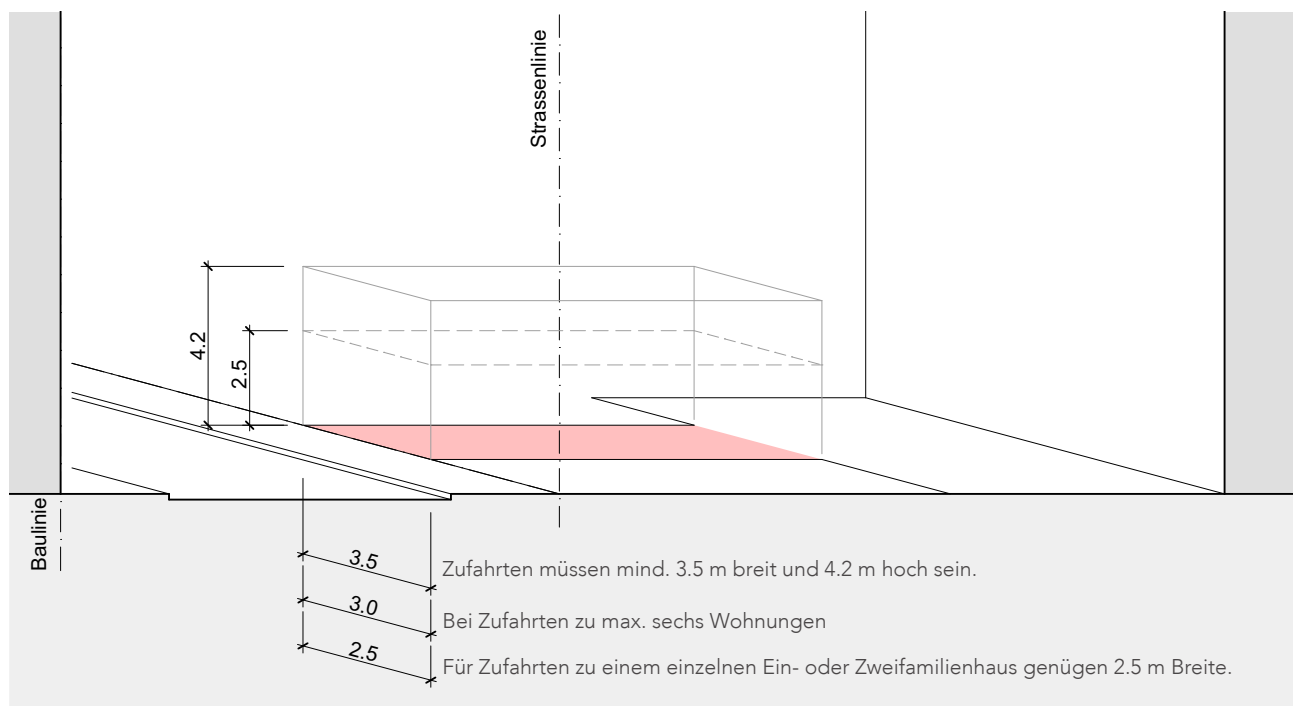
¹ Zufahrten müssen mindestens 3.5 m breit und 4.2 m hoch sein. Für Wohnhäuser mit insgesamt höchstens sechs Wohnungen genügen 3 m Breite, für ein einzelnes Ein- oder Zweifamilienhaus 2.5 m. Die Neigung darf bis 4 m hinter der Strassenlinie 5% und dahinter 15% nicht überschreiten.

² Die Mindestbreiten sind heraufzusetzen, soweit es zur Vermeidung von Behinderungen und Gefahren nötig ist, besonders im Mündungsbereich und vor Hauseingängen.

³ Die Höhe kann bis auf 2.5 m herabgesetzt werden, wenn die Brandbekämpfung nicht erschwert wird.

Hinweis

Ausfahrten sind im Vorgarten hinsichtlich Bepflanzung oder anderer Hindernisse so zu gestalten, dass das Sichtfeld (Trottoir und Fahrbahn) nicht beeinträchtigt wird.



Bis 4 m hinter der Strassenlinie max. 5% und dahinter max. 15% Steigung.

§ 5 Berechnungsarten

¹ Das zulässige Mass der baulichen Nutzung eines Grundstücks wird durch ein Vergleichsprojekt oder die Ausnutzungsziffer bestimmt. Massgebend ist der höhere Wert.

§ 6 Berechnung mit Vergleichsprojekt

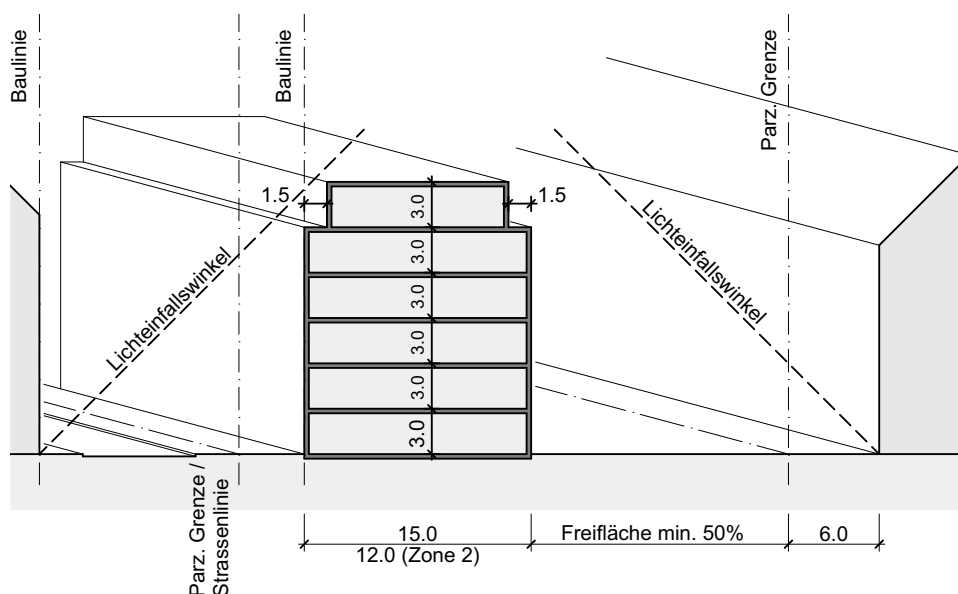
¹ Die Bruttogeschossfläche des Vergleichsprojekts entspricht der zulässigen Bruttogeschossfläche eines mehrgeschossigen Gebäudes im Blockrandbereich ohne vorragende Bauteile und Galerien und höchstens einem, auf der Strassen- und auf der Hofseite mindestens 1.5 m hinter die Vollgeschosse zurückgesetzten Dachgeschoss.

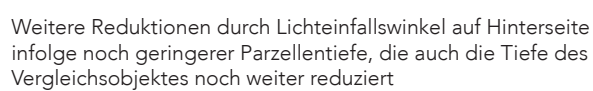
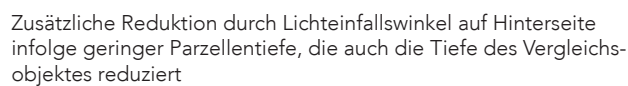
² Werden die Höhen des Vergleichsprojekts durch Lichteinfallswinkel beschränkt, wird mit Geschosshöhen von 3 m und mit Erdgeschossböden auf der Höhe der für die Bestimmung der Wandhöhe massgebenden Linie gerechnet.

Hinweis

Das Vergleichsprojekt legt die zulässige Bruttogeschossfläche für eine beliebige Parzelle fest. Es resultiert nur ein Flächenmass (m^2 BGF), das Volumen wird nach wie vor über Profile definiert. Massgeblich für die Konstruktion sind die zulässige Bautiefe (§§ 14-16 BPG), die Geschosshöhe entsprechend der Zone und allfällige Höhenbeschränkungen. Im Regelfall ergibt sich durch die Berechnung mittels Vergleichsprojekt ein höherer Wert als mit der Ausnutzungsziffer (§ 7 BPG).

Lichteinfallswinkel begrenzen nicht nur ein reales Projekt, sie können auch die zulässige Bruttogeschossfläche gemäss Vergleichsprojekt reduzieren. Servitute in jeglicher Form werden für das Vergleichsprojekt nicht berücksichtigt. Dies gilt selbstverständlich für das effektive Bauprojekt nicht. Dort werden die Servitute berücksichtigt.





§ 7 Ausnutzungsziffer

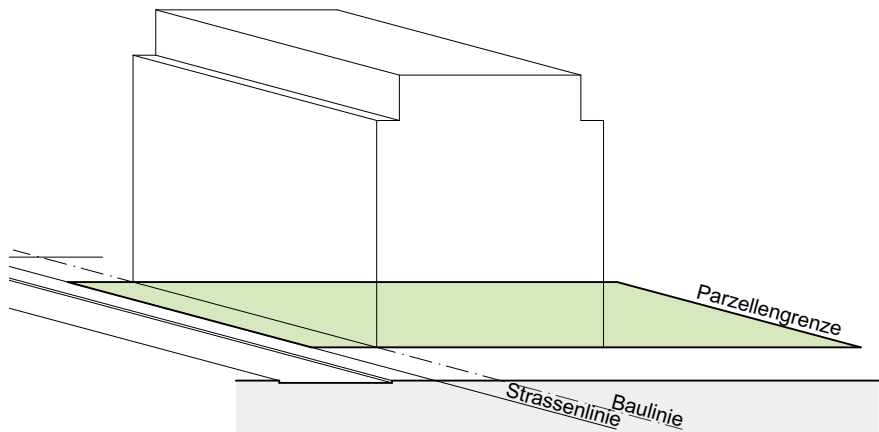
¹ Die Ausnutzungsziffern betragen:

In der Zone 5a:	1.8
In der Zone 4:	1.5
In der Zone 3:	1.0
In der Zone 2:	0.7
In der Zone 2a:	0.6

² Die Ausnutzungsziffer bezeichnet das Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstücksfläche. Nicht angerechnet werden Grundstücksteile, die den Gebieten ausserhalb der Bauzone oder den Grünanlagen zugeordnet oder zur Abtretung für ein im öffentlichen Interesse liegendes Werk bestimmt sind.

anrechenbare Parzellenfläche x AZ = zulässige Bruttogeschossfläche (BGF)

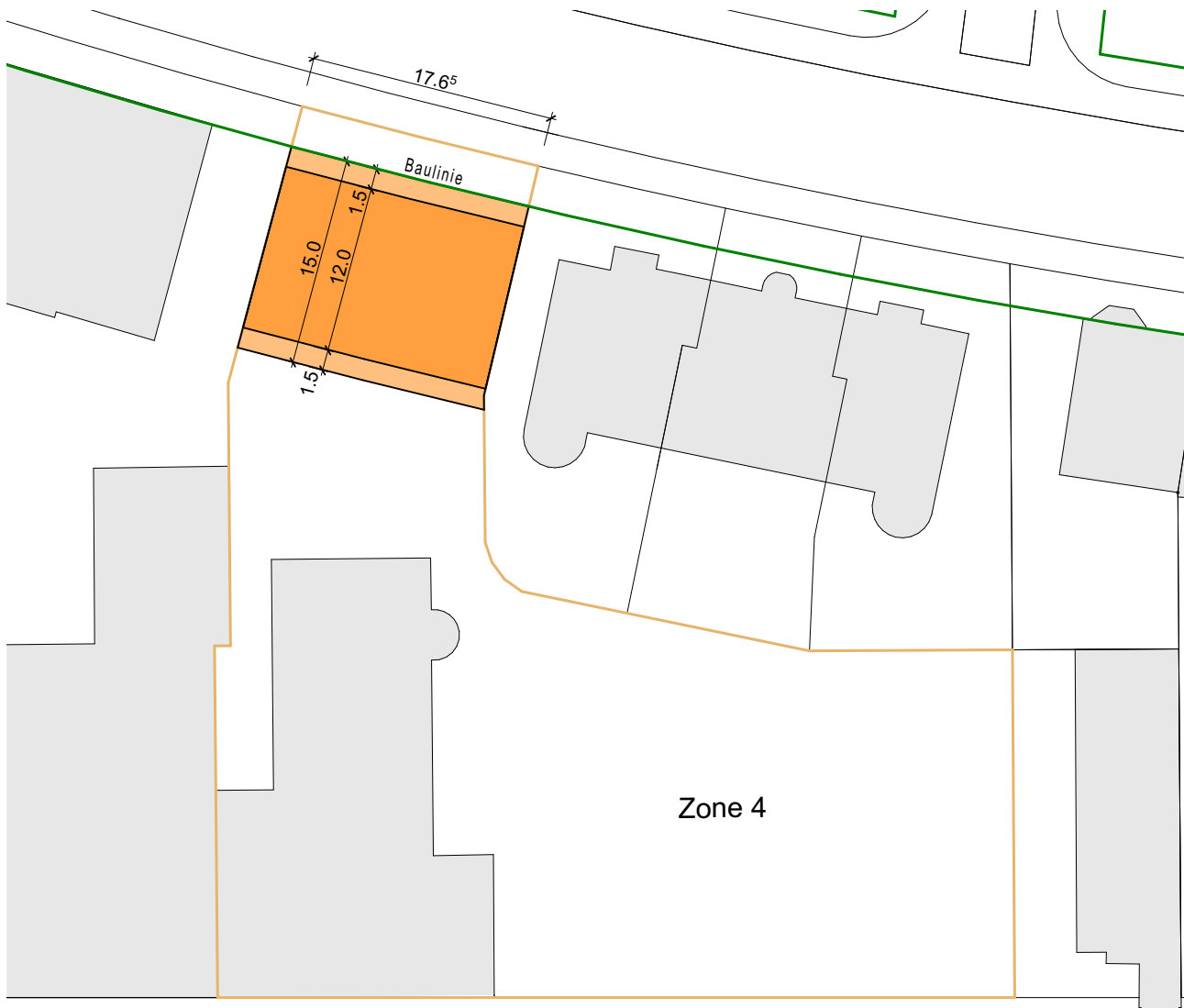
■ anrechenbare Parzellenfläche



Hinweis

Weil auch ausserhalb der Randzone grundsätzlich mehrgeschossig gebaut werden kann, wird die Ausnutzungsziffer nur noch angewendet, wenn sie einen höheren Wert ergibt als die Berechnung nach Vergleichsprojekt (§ 5 BPG). Dieser Fall tritt nur selten auf, insbesondere etwa bei sehr tiefen Parzellen und bei solchen mit marginalem oder fehlendem Baulinienanstoß.

Beispiele Berechnungsarten



BGF nach Vergleichsprojekt (VP)

Zone 4

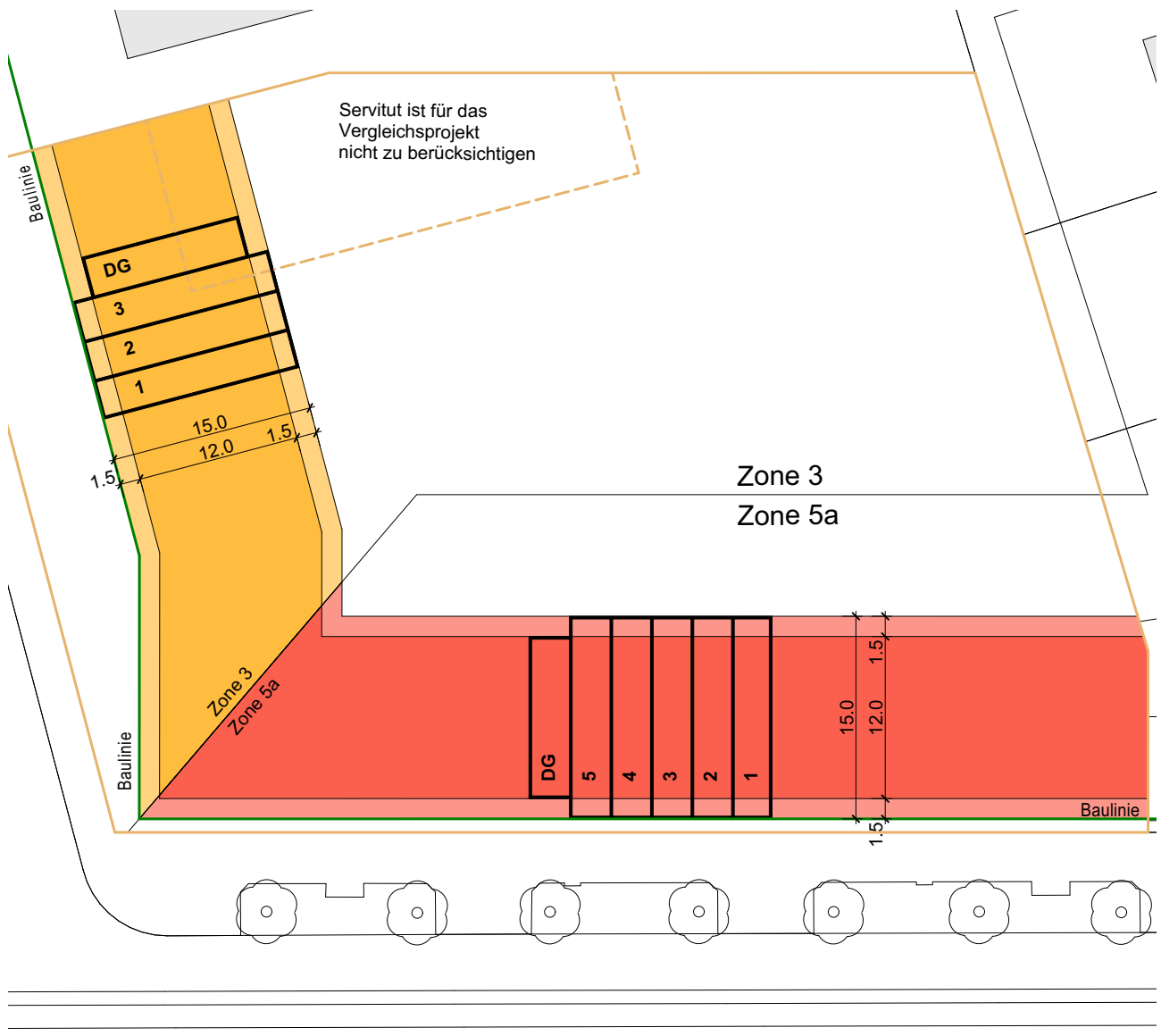
$$\begin{aligned}
 4 \text{ Normalgeschosse: } 15 \text{ m} \times 17,64 \text{ m} \times 4 &= 1'058,4 \text{ m}^2 \\
 1 \text{ Dachgeschoss: } 12,0 \text{ m} \times 17,64 \text{ m} &= 211,7 \text{ m}^2 \\
 \text{Total:} &= \underline{\underline{1'270,1 \text{ m}^2}}
 \end{aligned}$$

- Zone 4 VP Vollgeschoss
- Zone 4 VP Dachgeschoss
- Parzellengrenze
- Baulinie
- Bestehende Gebäude

BGF nach Ausnutzungsziffer (AZ)

Parzellenfläche = 2'179 m²

$$\text{AZ 1,5 (Zone 4)} \times 2'179 \text{ m}^2 = \underline{\underline{3'268,5 \text{ m}^2}}$$



BGF nach Vergleichsprojekt (VP)

Zone 3

3 Normalgeschosse: $655.2 \text{ m}^2 \times 3$	= 1'965.6 m^2
1 Dachgeschoss: 524.2 m^2	= 524.2 m^2
Summe Zone 3	= 2'489.8 m^2

Zone 5a

5 Normalgeschosse: $1'025.9 \text{ m}^2 \times 5$	= 5'129.5 m^2
1 Dachgeschoss: 821.3 m^2	= 821.3 m^2
Summe Zone 5a	= 5'950.8 m^2

Total nach VP: $2'489.8 \text{ m}^2 + 5'950.8 \text{ m}^2 = \underline{\underline{8'440.6 \text{ m}^2}}$

BGF nach Ausnutzungsziffer (AZ)

Parzellenfläche	= 4'330.0 m^2
Anteil Zone 3	= 2'728.7 m^2
Anteil Zone 5a	= 1'601.3 m^2

AZ 1.0 (Zone 3) $\times 2'728.7 \text{ m}^2$	= 2'728.7 m^2
AZ 1.8 (Zone 5a) $\times 1'601.3 \text{ m}^2$	= 2'882.3 m^2
Total nach AZ	= <u>5'611.0 m^2</u>

	Zone 3 VP Vollgeschoss
	Zone 3 VP Dachgeschoss
	Zone 5a VP Vollgeschoss
	Zone 5a VP Dachgeschoss
	Parzellengrenze
	Servitut
	Baulinie
	Bestehende Gebäude



BGF nach Vergleichsprojekt (VP)

Zone 2a

2 Normalgeschosse: $370.5 \text{ m}^2 \times 2$ = 741.0 m²

1 Dachgeschoss: 273.5 m^2 = 273.5 m²

Total = **1'014.5 m²**

- Zone 2a VP Vollgeschoss
- Zone 2a VP Dachgeschoss
- Umschreibendes Rechteck 12 m x 35 m
- Verlustfläche
- Relevanter Schnittpunkt an Baulinie
- Parzellengrenze
- Baulinie
- Bestehende Gebäude

BGF nach Ausnutzungsziffer (AZ)

Parzellenfläche = 977.0 m²

AZ 0.6 (Zone 2a) x 977.0 m² = **586.2 m²**



BGF nach Vergleichsprojekt (VP)

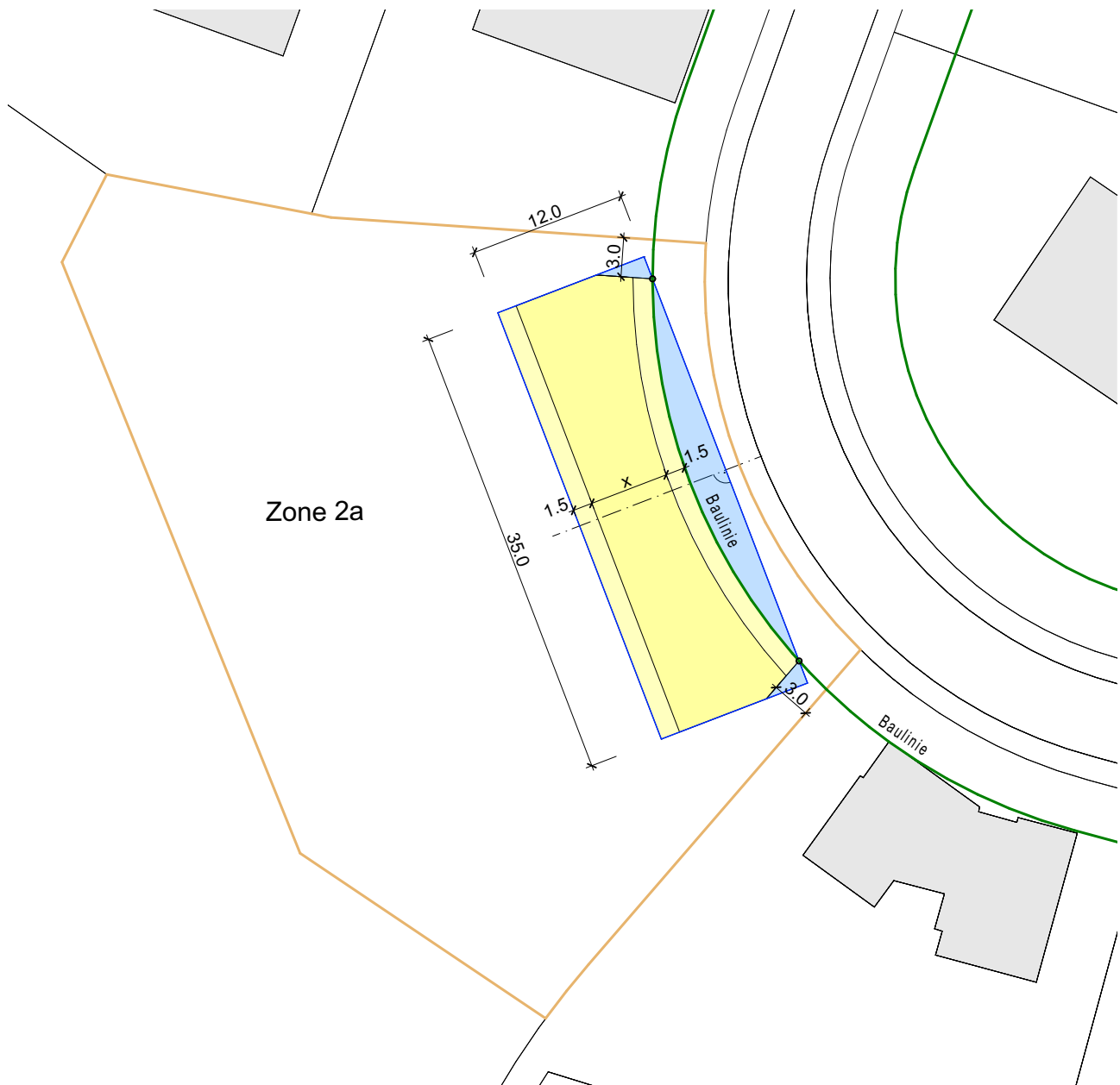
Zone 2a

$$\begin{aligned}
 2 \text{ Normalgeschosse: } 308.1 \text{ m}^2 \times 2 &= 616.2 \text{ m}^2 \\
 1 \text{ Dachgeschoss: } 233.4 \text{ m}^2 &= 233.4 \text{ m}^2 \\
 \text{Total} &= \underline{\underline{849.6 \text{ m}^2}}
 \end{aligned}$$

- Zone 2a VP Vollgeschoss
- Zone 2a VP Dachgeschoss
- Umschreibendes Rechteck 12 m x 35 m
- Verlustfläche
- Relevanter Schnittpunkt an Baulinie
- Parzellengrenze
- Baulinie
- Bestehende Gebäude

BGF nach Ausnutzungsziffer (AZ)

$$\begin{aligned}
 \text{Parzellenfläche} &= 1'096.0 \text{ m}^2 \\
 \text{AZ 0.6 (Zone 2a) } \times 1'096.0 \text{ m}^2 &= \underline{\underline{657.6 \text{ m}^2}}
 \end{aligned}$$



BGF nach Vergleichsprojekt (VP)

Zone 2a

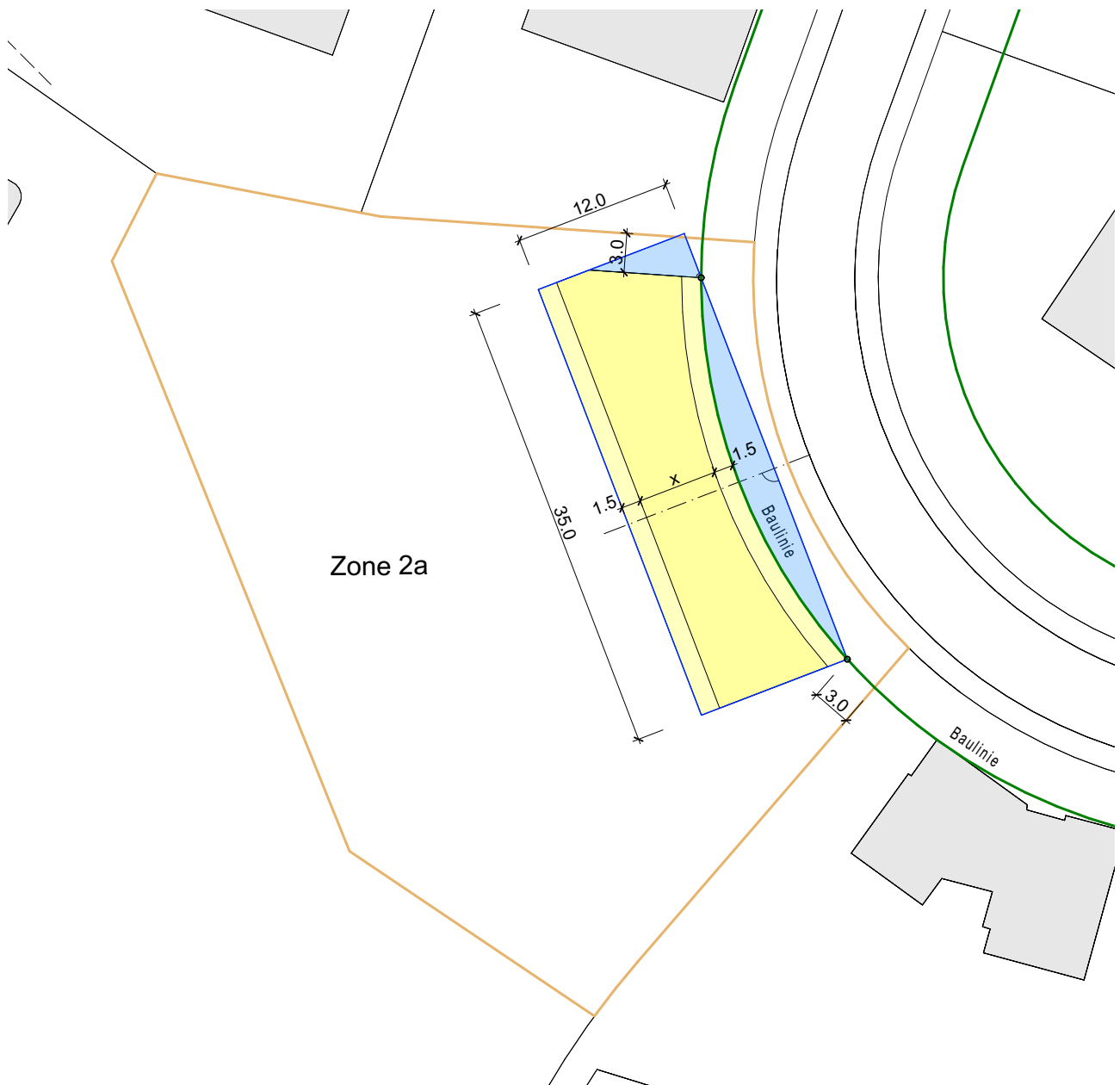
$$\begin{aligned}
 2 \text{ Normalgeschosse: } 352.2 \text{ m}^2 \times 2 &= 704.4 \text{ m}^2 \\
 1 \text{ Dachgeschoss: } 250.6 \text{ m}^2 &= 250.6 \text{ m}^2 \\
 \text{Total} &= \underline{\underline{955.0 \text{ m}^2}}
 \end{aligned}$$

- Zone 2a VP Vollgeschoss
- Zone 2a VP Dachgeschoss
- Umschreibendes Rechteck 12 m x 35 m
- Verlustfläche
- Relevanter Schnittpunkt an Baulinie
- Parzellengrenze
- Baulinie
- Bestehende Gebäude

BGF nach Ausnutzungsziffer (AZ)

$$\text{Parzellenfläche} = 2'359.0 \text{ m}^2$$

$$\text{AZ 0.6 (Zone 2a)} \times 2'359.0 \text{ m}^2 = \underline{\underline{1'415.4 \text{ m}^2}}$$



BGF nach Vergleichsprojekt (VP)

Zone 2a









$$\begin{aligned}
 2 \text{ Normalgeschosse: } 344.7 \text{ m}^2 \times 2 &= 689.4 \text{ m}^2 \\
 1 \text{ Dachgeschoss: } 243.6 \text{ m}^2 &= 243.6 \text{ m}^2 \\
 \text{Total} &= \underline{\underline{933.0 \text{ m}^2}}
 \end{aligned}$$

- Zone 2a VP Vollgeschoss
- Zone 2a VP Dachgeschoss
- Umschreibendes Rechteck 12 m x 35 m
- Verlustfläche
- Relevanter Schnittpunkt an Baulinie
- Parzellengrenze
- Baulinie
- Bestehende Gebäude

BGF nach Ausnutzungsziffer (AZ)

$$\begin{aligned}
 \text{Parzellenfläche} &= 2'359.0 \text{ m}^2 \\
 \text{AZ 0.6 (Zone 2a) } \times 2'359.0 \text{ m}^2 &= \underline{\underline{1'415.4 \text{ m}^2}}
 \end{aligned}$$

Zone 2a, Gebäude A

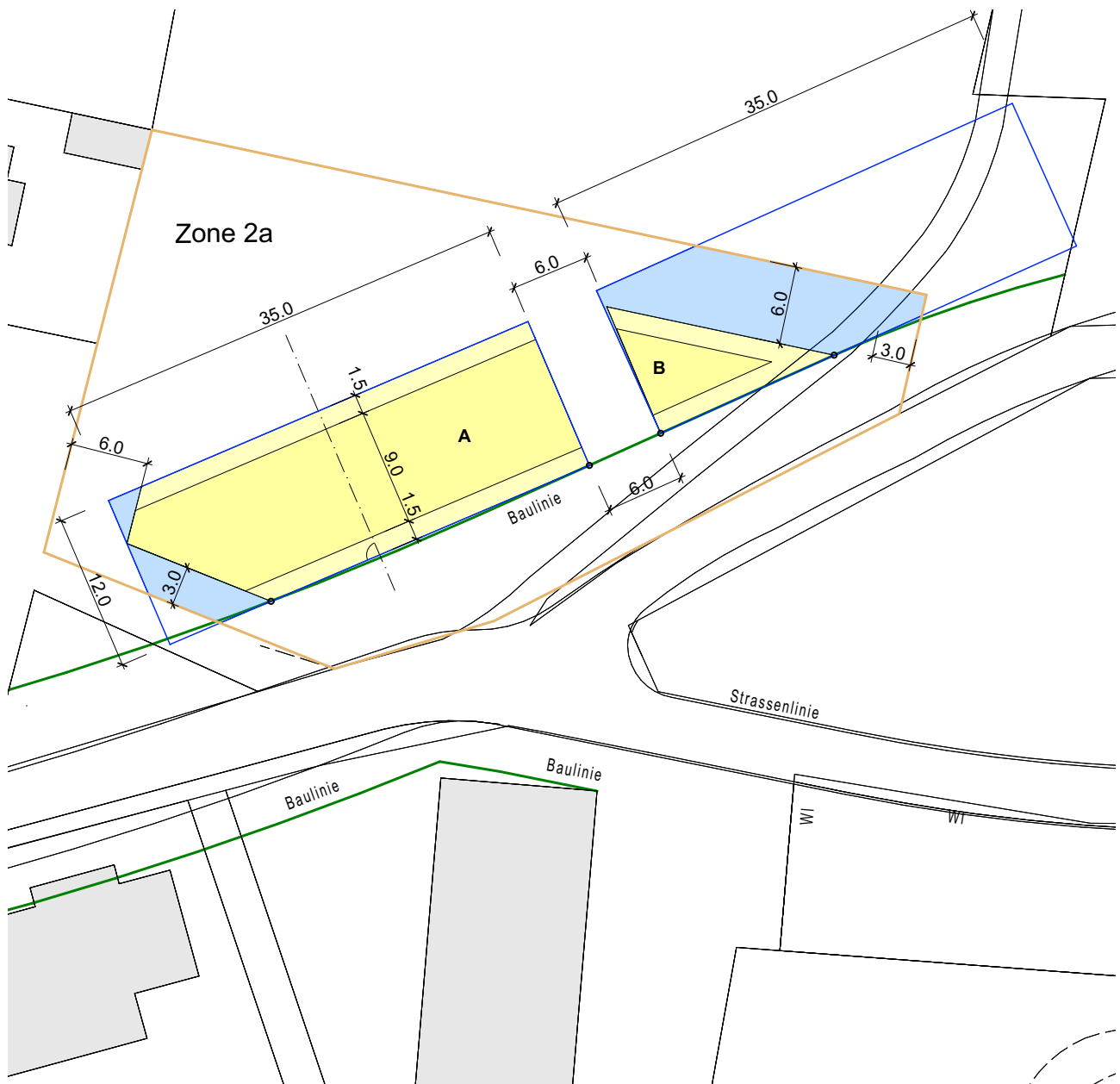
	Zone 2a VP Vollgeschoss
	Zone 2a VP Dachgeschoss
	Umschreibendes Rechteck 12 m x 35 m
	Verlustfläche
	Relevanter Schnittpunkt an Baulinie
	Parzellengrenze
	Baulinie
	Bestehende Gebäude

2 Normalgeschosse: 321.6 m² x2	=	643.2 m²
1 Dachgeschoss: 241.2 m²	=	241.2 m²
Summe Gebäude B	=	884.4 m²

Total: $374.8 \text{ m}^2 + 884.4 \text{ m}^2 = 1'259.2 \text{ m}^2$

Parzellenfläche = 1'756.0 m²

AZ 0.6 (Zone 2a) x 1'756.0 m² = **1'053.6 m²**



BGF nach Vergleichsprojekt (VP)

Zone 2a, Gebäude A

$$\begin{aligned}
 2 \text{ Normalgeschosse: } 379.4 \text{ m}^2 \times 2 &= 758.8 \text{ m}^2 \\
 1 \text{ Dachgeschoss: } 289.2 \text{ m}^2 &= 289.2 \text{ m}^2 \\
 \text{Summe Gebäude A} &= \mathbf{1'048.0 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

Zone 2a, Gebäude B

$$\begin{aligned}
 2 \text{ Normalgeschosse: } 77.0 \text{ m}^2 / \times 2 &= 154.0 \text{ m}^2 \\
 1 \text{ Dachgeschoss: } 35.9 \text{ m}^2 / \times 1 &= 35.9 \text{ m}^2 \\
 \text{Summe Gebäude B} &= \mathbf{189.9 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

$$\text{Total: } 1'048.0 \text{ m}^2 + 189.9 \text{ m}^2 = \mathbf{1'237.9 \text{ m}^2}$$

- Zone 2a VP Vollgeschoss
- Zone 2a VP Dachgeschoss
- Umschreibendes Rechteck 12 m x 35 m
- Verlustfläche
- Relevanter Schnittpunkt an Baulinie
- Parzellengrenze
- Baulinie
- Bestehende Gebäude

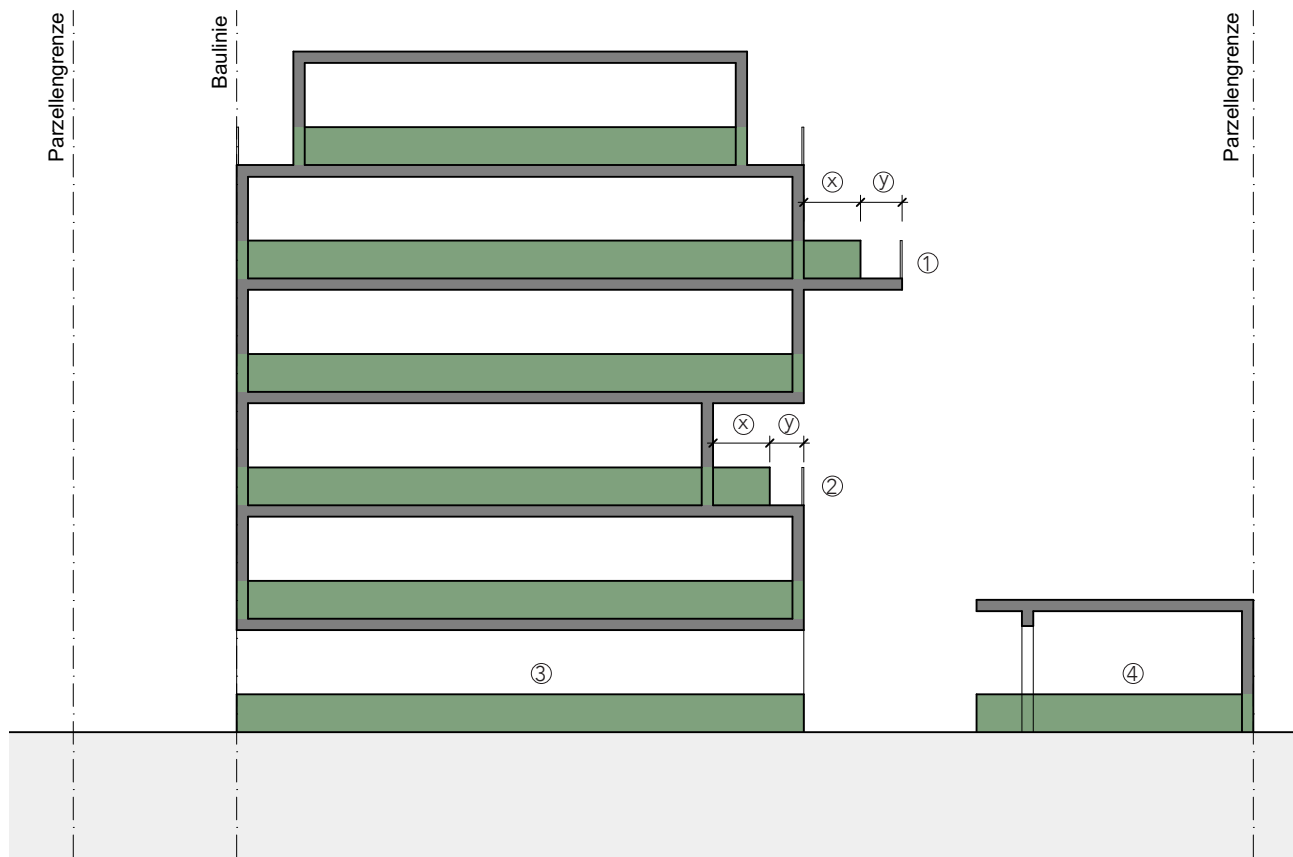
BGF nach Ausnutzungsziffer (AZ)

$$\text{Parzellenfläche} = 1'756.0 \text{ m}^2$$

$$\text{AZ 0.6 (Zone 2a)} \times 1'756.0 \text{ m}^2 = \mathbf{1'053.6 \text{ m}^2}$$

§ 8 Bruttogeschossfläche

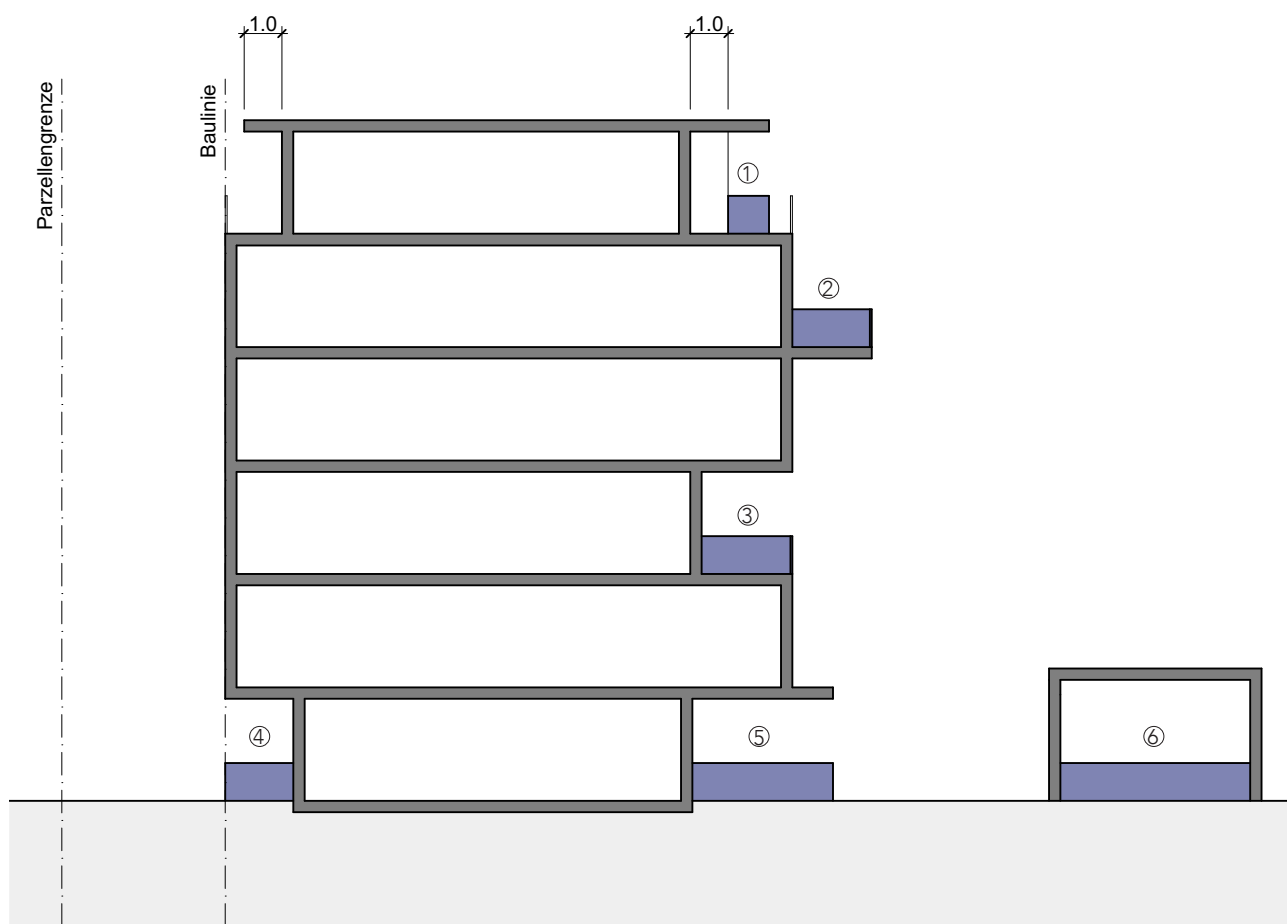
- ¹ Zur Bruttogeschossfläche gehört die Grundfläche
- abgeschlossener Teile oberirdischer Geschosse einschliesslich der sie umgebenden Mauern und Wände;
 - der Erschliessung anrechenbarer Räume dienender Laubengänge, Passagen und Balkone;
 - überdeckter Autoabstellplätze.



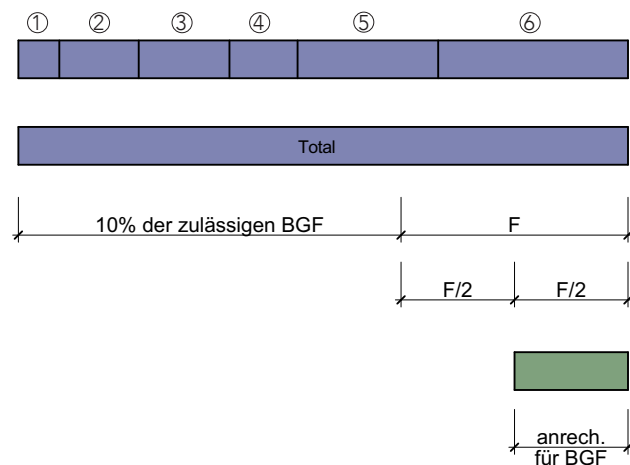
- ⊗ Breite (Fluchtweg) gem. VKF
- ⊙ Rest (§ 8 Abs. 2)
- ① Balkon zur Erschliessung (§ 8 Abs. 1 lit.b)
- ② Laubengang zur Erschliessung (§ 8 Abs. 1 lit.b)
- ③ Passage/Durchgang zur Erschliessung (§ 8 Abs. 1 lit.b)
- ④ überdeckter Autoabstellplatz (§ 8 Abs. 1 lit.c)

² Zur Hälfte an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird die Grundfläche

- offener Bauten und Bauteile, die dem Aufenthalt im Freien dienen (Veranden, Balkone, Lauben, überdeckte Dachterrassen, Sitzplätze, Gartenpavillons und dergleichen), soweit sie grösser als 10% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist;
- von Gewächshäusern, die der Bewirtschaftung von Gärten dienen.

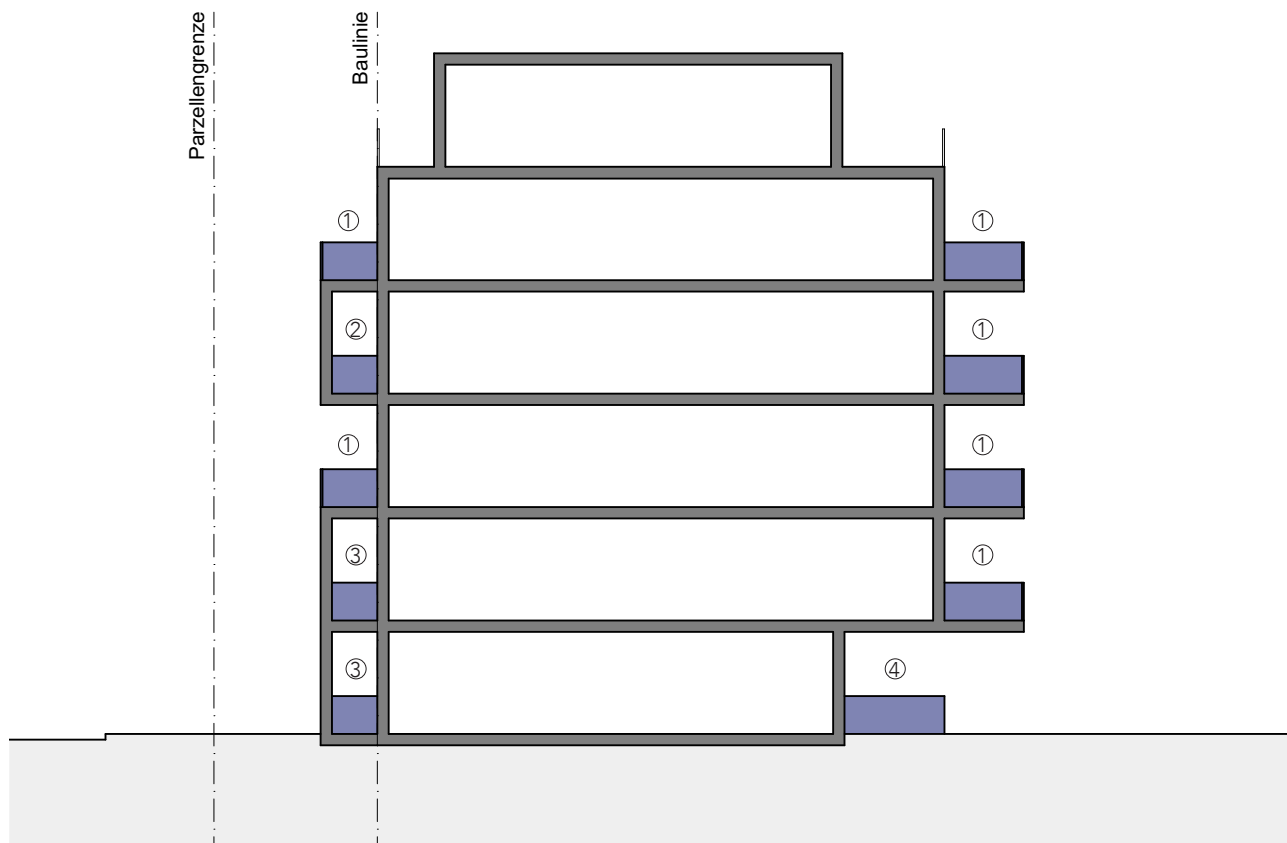


- ① überdeckte Terrasse > 1.0m (§ 33)
- ② Balkon (§ 8 Abs. 2 lit.a)
- ③ Laube (Loggia) (§ 8 Abs. 2 lit.a)
- ④ Laube (§ 8 Abs. 2 lit.a)
- ⑤ gedeckter Sitzplatz (§ 8 Abs. 2 lit.a)
- ⑥ Gartenhäuser (§ 8 Abs. 2 lit.b)
Gartenpavillons (§ 8 Abs. 2 lit.a)
- Ⓕ anrechenbar für BGF zu 50%

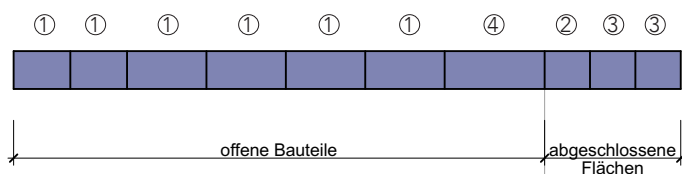


³ Nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird die Grundfläche

- a) von Erken und Risaliten vor der Baulinie, soweit sie und die nicht anrechenbare Grundfläche offener Bauten und Bauteile für den Aufenthalt im Freien (Abs. 2 lit. a) zusammengekommen nicht grösser als 10% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist;



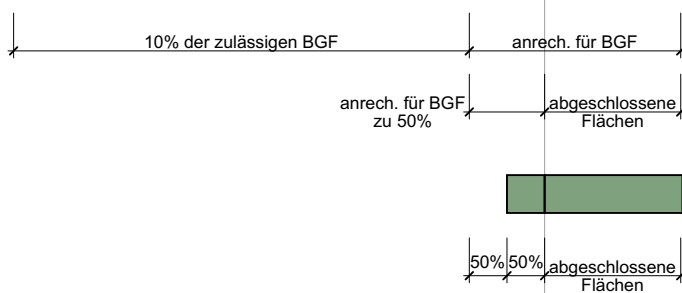
- ① Balkon (§ 8 Abs. 2 lit.a)
 ② Erker (§ 8 Abs. 3 lit.a)
 ③ Risalit (§ 8 Abs. 3 lit.a)
 ④ gedeckter Sitzplatz (§ 8 Abs. 2 lit.a)



Beispiel 1:

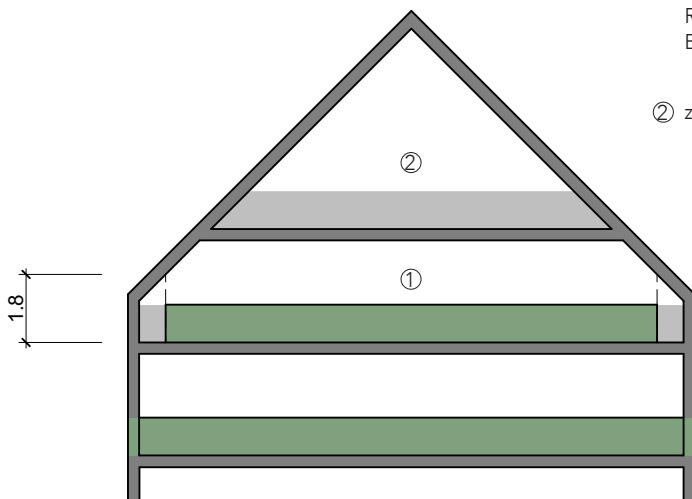


Beispiel 2:



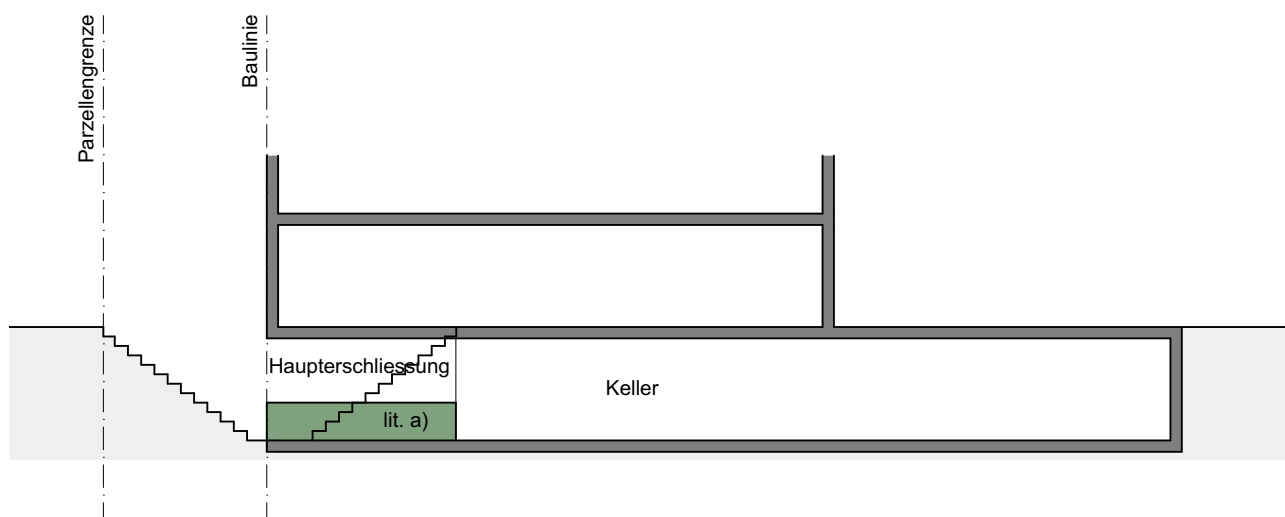
- b) weniger als 1.8 m hoher Teile von Räumen in der Dachschräge;
- c) eines zweiten Dachgeschosses wie auch die entsprechende Fläche eines dem Aufenthalt im Freien dienenden Flachdaches über dem ersten Attikageschoss.

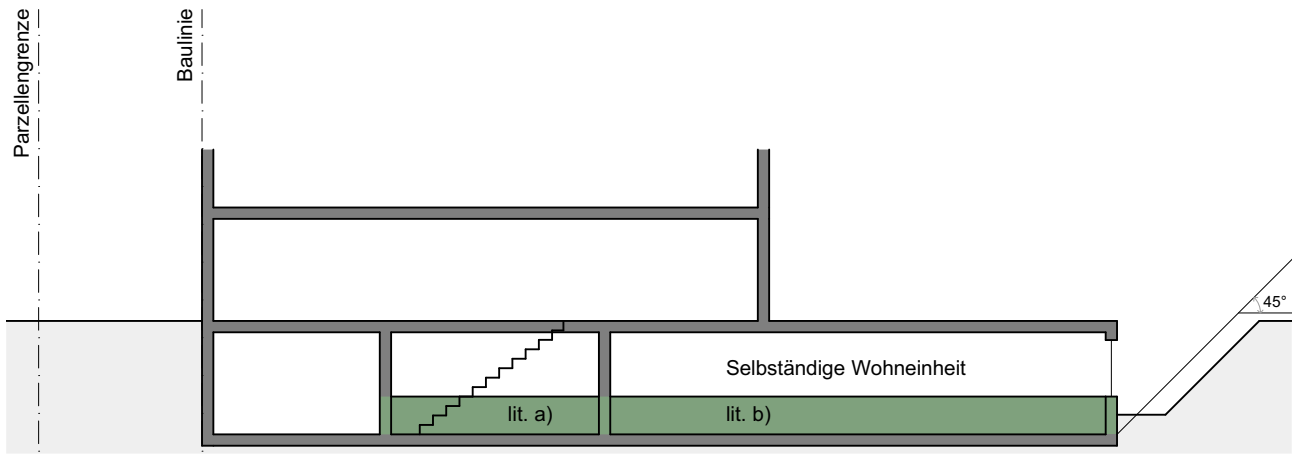
- ① Dachgeschoss:
Raumhöhe < 1.8 m
BGF wird nicht angerechnet (§ 8 Abs. 3 lit.b)
- ② zweites Dachgeschoss (§ 8 Abs. 3 lit.c)



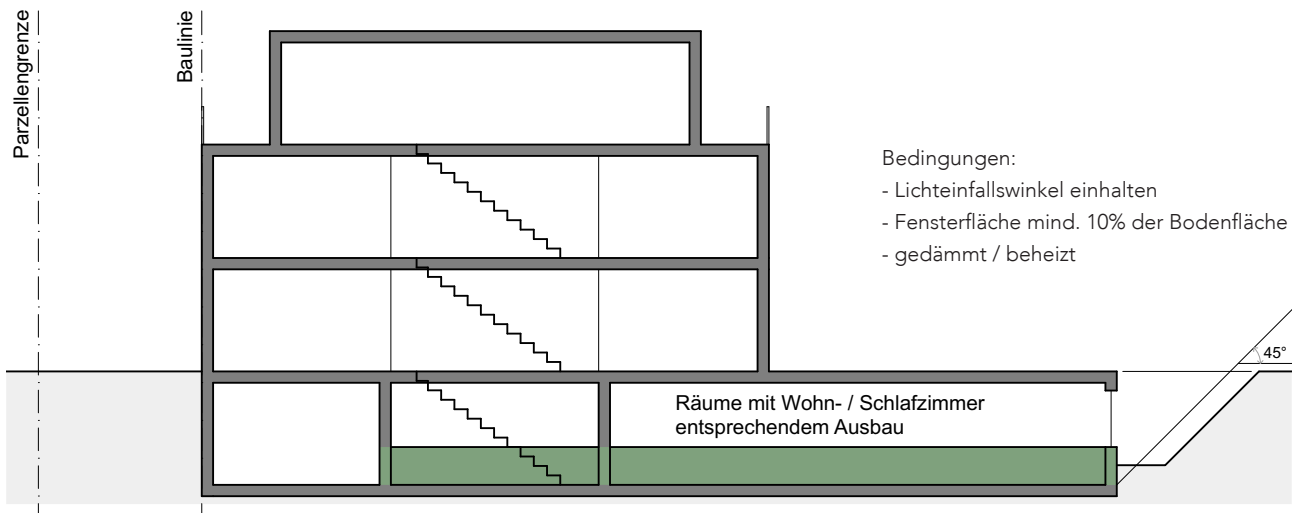
⁴ Die Grundfläche unterirdischer Geschosse oder Geschossteile wird vollumfänglich an die Bruttogeschossfläche angerechnet, wenn diese Geschosse oder Geschossteile

- a) der Erschliessung anrechenbarer Räume dienen oder
- b) über einen den Vorschriften über Wohn- und Schlafzimmer entsprechenden Ausbau verfügen, es sei denn, sie belegen nicht mehr als 50% der mehrgeschossig überbaubaren Grundstücksfläche und können nicht als selbständige Wohneinheiten genutzt werden und sind, sofern sie in der Zone 2 oder in der Zone 2a liegen, mit oberirdischen Wohnungen verbunden.





Selbständige Wohneinheiten

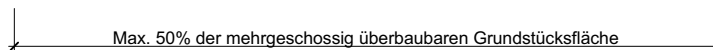


Zone 2a + 2



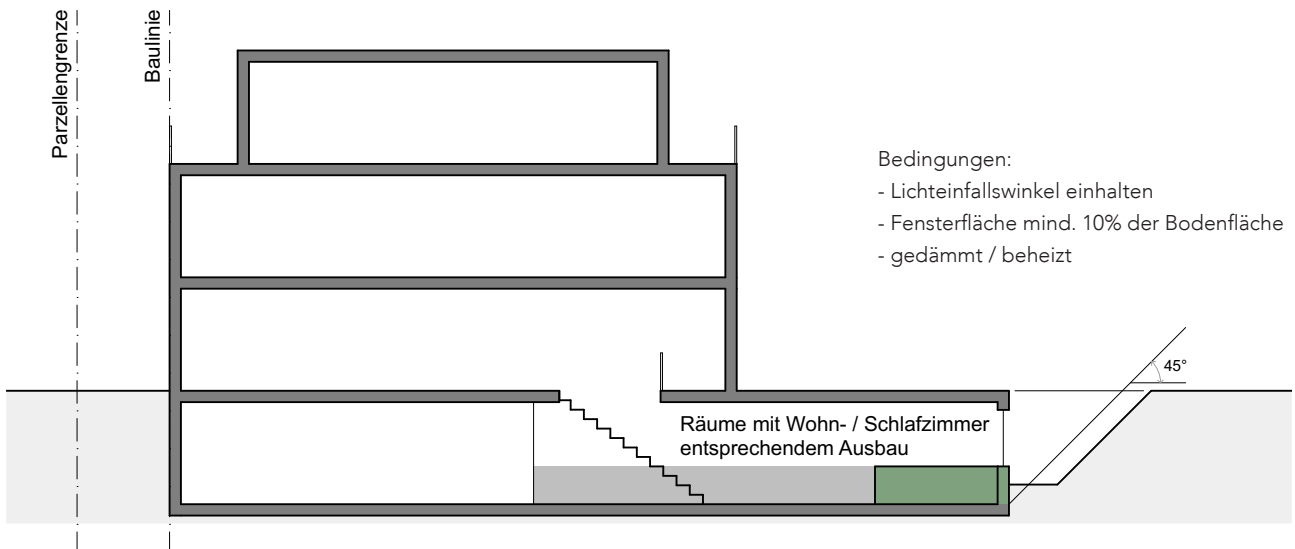
100% BGF-pflichtig

Zone 3 - 5a



Max. 50% der mehrgeschossig überbaubaren Grundstücksfläche

Nichtselbständige Wohneinheiten
(nicht direkt mit oberirdischen Wohnungen verbunden)



Zone 2a - 5a



Max. 50% der mehrgeschossig
überbaubaren Grundstücksfläche

Angerechnete Bodenfläche
Anteil über 50%

Nichtselbstständige Wohneinheiten
(direkt mit oberirdischen Wohnungen verbunden)

⁵ Die Grundfläche unterirdischer Geschosse oder Geschossteile, die nicht gemäss Abs. 4 vollumfänglich an die Bruttogeschossfläche anzurechnen ist, wird nur soweit angerechnet, als sie die Hälfte der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche übersteigt. Ausgenommen sind unterirdische Einstellhallen für Fahrzeuge, deren Grundfläche generell nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird.

- ⁶ Geschossflächen gelten als unterirdisch,
- soweit sie vom ersten oberirdischen Vollgeschoss überlagert werden oder
 - wenn ihre Decke nicht aus dem natürlichen oder abgegrabenen Boden ragt.



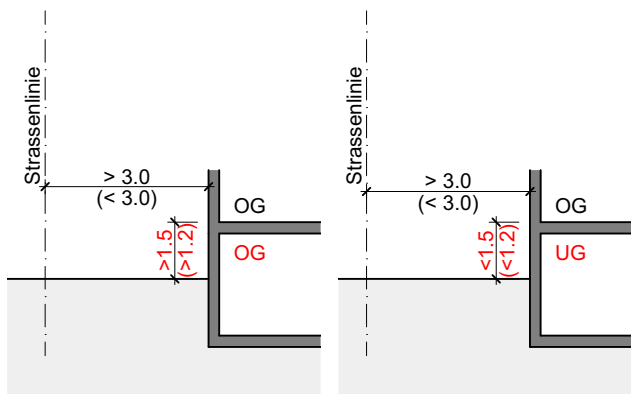
Unterirdische Einstellhalle für Fahrzeuge (§ 8 Abs. 5)

§ 9 Spielraum

¹ Wenn sich aus den Bauvorschriften keine Einschränkungen ergeben, darf das zulässige Mass an baulicher Nutzung frei auf dem Grundstück verteilt werden.

² Das zulässige Mass an baulicher Nutzung darf auf andere Grundstücke desselben Baublocks verlagert werden, wenn damit eine den Planungsgrundsätzen besser entsprechende Bebauung ermöglicht wird.

³ Nutzungsverlagerungen auf andere Grundstücke sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Die Dienstbarkeiten dürfen ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.



§ 10 Vollgeschoss

¹ Die Zahl der zulässigen oberirdischen Vollgeschosse entspricht der Ziffer, mit der die Zone bezeichnet ist.

² Ein Geschoss gilt als oberirdisch, wenn der Boden des darüber liegenden Geschosses mehr als 1.5 m über dem Messpunkt für die Wandhöhe liegt. Bei einem Gebäudeabstand zur Strassenlinie von weniger als 3 m vermindert sich dieses Mass auf 1.2 m.

§ 11 Dachgeschoss

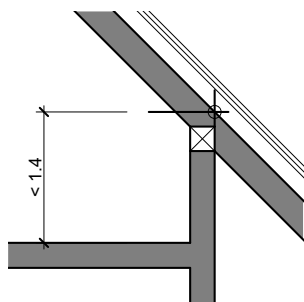
¹ Dachgeschosse werden nicht an die zulässige Geschosszahl angerechnet, wenn sie mindestens auf der Strassen- und auf der Hofseite hinter das oberste Vollgeschoss zurückgesetzt (Attikageschosse) oder mit höchstens 1.4 m hohen Kniestöcken angelegt werden.

² Das erste Attikageschoss muss zu den Wänden auf der Strassen- und auf der Hofseite des obersten Vollgeschosses einen Abstand von je 1.5 m einhalten. Dieser Abstand kann stellenweise bis auf 0.8 m verringert werden, wenn dabei die gesamte Grundfläche des Dachgeschosses nicht vergrössert wird.

^{2bis} Treppenhaus und Liftschacht sind davon ausgenommen, sofern sie das erste Dachgeschoss nicht überragen und sich nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenbreite erstrecken.

³ Die Kniestockhöhe entspricht dem Abstand zwischen dem rohen Fussboden und der Oberkante der Dachbalken auf der Aussenseite.

⁴ Zwei Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der Dachprofillinie liegen, die über dem obersten Vollgeschoss ansetzt.



§ 12 Untergeschosse

¹ Die Zahl der zulässigen Untergeschosse ist unbegrenzt. Die sich aus den Vorschriften über das Mass der baulichen Nutzung und über den Schutz des Grundwassers ergebenden Beschränkungen bleiben vorbehalten.

Hinweis

In der Grundwasserschutzzone S3 sind alle Bauten mindestens 1 m über dem höchst bekannten Grundwasserspiegel zu errichten. Das Gleiche gilt für die Grundwasserschutzzone S2b.

Die Grundwasserschutzzonen sind im map.geo.bs.ch ersichtlich, Auskünfte erteilt die Fachstelle Gewässer im Amt für Umwelt und Energie.

1. Randbebauungen

§ 13 Randbebauungen/Definition

¹ Als Randbebauungen gelten Gebäude und Gebäudeteile im Blockrandbereich.

² Der Blockrandbereich wird durch die zulässigen Gebäudetiefen bestimmt.

³ Die zulässigen Gebäudetiefen werden von der Baulinie aus gemessen. Wo Baulinien fehlen, ist die Strassenlinie und an Strassen ohne Linien die Grundstücksgrenze massgebend.

⁴ Wenn nichts anderes bestimmt ist, dürfen Randbebauungen die gesamte Fläche des Blockrandbereichs in Anspruch nehmen.

§ 14 Gebäudetiefen/Höchstmass

¹ Wenn sich aus den Vorschriften über Freiflächen und Grenzabstände keine weiter gehenden Beschränkungen ergeben, dürfen Randbebauungen folgende Tiefen erreichen:

- 15 m in den Zonen 5a, 4 und 3;
- 12 m in den Zonen 2 und 2a.

§ 15 Gebäudetiefen/Beschränkungen

¹ Die Gebäudetiefe muss herabgesetzt werden, soweit es zur Einhaltung einer Freifläche von 50% der hinter der Baulinie liegenden Grundstücksfläche nötig ist, höchstens aber auf 12 m. Unterirdische und auf Freiflächen zulässige Bauten (§ 52) werden nicht berücksichtigt.

² Die Gebäudetiefe muss weiter herabgesetzt werden, soweit es zur Einhaltung eines Abstandes zur hinteren Grundstücksgrenze nötig ist, der der Hälfte der zulässigen Höhe der Gebäudewände entspricht, mindestens aber 6 m beträgt.

Hinweis

Ebenfalls sind die entsprechenden Zusammenfassungen der jeweiligen Zone zu berücksichtigen.

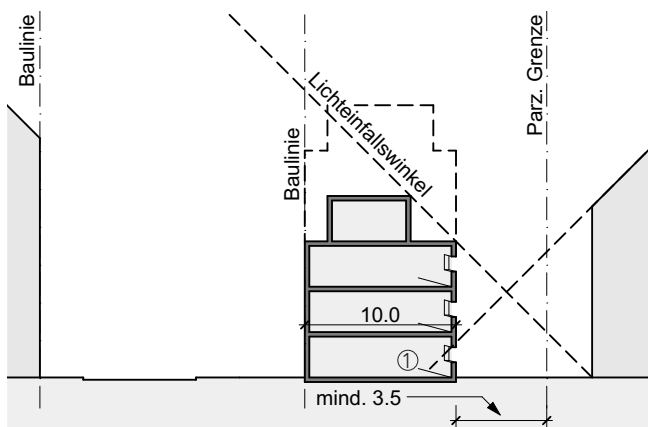
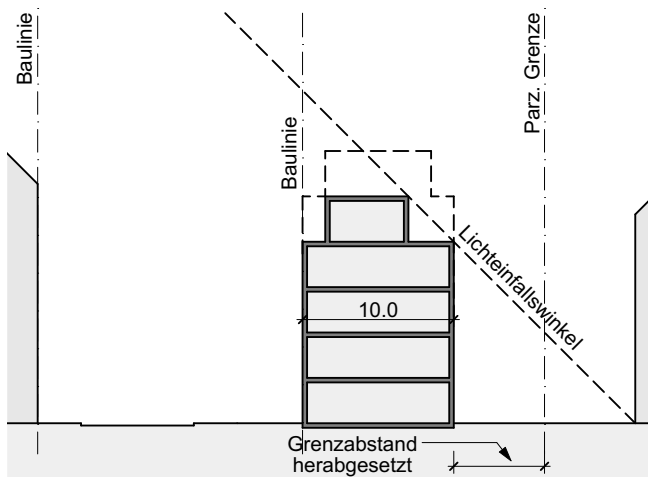
§ 16 Gebäudetiefen/Mindestmass

¹ Soweit es für Gebäudetiefen von 10 m nötig ist, darf der Grenzabstand herabgesetzt werden,

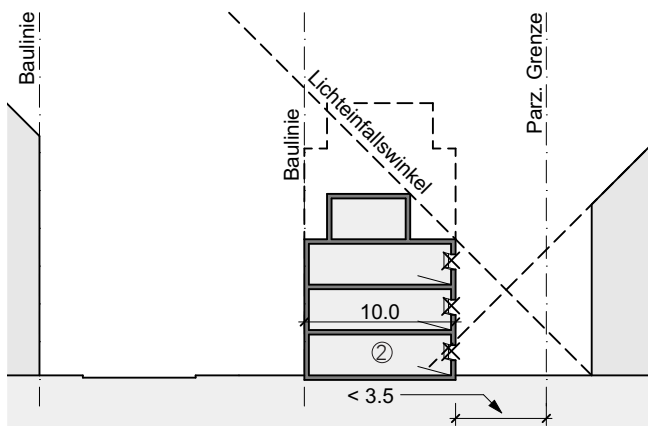
- wenn die für zulässige Nutzungen nötigen Lichteinfallswinkel durch Höhenbegrenzungen eingehalten werden;
- wenn nicht vorgeschrieben ist und darauf verzichtet wird, unterhalb der Eckpunkte der gesetzmässigen Lichteinfallswinkel liegende Räume für Nutzungen zu verwenden, die Fenster auf der Hofseite voraussetzen.

² Nicht eingehalten werden müssen

- Grenzabstände, die Abstände mehrgeschossiger Gebäude von weniger als 3.5 m zur Folge haben könnten;
- Abstände von weniger als 7 m zwischen Raumbebauungen, die in einem Winkel von weniger als 60°/360 aufeinandertreffen.



① Fenster bei nicht Einhaltung des Lichteinfallswinkels nicht an die Fensterfläche anrechenbar.



② Ist der Grenzabstand weniger als 3.5 m, darf das Gebäude hofseitig keine Fenster haben.

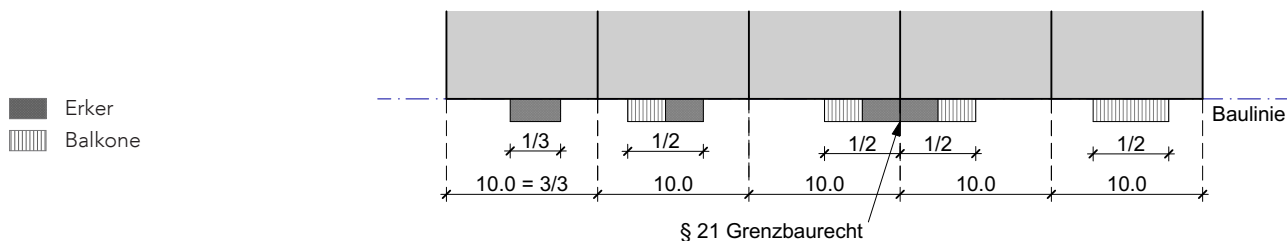
³ Wenn nichts anderes vereinbart ist, dürfen Gebäudewände auf der Hofseite mit einem Grenzabstand von weniger als 3.5 m keine Fenster haben.

⁴ Vereinbarungen über die Herabsetzung von Grenzabständen und über Fensterrechte sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

§ 17 Vorrangende Bauteile/Strassenseite/ im Allgemeinen

¹ Baulinien dürfen um einen Zehntel des Baulinienabstandes, höchstens aber um 1.5 m durch Bauteile wie Dächer, Balkone, Freitreppen, Erker und Risalite sowie durch unterirdische Anbauten überschritten werden.

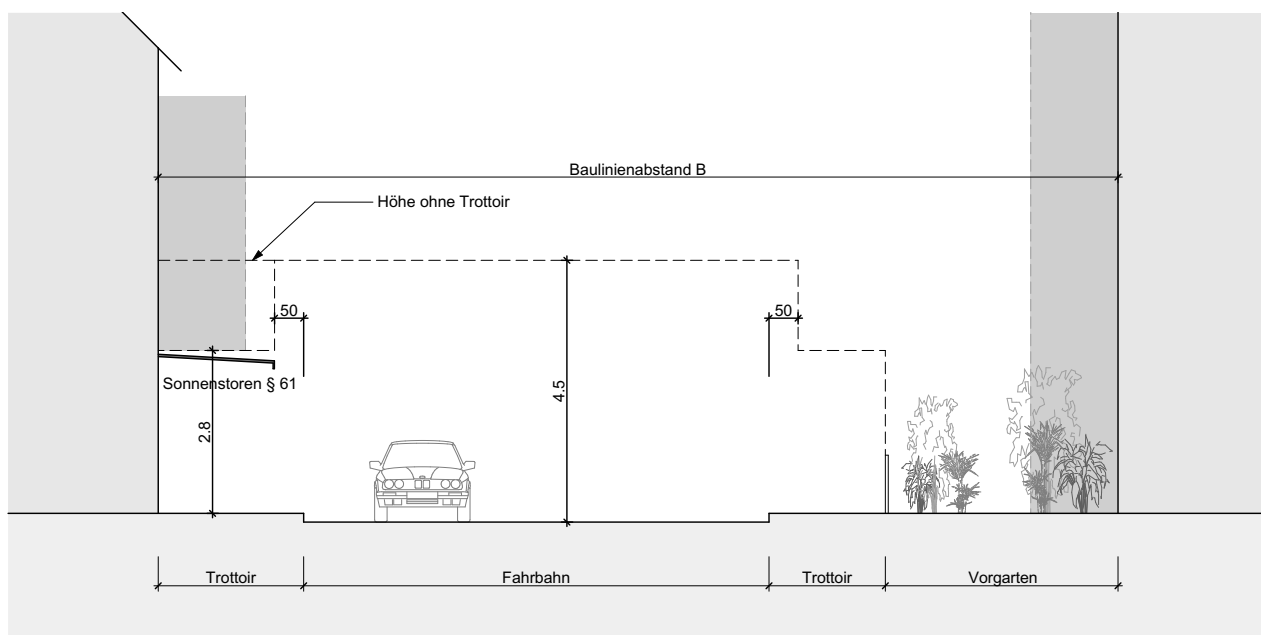
² Erker, Risalite und Balkone dürfen sich nicht über mehr als die Hälfte, Erker alleine sich nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenbreite erstrecken.

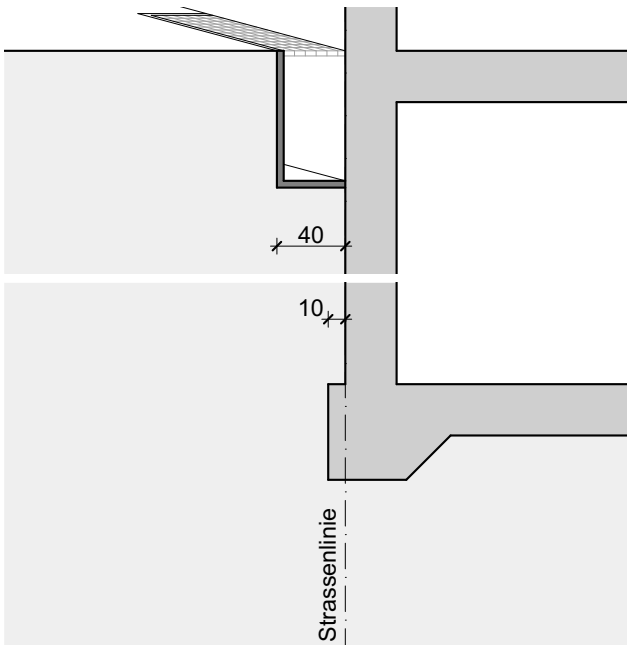


§ 18 Vorrangende Bauteile/Strassenseite/ vor Strassenlinien

¹ Vor Strassenlinien sind oberirdische Bauteile, die nicht ausschliesslich der Ausstattung und Verzierung der Gebäudewände dienen, nur zulässig:

- 4.5 m über und 50 cm neben der Fahrbahn und anderen Strassenteilen, die mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.
- 2.8 m über Trottoirs und anderen Strassenteilen, die nicht mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.





² Lichtschächte dürfen bis 40 cm und Fundamente unterhalb des ersten Untergeschosses bis 10 cm über die Strassenlinie vorragen.

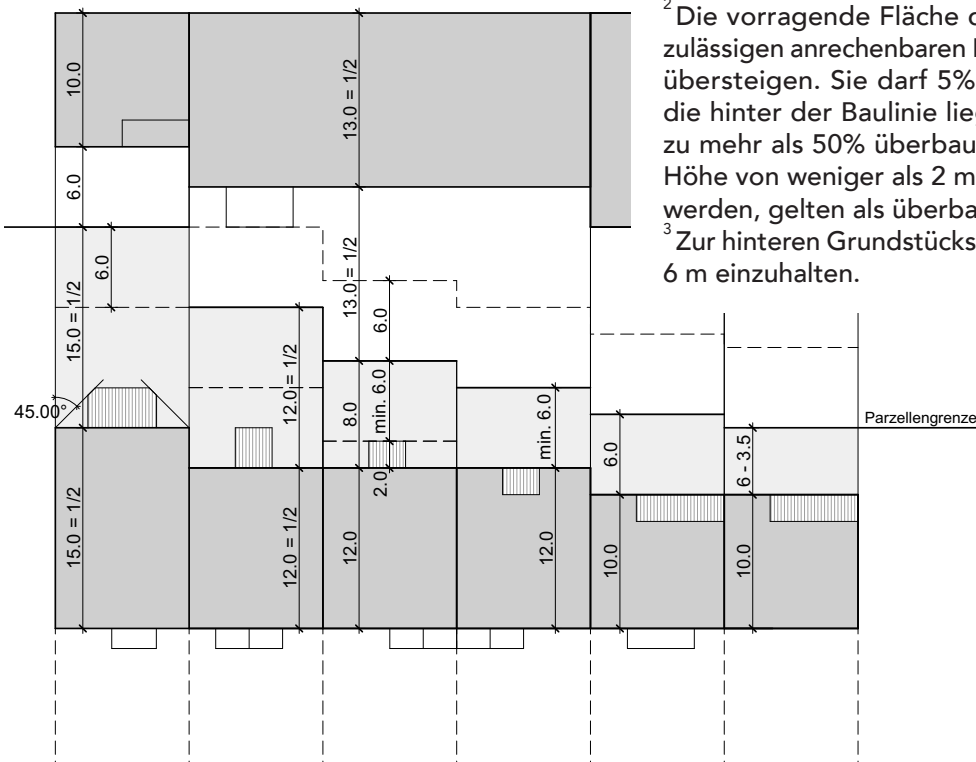
³ Andere oder weitere vorragende unterirdische Bauteile setzen besondere Rechte zur Benutzung des öffentlichen Grundes voraus. Zur Überbauung von Grundstücksteilen vor der Strassenlinie genügt die Zusicherung eines solchen Rechts.

§ 19 Vorragende Bauteile/Hofseite

¹ Auf der Hofseite darf die zulässige Gebäudetiefe durch Balkone und überdeckte Terrassen überschritten werden.

² Die vorragende Fläche der Balkone darf 10% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen. Sie darf 5% nicht übersteigen, wenn die hinter der Baulinie liegende Grundstücksfläche zu mehr als 50% überbaut ist. Flächen, die in einer Höhe von weniger als 2 m durch Balkone überlagert werden, gelten als überbaut.

³ Zur hinteren Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 6 m einzuhalten.



BGF = 100%
zur Hofseite 10% Balkon möglich
50% der Grundstücksfläche überbaut

BGF = 100%
zur Hofseite 10% Balkon möglich
50% der Grundstücksfläche überbaut

BGF = 100%
zur Hofseite 5% Balkon möglich

mehr als 50% der Grundstücksfläche
überbaut
zur Hofseite ist kein vorragerender Balkon
möglich

mehr als 50% der Grundstücksfläche
überbaut
zur Hofseite ist kein vorragerender Balkon
möglich

mehr als 50% der Grundstücksfläche
überbaut
zur Hofseite ist kein vorragerender Balkon
möglich

weniger als 6 m Grenzabstand

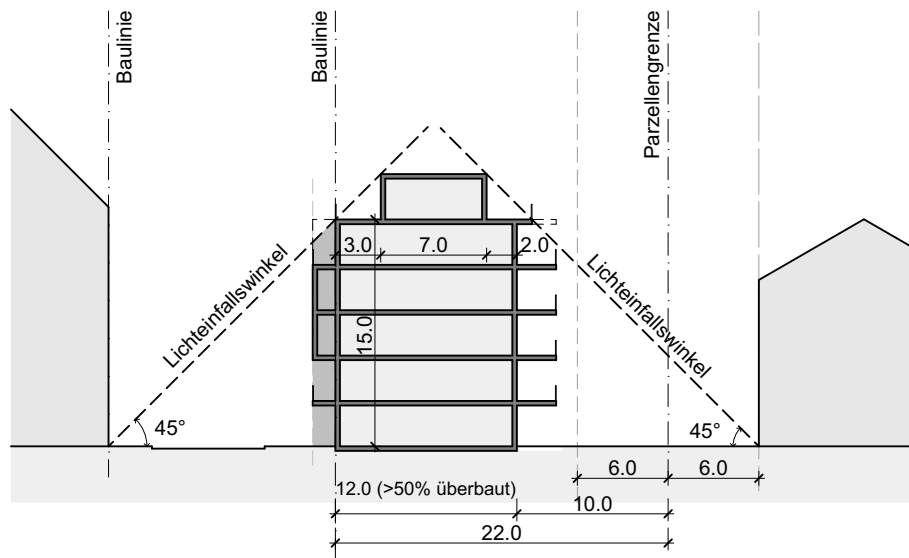
§ 20 Vorragende Bauteile/Beschränkungen

¹ Vorragende Bauteile dürfen nicht in die für anrechenbare Fensterflächen nötigen Lichteinfallswinkel der auf anderen Grundstücken zulässigen Gebäude ragen.

² Die Lichteinfallswinkel sind auch zu gegenüberliegenden Baulinien einzuhalten.

³ Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen oder zur Verlängerung der Grenzlinien auf öffentlichem Grund müssen vorragende Bauteile einen Abstand einhalten, der mindestens ihrer Tiefe entspricht.

⁴ Über dem obersten Vollgeschoss sind vorragende Bauteile nur über vorragenden Bauteilen des obersten Vollgeschosses zulässig.



§ 21 Vorragende Bauteile/ Abweichende Vereinbarungen

¹ Grenzabstände können herabgesetzt werden, wenn durch sie bestimmte Gebäudeabstände durch Dienstbarkeiten oder öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen sichergestellt sind.

§ 22 Höhen/Gebäudewände/Höchsthöhe

¹ Wenn nichts anderes bestimmt ist, dürfen Gebäudewände folgende Höhen erreichen:

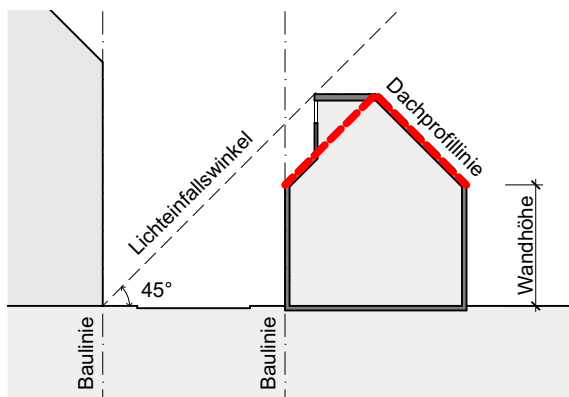
In der Zone 5a 18 m

In der Zone 4 14 m

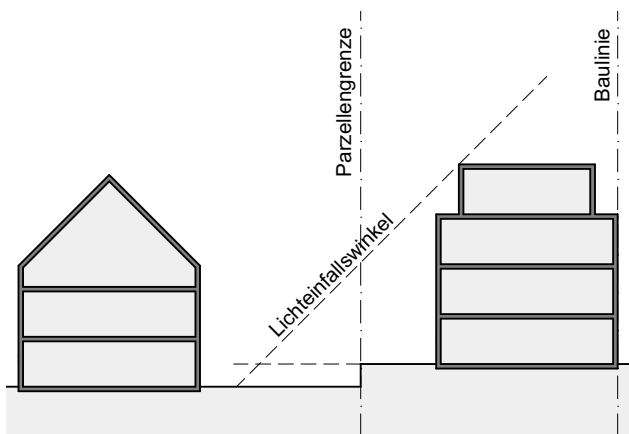
In der Zone 3 11 m

In der Zone 2 und 2a 8 m

² Dachgeschosse und beidseitig anbaubare Mauern dürfen bis zur Dachprofilinie reichen.



³ Quergiebel und Dachaufbauten mit einer Höchstbreite von 12 m dürfen die Dachprofilinien bis zur Höhe des Dachfirsts überschreiten, wenn sie nicht in die für anrechenbare Fensterflächen nötigen Lichteinfallswinkel der auf anderen Grundstücken zulässigen mehrgeschossigen Gebäude ragen.



§ 23 Höhe/Gebäudewände/Beschränkung durch Lichteinfallswinkel

¹ Gebäudewände dürfen nicht in die für anrechenbare Fensterflächen nötigen Lichteinfallswinkel der auf anderen Grundstücken zulässigen mehrgeschossigen Gebäude ragen. Der Lichteinfallswinkel gilt als eingehalten, wenn die Abstände sämtlicher Gebäudeteile mindestens so gross sind wie ihre Höhen.

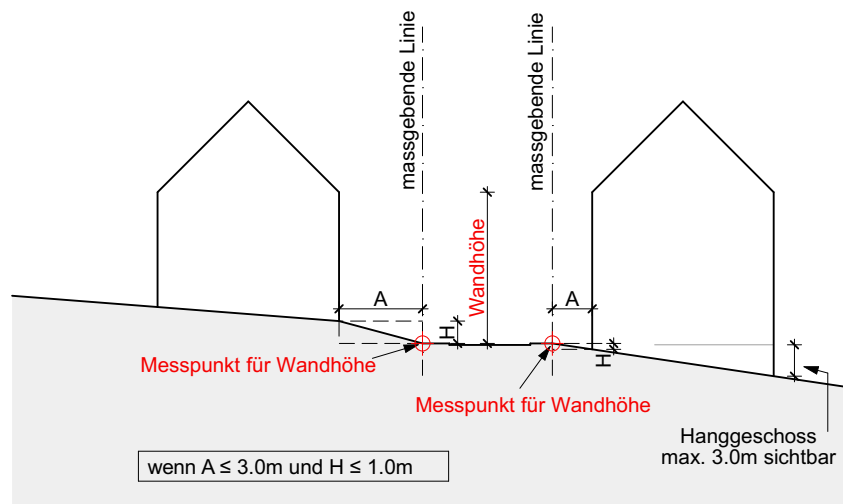
² Die Höhe von Gebäudeteilen auf der Strassenseite darf nicht grösser sein als ihr Abstand zur gegenüberliegenden Baulinie.

§ 24 Höhe/Gebäudewände/Messung

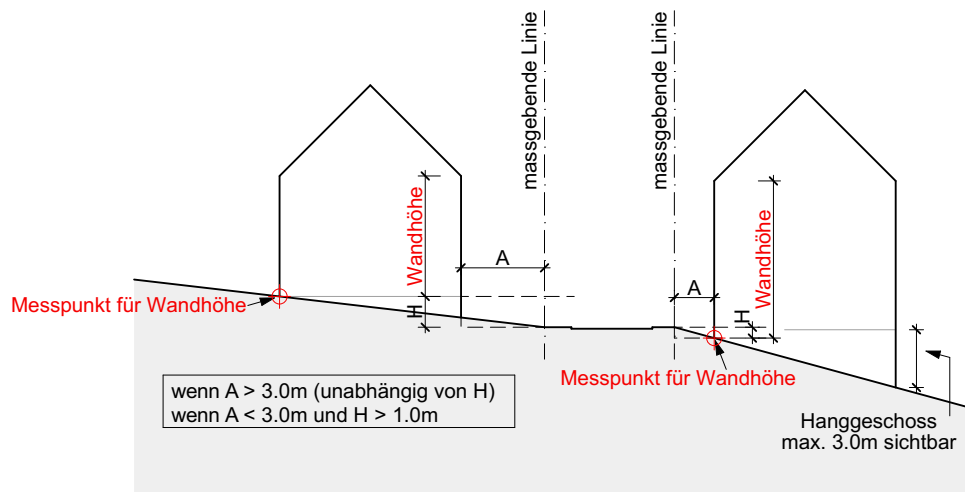
¹ Die Wandhöhe wird in der Regel von der Baulinie oder, wenn die Höhe der Baulinie nicht festgelegt ist, von der Strassenlinie aus gemessen. An Strassen ohne Linien ist die Höhe der Strasse an der Grundstücksgrenze massgebend.

² Die Wandhöhe wird vom natürlichen oder abgegrabenen Boden an der höher liegenden Hauptfassade gemessen,

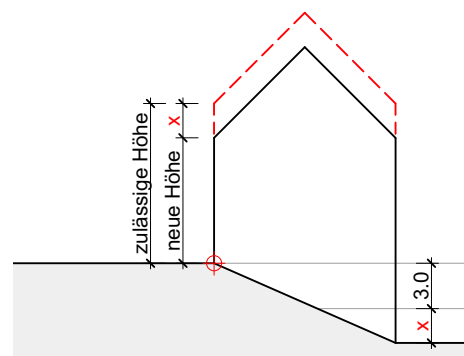
- a) wenn er mehr als einen Meter über oder unter der im Regelfall massgebenden Linie liegt und



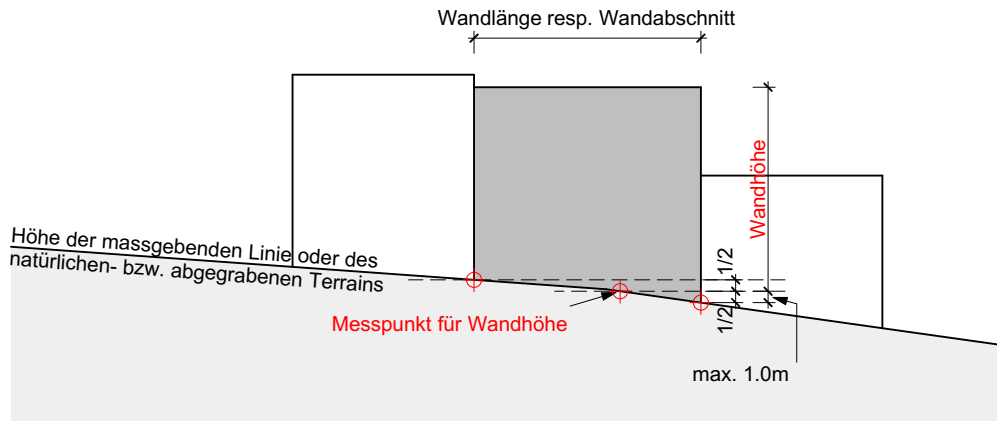
- b) wenn in einem Abstand von 3 m oder mehr zu dieser Linie gebaut wird.



³ Die zulässige Wandhöhe vermindert sich um das Mass, in dem unter der massgebenden Linie liegende sichtbare Teile der Gebäudewände die Höhe von 3 m überschreiten.



⁴ Wenn die Höhe der massgebenden Linie nicht überall gleich ist, wird die Wandhöhe von einer waagrechten Linie aus gemessen werden, die um die Hälfte der grössten Höhendifferenz, höchstens aber 1 m über dem tiefsten Punkt liegt. Die Unterteilung der Wand in Abschnitte mit verschiedenen Messpunkten ist zulässig.

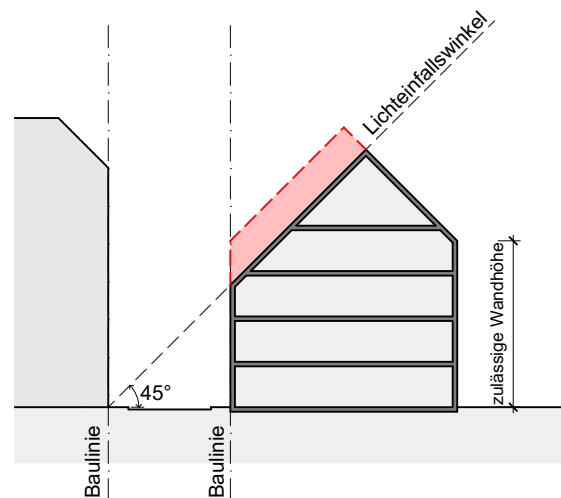
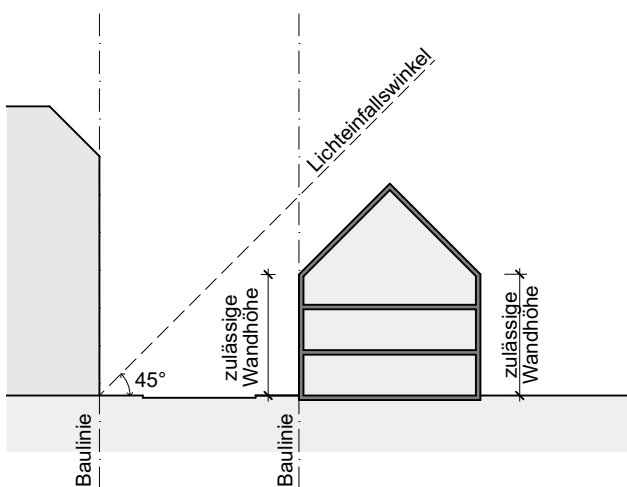


§ 25 Höhe/Dachprofilinie/Definition

¹ Die Dachprofilinie bezeichnet die Höchsthöhe der über den Gebäudewänden liegenden Gebäudeteile.

² Sie steigt in einem Winkel von 45°/360 von den Linien aus, an denen Gebäudewände an der Baulinie und auf der von der Baulinie abgewandten Gebäudeseite ihre grösste Höhe erreichen können.

³ Vordächer sind nur innerhalb der Dachprofilinie zulässig.

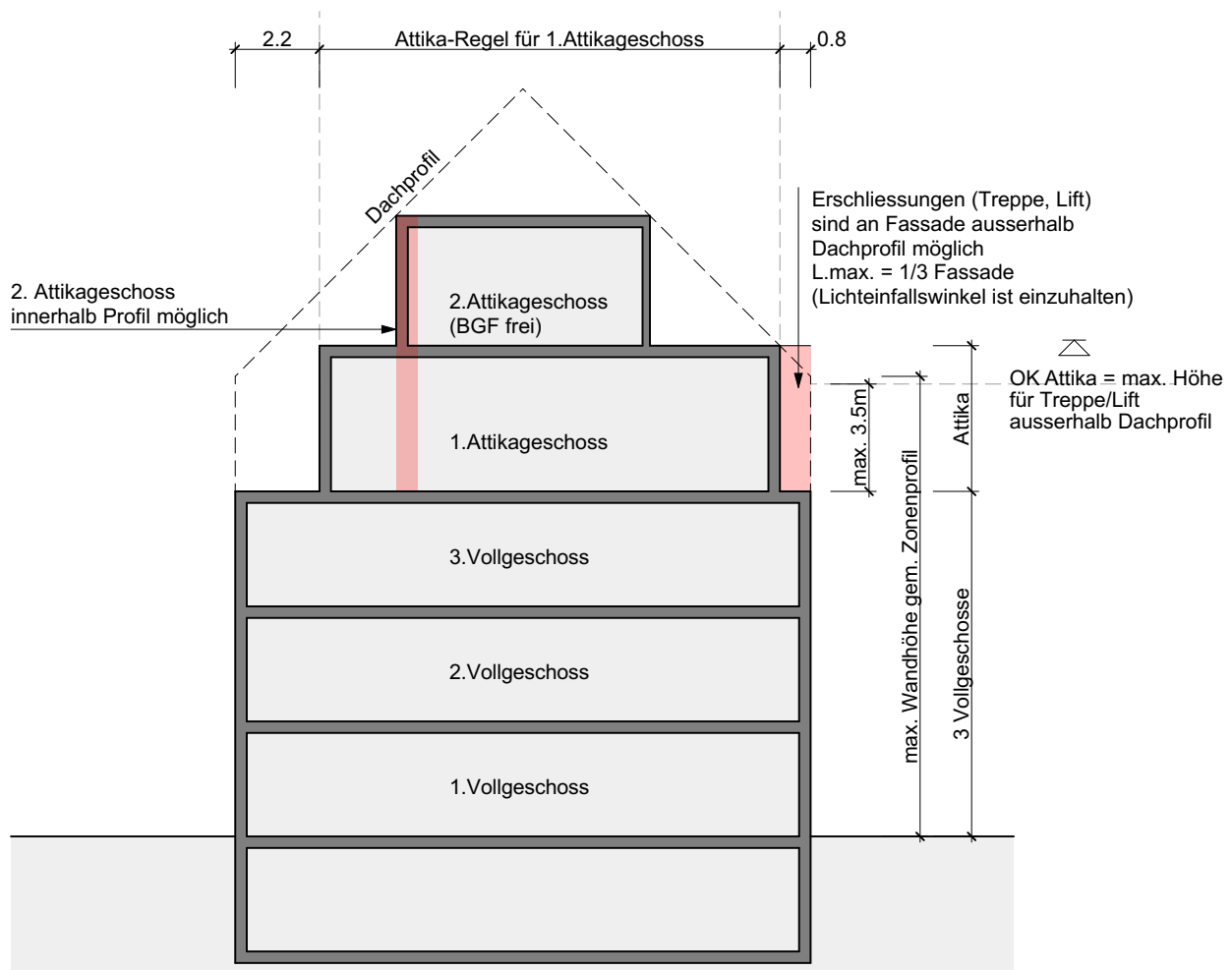


§ 27 Dachgestaltung

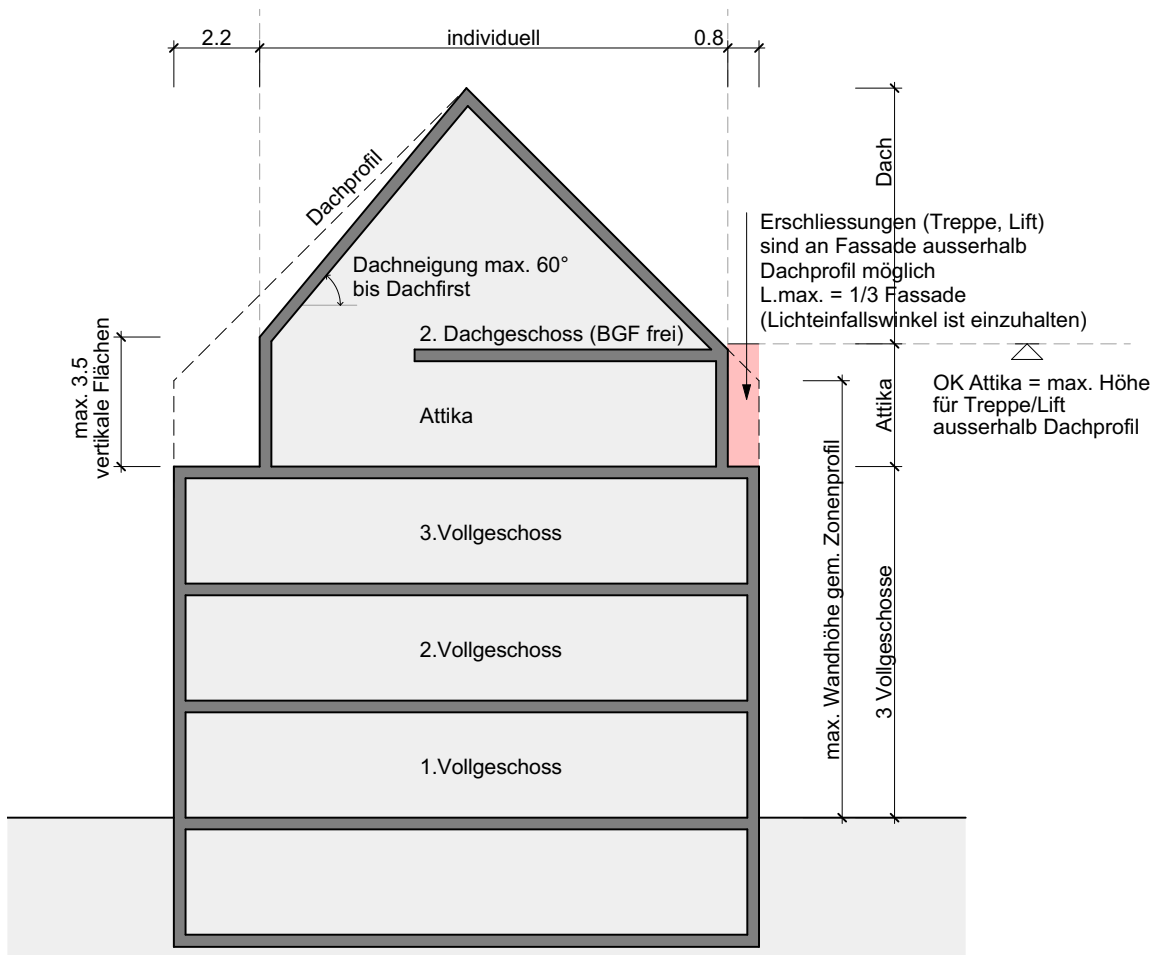
¹ Wenn sich aus anderen Vorschriften keine Einschränkungen ergeben, darf die Dachform innerhalb des zum Bauen zur Verfügung stehenden Raumes unter der Dachprofilinie frei gewählt werden. Das erste Dachgeschoss darf vertikale Fassadenflächen mit einer maximalen Höhe von 3.5 m aufweisen. Ab dieser Höhe ist eine maximale Dachneigung von 60° bis zum Dachfirst zulässig.

² Wenn nichts anderes vereinbart ist, müssen Quergiebel und Dachaufbauten über dem obersten zulässigen Vollgeschoss zu den Nachbargrenzen einen Mindestabstand von 0.5 m einhalten. Die Summe ihrer Frontflächen darf auf keiner Gebäudeseite grösser sein als ein Rechteck von 60 cm Höhe und der Länge einer Fassade.

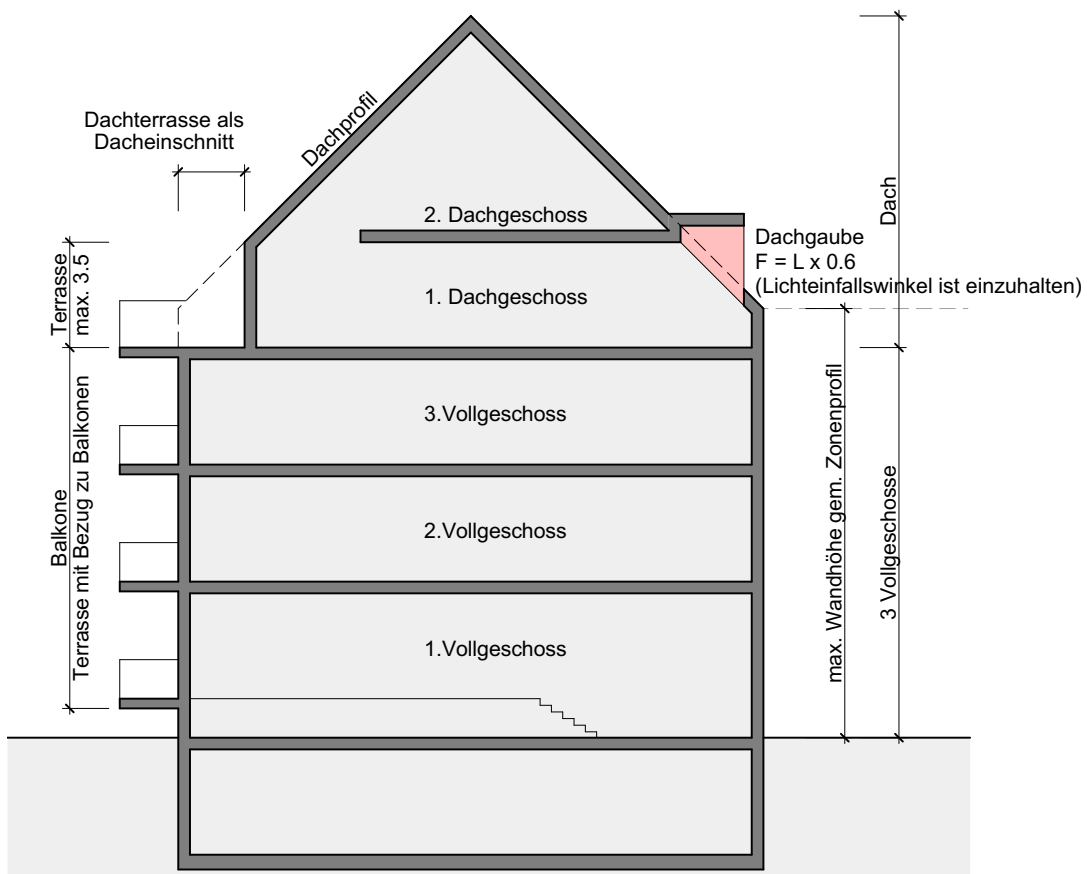
³ Dacheinschnitte für Terrassen und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte für Terrassen müssen gegen vorne offen in Erscheinung treten und im Einklang mit der darunter liegenden Fassade stehen.



Schema 1 Dachbauvorschriften



Schema 2 Dachbauvorschriften



Schema 3 Dachbauvorschriften

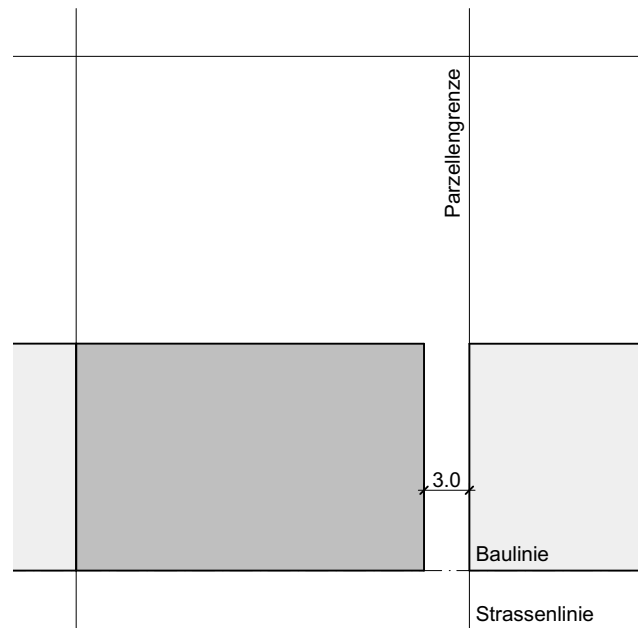
§ 28 Beschränkungen des Projektierungsspielraumes

¹ Die Bauflucht von Gebäuden muss durch die an der Baulinie stehenden Teile der Gebäudewände dominiert werden. Vor oder hinter der Baulinie liegende Gebäudeteile müssen sich in die Fassaden einordnen.

² Wenn Emissionen nicht ausreichend begrenzt werden können, kann eine Bauweise angeordnet werden, die ihre Ausbreitung hindert.

³ Wenn nicht bis an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut wird, muss der Abstand dazu mindestens 3m betragen.

⁴ Der zur bestimmungsgemässen Nutzung nötige Lichteinfall auf bestehende Gebäude im gleichen Baublock muss gewahrt bleiben.

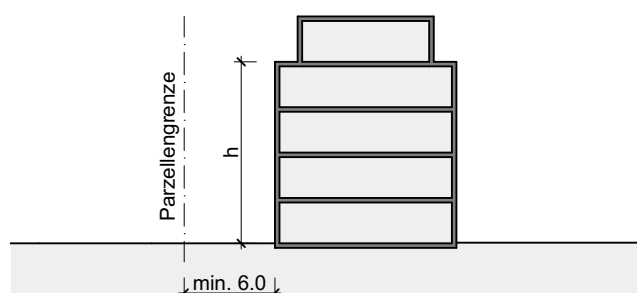
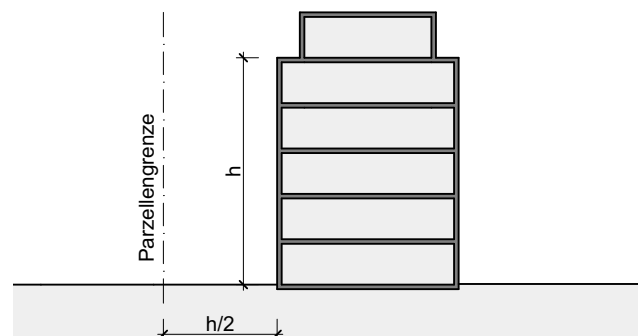


2. Andere Bebauungen

§ 29 Andere Bebauungen/ Ausserhalb Randbebauungen

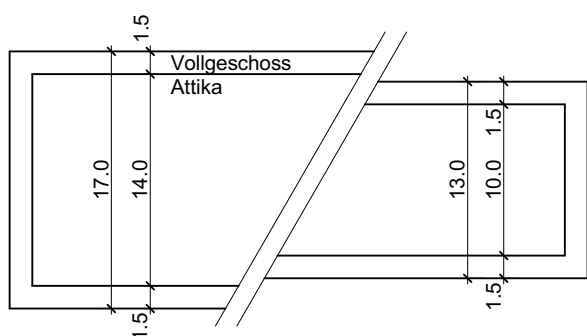
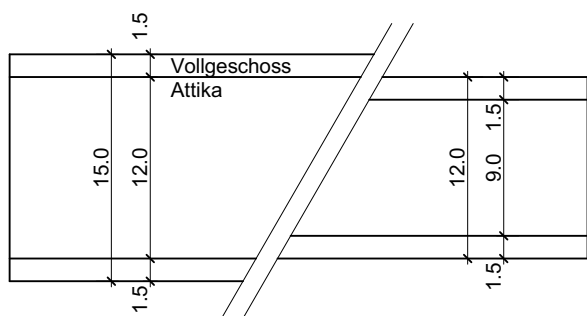
¹ Ausserhalb des Blockrandbereichs gelten die Vorschriften für Randbebauungen mit folgenden Abweichungen:

- Die Bebauung ist zulässig, soweit die hinter der Baulinie liegende Grundstücksfläche noch nicht zu 50% überbaut ist. Werden Teile der Freifläche im Blockrandbereich überbaut, ist die Bebauung ausserhalb des Blockrandbereichs in dem zur Einhaltung von 50% Freifläche nötigen Umfang zu beseitigen.
- Sämtliche Gebäudeteile müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens ihrer halben Höhe entspricht und nicht kleiner als 6 m sein darf. Die Höhen werden von der für die Wandhöhe massgebenden Linie aus bestimmt. An Wegen ohne Baugrenzen sind die Abstände zur Wegmitte einzuhalten.

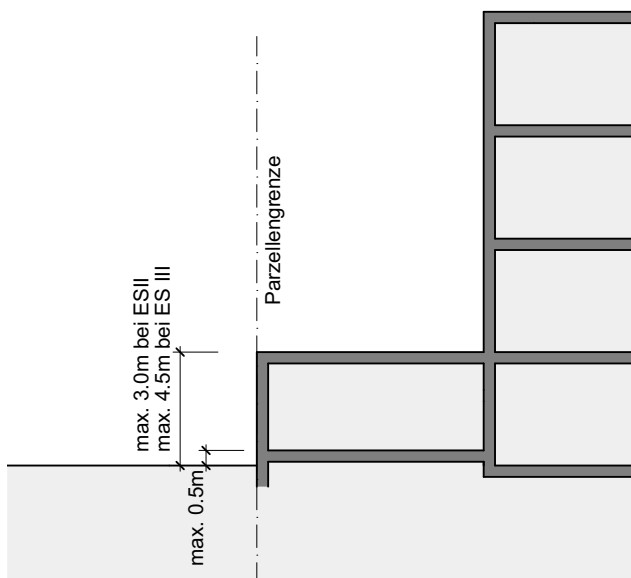


- c) Zu Bauten auf dem gleichen Grundstück müssen keine Abstände eingehalten werden.

- d) Dachgeschosse müssen auf mindestens zwei parallelen Seiten der Gebäude oder Gebäudeteile und auf allen Seiten, deren Länge die zulässige Gebäudetiefe im Blockrandbereich übersteigt, zurückgesetzt oder mit einem Schrägdach überdeckt werden. Die zulässige Grundfläche zurückgesetzter Geschosse wird durch einen Abstand von 1.5 m zu den längeren Seiten bestimmt.



- e) Unterirdische Bauten und Anlagen sind auf der ganzen Fläche zulässig.



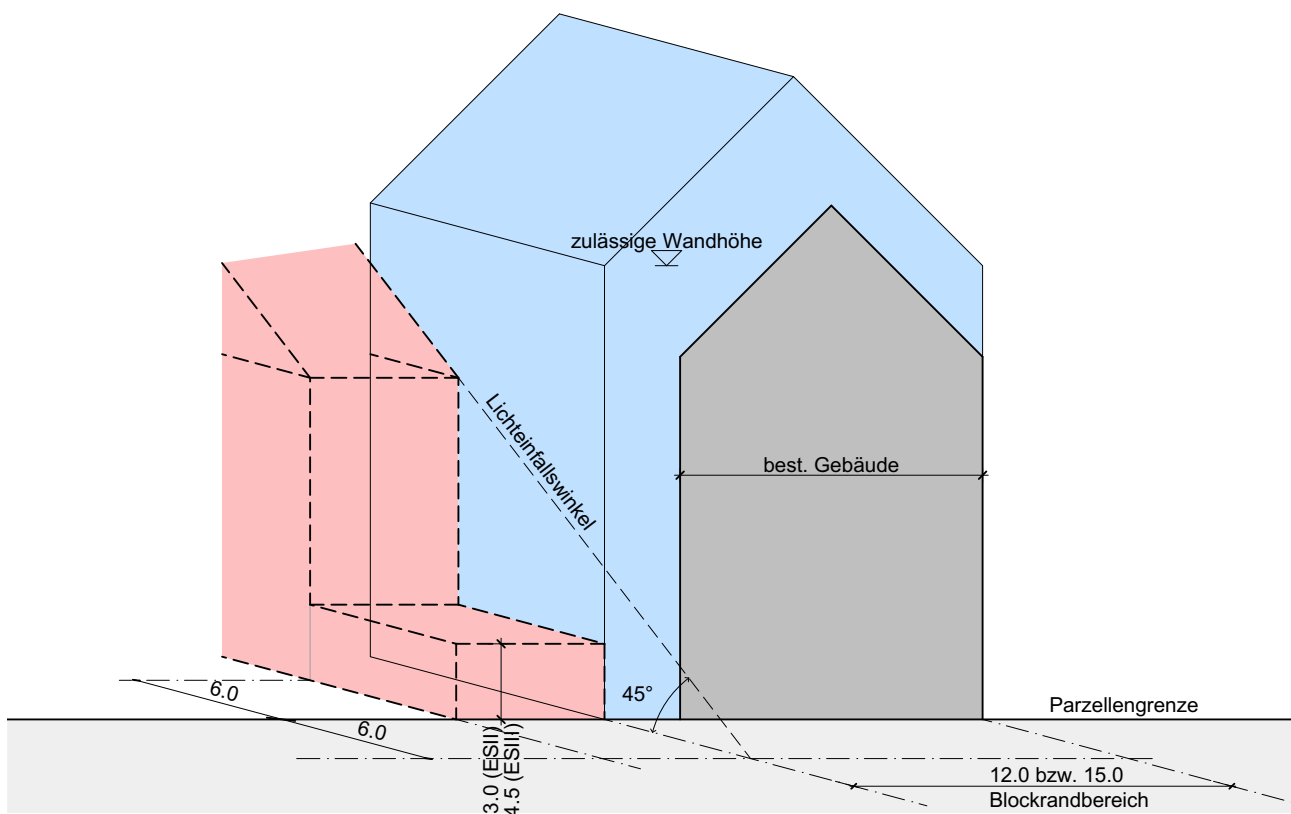
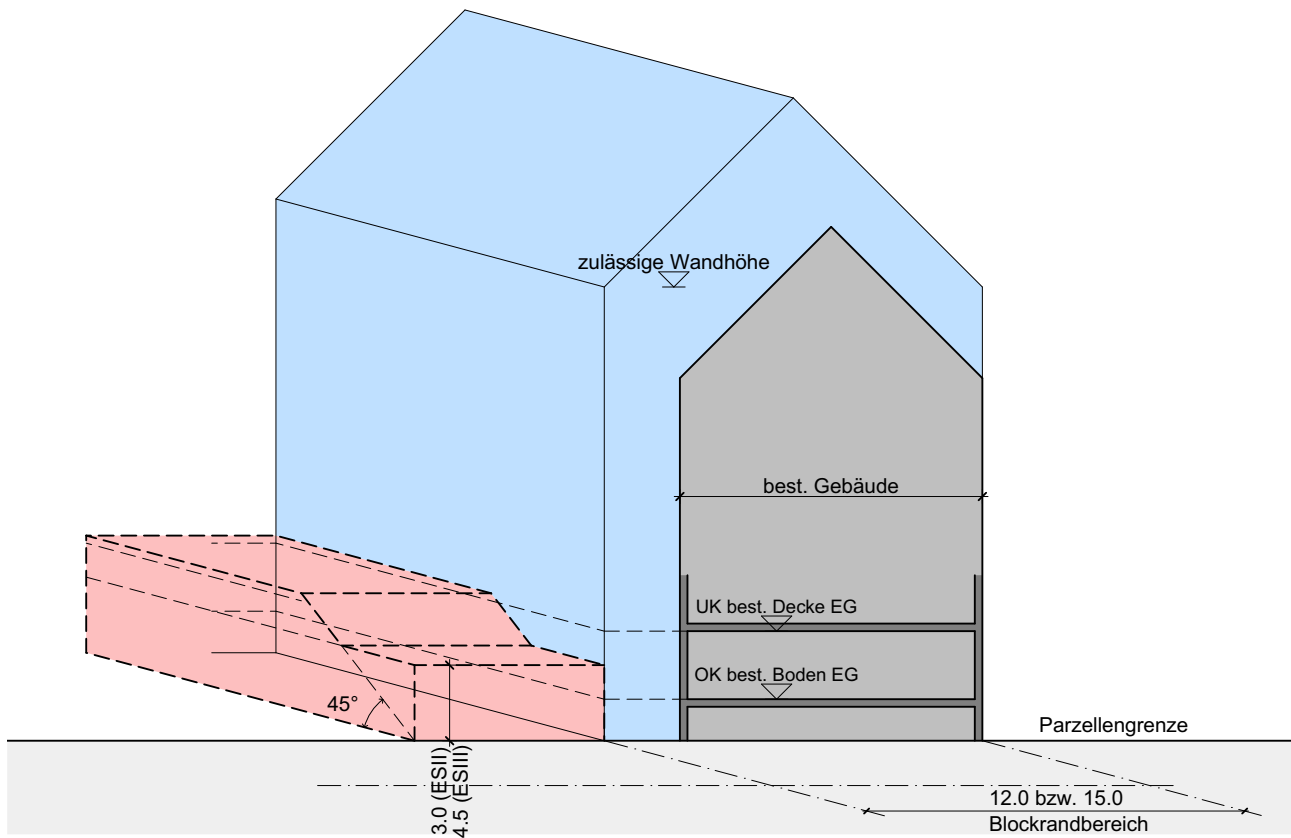
- f) Eingeschossige Bauten und Anbauten müssen keine Abstände einhalten, wenn sie insgesamt nicht mehr als 3 m und mit ihrem Boden nicht mehr als 50 cm aus dem natürlichen oder abgegrabenen Erdboden hervortreten. Wo mässig störende Betriebe zugelassen sind, ist eine Gesamthöhe von 4.5 m zulässig. Bei einem Grenzabstand von weniger als 3m dürfen gegen die Nachbargrenze gerichtete Wände keine Öffnungen haben, wenn nichts Abweichendes vereinbart ist.

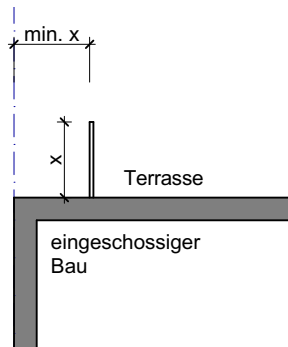
Hinweis

In der Empfindlichkeitsstufe ES II sind in der Regel nur Wohnnutzungen zulässig.
In der Empfindlichkeitsstufe ES III sind auch mässig störende Betriebe zulässig.
Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan (LESP).

- best. Gebäude - Zonenprofil nicht ausgenutzt
- Maximal zulässiges Zonenprofil
- Maximal zulässiges Profil für eingeschossige Anbauten

- g) Anbauten zur Erweiterung von Räumen in Erdgeschoss dürfen ihren Boden und ihre Decke auf der Höhe des Bodens und der Decke des zu erweiternden Erdgeschosses haben, wenn der Grenzabstand einer solchen Anbaute mindestens ihrer Höhe entspricht.





- h) Der Grenzabstand von Geländern und anderen Vorrichtungen zur Abgrenzung von Terrassen auf eingeschossigen Bauten muss mindestens ihrer Höhe entsprechen.

- ² Die Vorschriften über Grenzabstände gelten nicht,
- a) wenn gemeinsam Baubewilligungen für Gebäude beantragt werden, die auf der Grenze zusammengebaut sind;
 - b) wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann;
 - c) wenn ein Grenzbaurecht besteht und keine Rechte Dritter berührt werden.

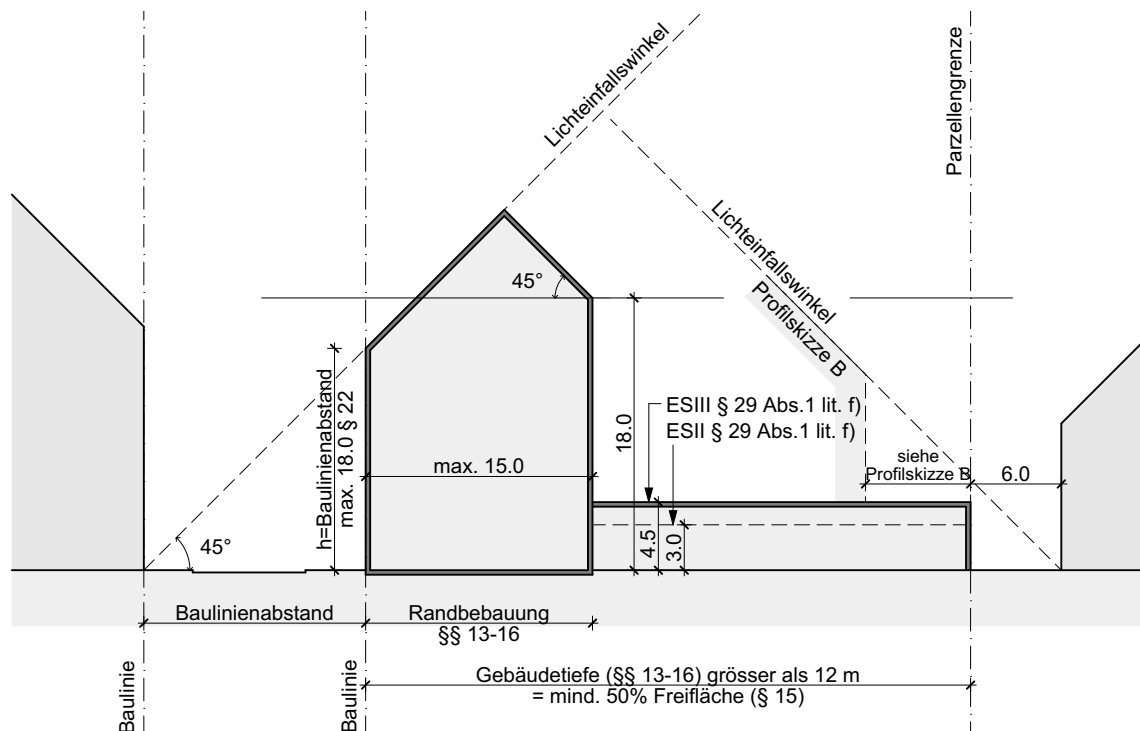
³ Abstände zu Grenzen ausserhalb des Blockrandbereichs dürfen bis auf 6 m herabgesetzt werden,

- a) wenn die für zulässige Nutzungen nötigen Lichteinfallswinkel durch Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gesichert sind oder
- b) wenn nicht vorgeschrieben ist und darauf verzichtet wird, unterhalb der Eckpunkte der gesetzmässigen Lichteinfallswinkel liegende Räume für Nutzungen zu verwenden, die zur Grenze gerichtete Fenster voraussetzen.

⁴ Vereinbarungen über die Herabsetzung von Grenzabständen sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

Zusammenfassung Zone 5a

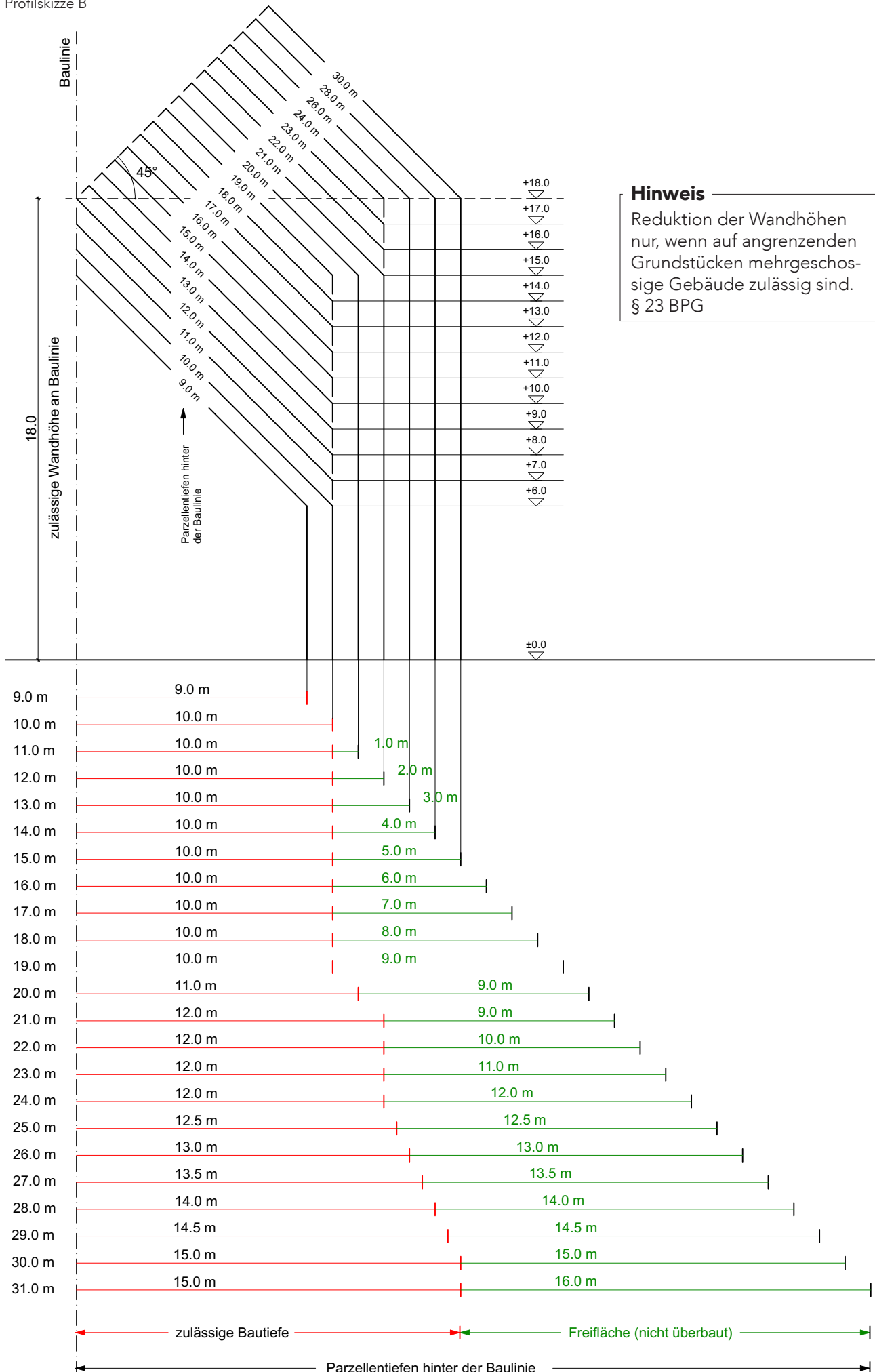
Profilskizze A



Begriffe

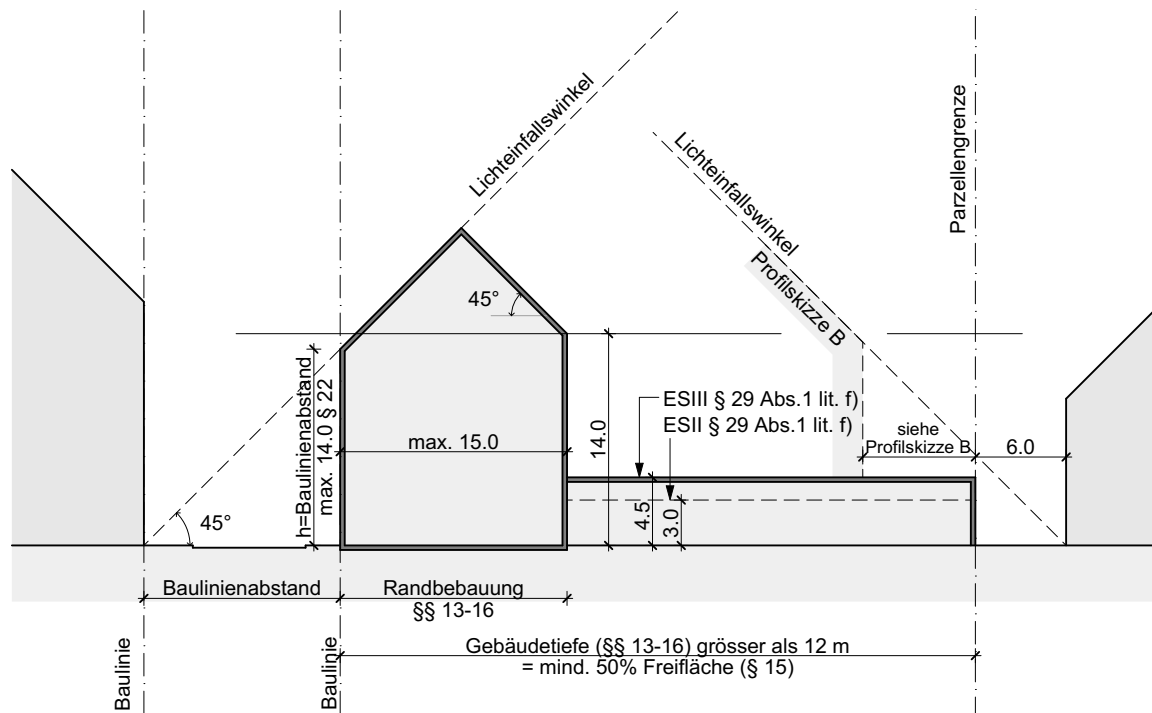
Merkmale Zone 5a

Geschosszahl	5 Vollgeschosse + max. 2 Dachgeschosse	§§ 10-12 BPG
Randbebauung Bautiefe	Ab Baulinie bis max. mögliche Bautiefe Max. 15.0 m in der Randbebauung	§ 13 BPG §§ 14-16 BPG
Wandhöhe	Max. 18.0 m	§§ 22-24 BPG
Baulinienabstand	Siehe Profilskizze A	§ 23 Abs. 2 BPG
Lichteinfallswinkel	Der Lichteinfallswinkel beträgt 45°. Er ist für Räume mit gesetzlichem Licht einzuhalten.	§§ 23, 64 BPG
Wandhöhen gegenüber anderen Zonen	Lichteinfallswinkel unter 45° einhalten.	§ 23 BPG Profilskizze B
Gebäudeabstände zu Parzellengrenzen	Mehrgeschossig, halbe Wandhöhe, mind. 6.0 m	§ 16 Abs. 3 BPG
Gebäudeabstände auf der eigenen Parzelle	Der Lichteinfallswinkel von 45° ist für Räume mit gesetzlichem Licht einzuhalten. Brandschutzabstand gem. VKF	§ 64 BPG VKF
Mass der baulichen Nutzung	Vergleichsprojekt oder Ausnutzungsziffer 1.8 Höherer Wert ist massgebend.	§§ 5-7 BPG
Nutzungsart	Der Wohnanteilplan Nr. 11962 auf der Parzelle ist entsprechend zu berücksichtigen (Verordnung betreffend Wohnflächenanteil; SG 861.250). Diesen finden Sie auf map.geo.bs.ch unter den Themen.	

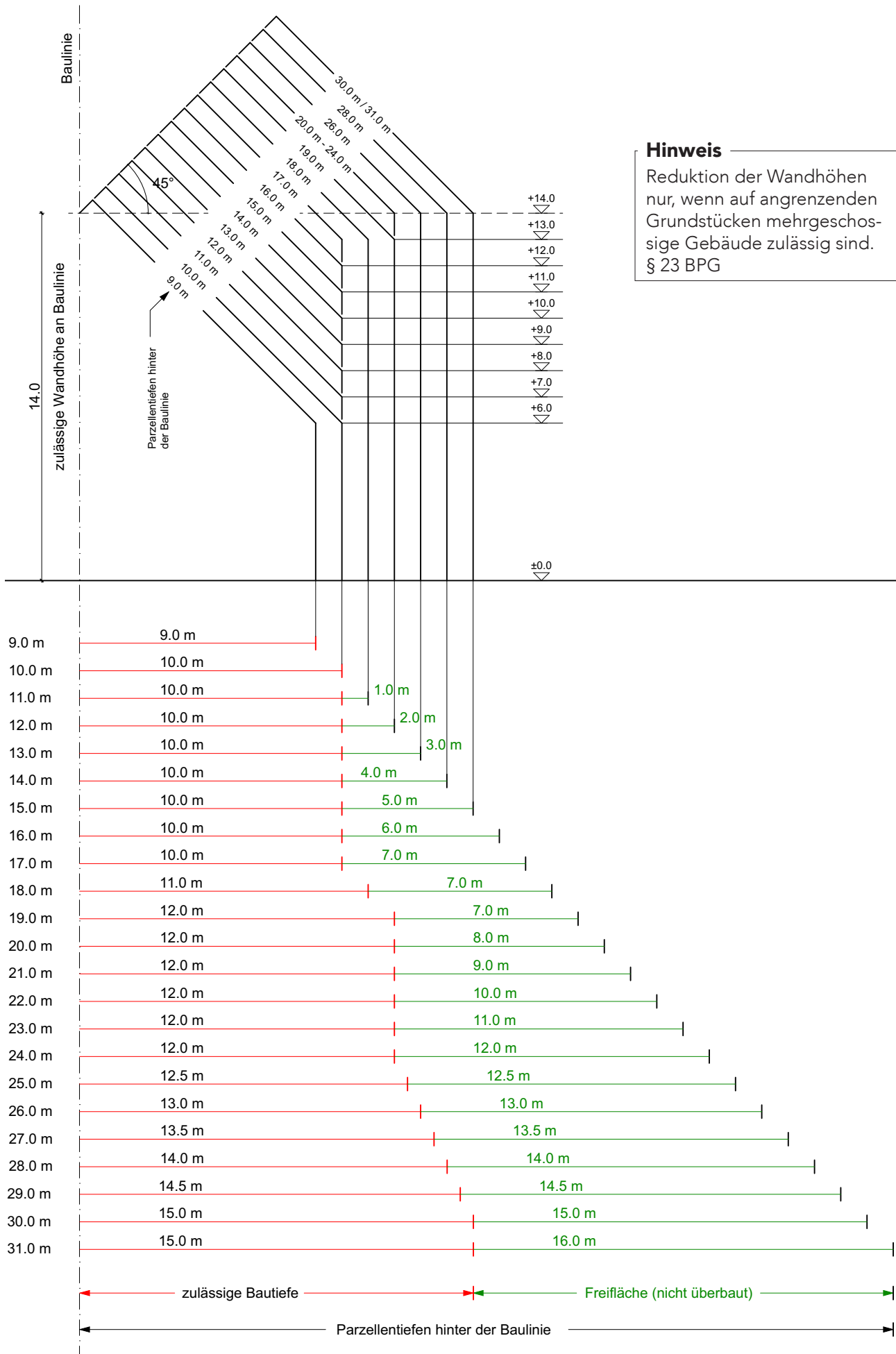


Zusammenfassung Zone 4

Profilskizze A

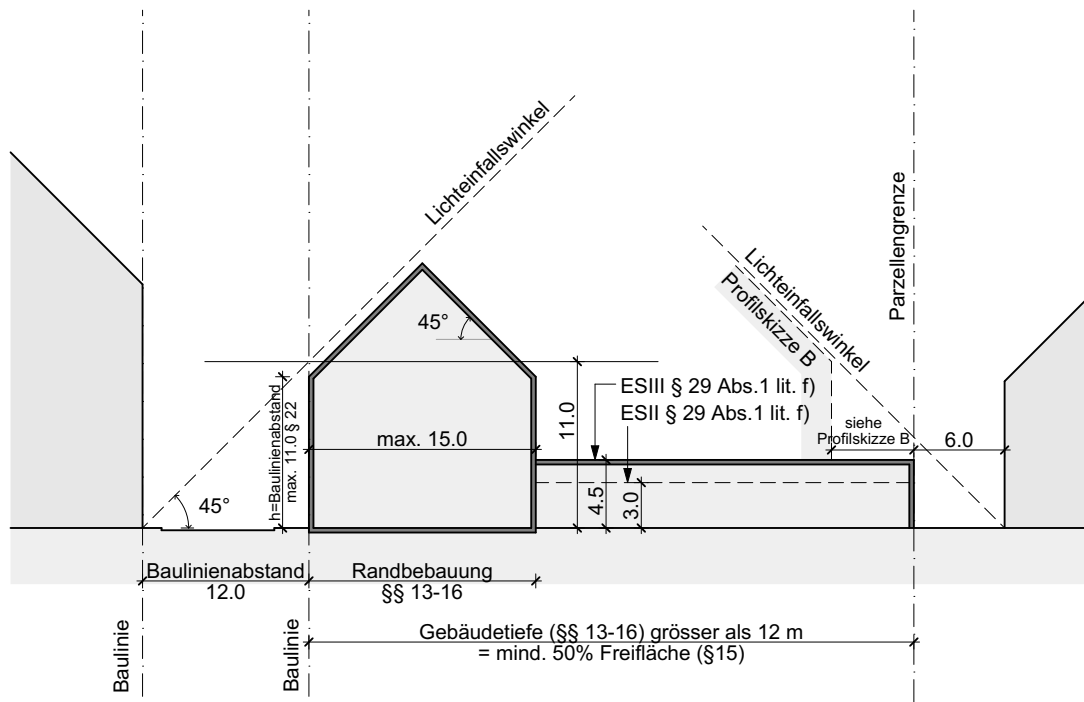


Begriffe	Merkmale Zone 4	
Geschosszahl	4 Vollgeschosse + max. 2 Dachgeschosse	§§ 10-12 BPG
Randbebauung	Ab Baulinie bis max. mögliche Bautiefe	§ 13 BPG
Bautiefe	Max. 15.0 m in der Randbebauung	§§ 14-16 BPG
Wandhöhe	Max. 14.0 m	§§ 22-24 BPG
Baulinienabstand	Siehe Profilskizze A	§ 23 Abs. 2 BPG
Lichteinfallswinkel	Der Lichteinfallswinkel beträgt 45°. Er ist für Räume mit gesetzlichem Licht einzuhalten.	§§ 23, 64 BPG
Wandhöhen gegenüber anderen Zonen	Lichteinfallswinkel unter 45° einhalten.	Profilskizze B
Gebäudeabstände zu Parzellengrenzen	Mehrgeschossig, halbe Wandhöhe, mind. 6.0 m	§ 16 Abs. 3 BPG
Gebäudeabstände auf der eigenen Parzelle	Der Lichteinfallswinkel von 45° ist für Räume mit gesetzlichem Licht einzuhalten. Brandschutzabstand gem. VKF	§ 64 BPG VKF
Mass der baulichen Nutzung	Vergleichsprojekt oder Ausnutzungsziffer 1.5 Höherer Wert ist massgebend.	§§ 5 - 7 BPG
Nutzungsart	Der Wohnanteilplan Nr. 11962 auf der Parzelle ist entsprechend zu berücksichtigen (Verordnung betreffend Wohnflächenanteil; SG 861.250). Diesen finden Sie auf map.geo.bs.ch unter den Themen. Für Riehen ist die Zonenordnung Riehen (RiE 730.130) zu berücksichtigen bzw. die Situationsgrundlage für Baubeglehen.	



Zusammenfassung Zone 3

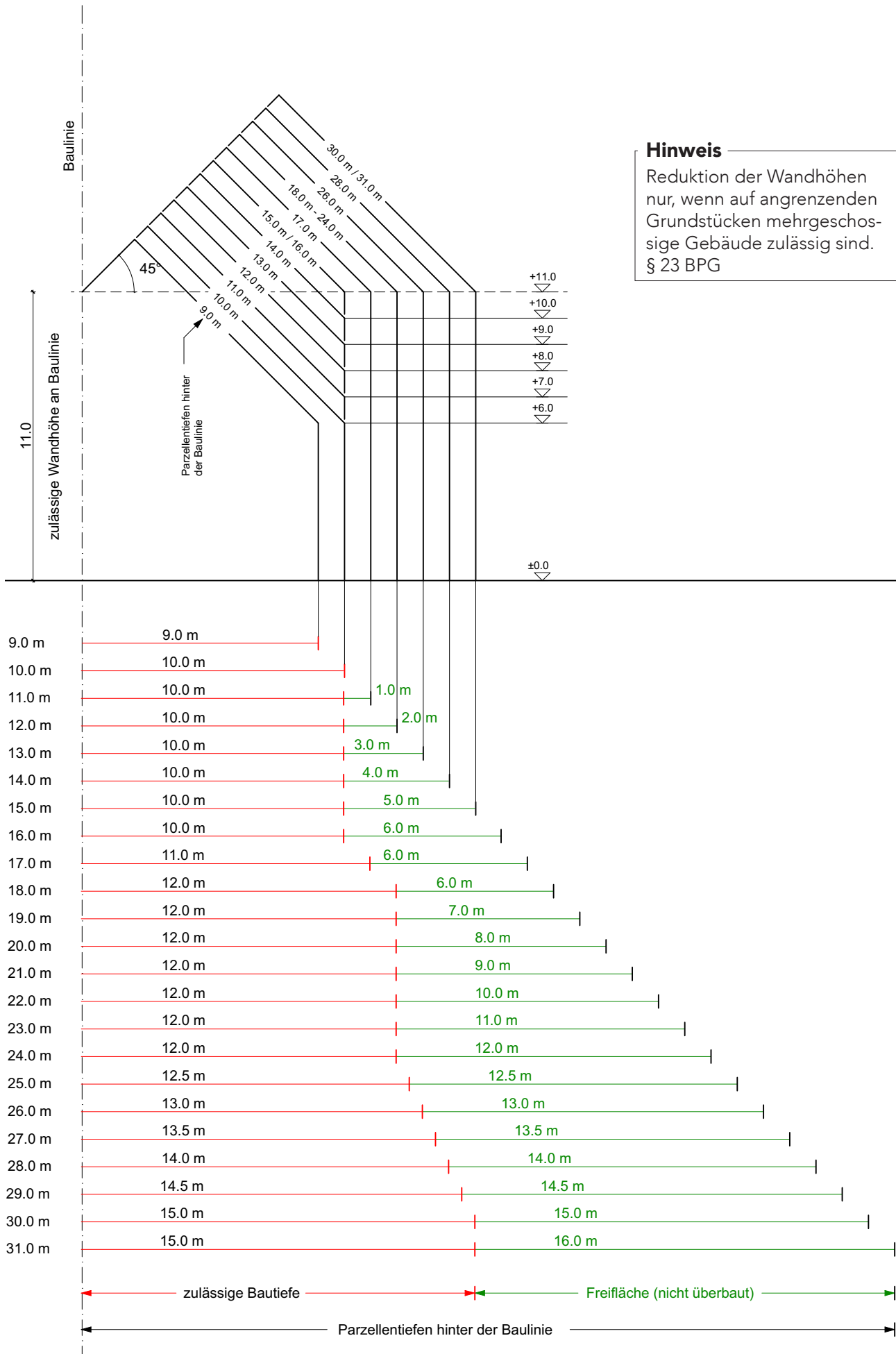
Profilskizze A



Begriffe

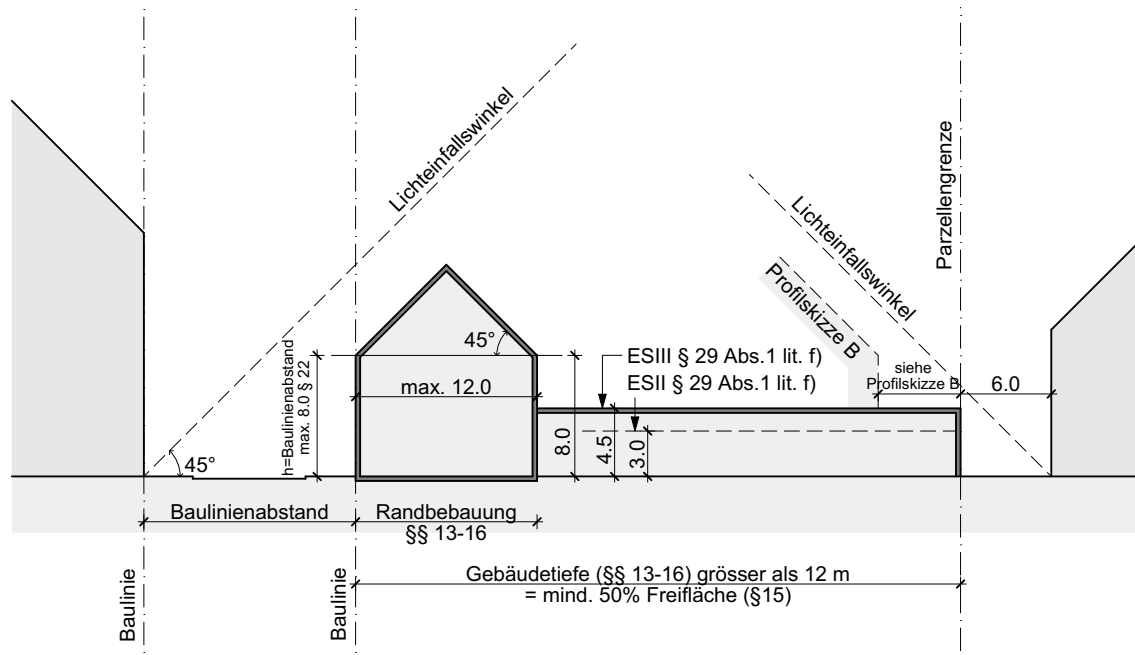
Merkmale Zone 3

Geschosszahl	3 Vollgeschosse + max. 2 Dachgeschosse	§§ 10-12 BPG
Randbebauung	Ab Baulinie bis max. mögliche Bautiefe	§ 13 BPG
Bautiefe	Max. 15.0 m in der Randbebauung	§§ 14-16 BPG
Wandhöhe	Max. 11.0 m	§§ 22-24 BPG
Baulinienabstand	Siehe Profilskizze A	§ 23 Abs. 2 BPG
Lichteinfallswinkel	Der Lichteinfallswinkel beträgt 45°. Er ist für Räume mit gesetzlichem Licht einzuhalten.	§§ 23, 64 BPG
Wandhöhen gegenüber anderen Zonen	Lichteinfallswinkel unter 45° einhalten.	§ 23 BPG Profilskizze B
Gebäudeabstände zu Parzellengrenzen	Mehrgeschossig 6.0 m	§ 16 Abs. 3 BPG
Gebäudeabstände auf der eigenen Parzelle	Der Lichteinfallswinkel von 45° ist für Räume mit gesetzlichem Licht einzuhalten. Brandschutzabstand gem. VKF	§ 64 BPG VKF
Mass der baulichen Nutzung	Vergleichsprojekt oder Ausnutzungsziffer 1.0 Höherer Wert ist massgebend.	§§ 5 - 7 BPG
Nutzungsart	Der Wohnanteilplan Nr. 11962 auf der Parzelle ist entsprechend zu berücksichtigen (Verordnung betreffend Wohnflächenanteil; SG 861.250). Diesen finden Sie auf map.geo.bs.ch unter den Themen. Für Riehen ist die Zonenordnung Riehen (RiE 730.130) zu berücksichtigen bzw. die Situationsgrundlage für Baubeglehen.	

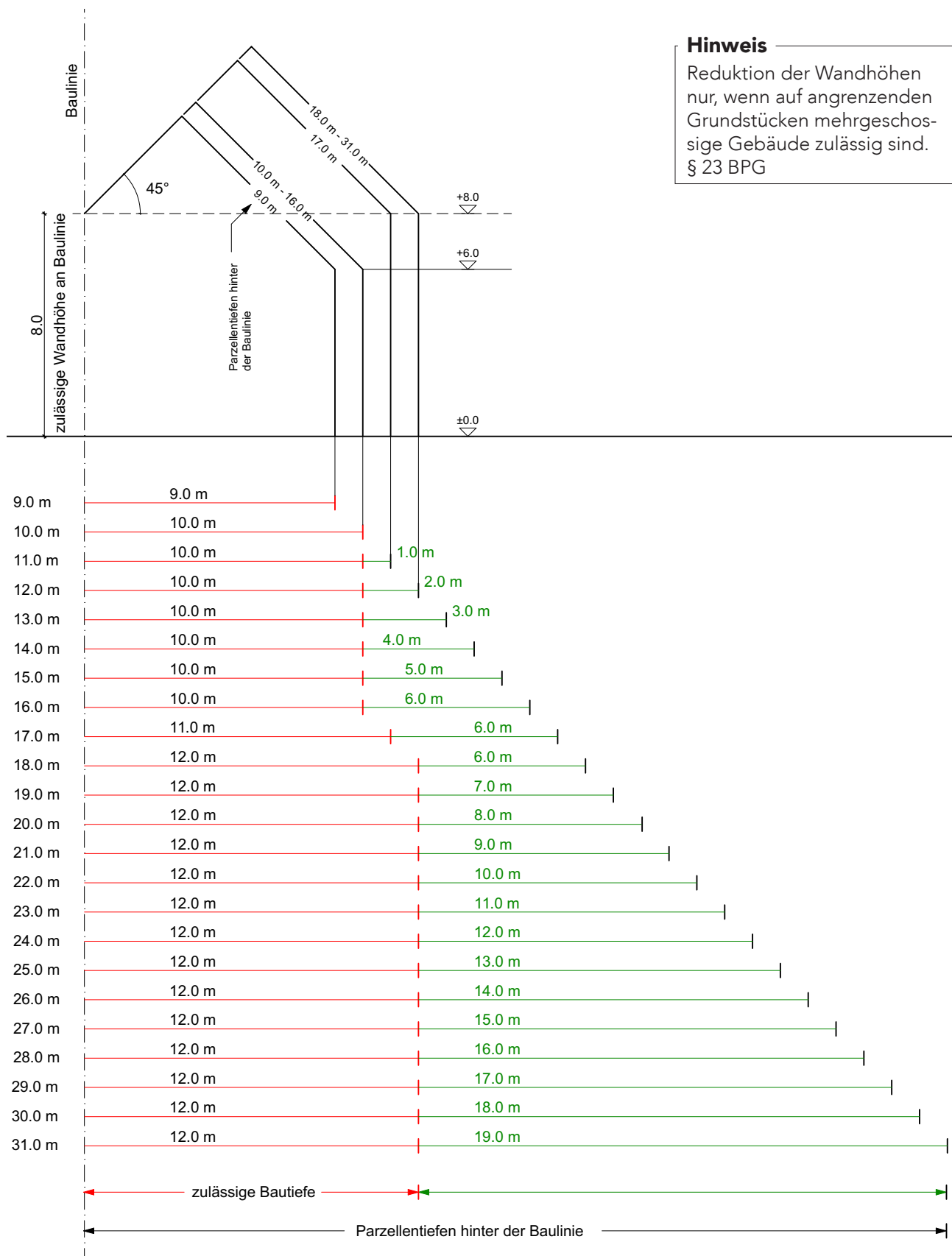


Zusammenfassung Zone 2

Profilskizze A

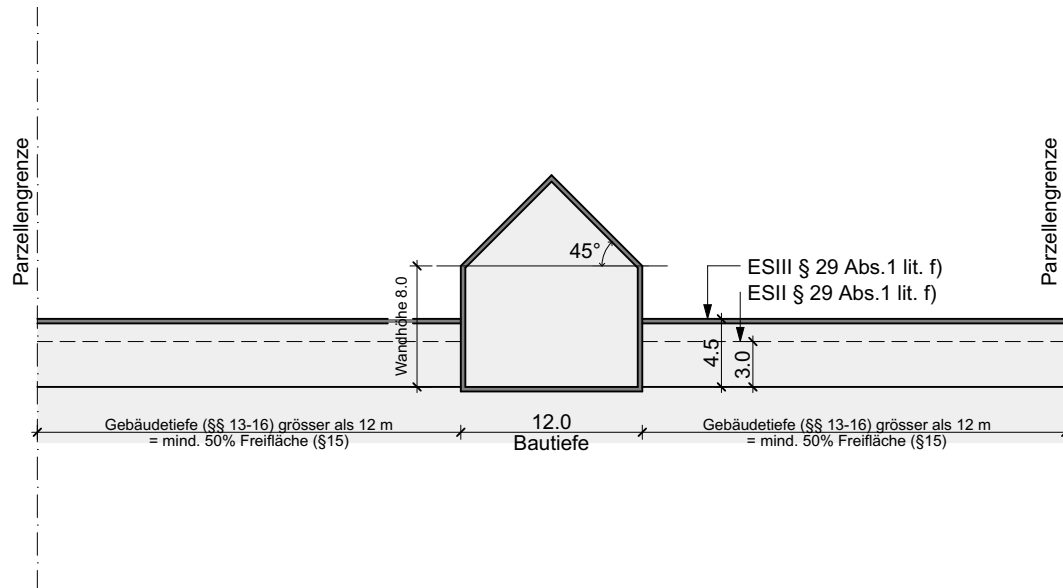


Begriffe	Merkmale Zone 2	
Geschosszahl	2 Vollgeschosse + max. 2 Dachgeschosse	§§ 10-12 BPG
Randbebauung	Ab Baulinie bis max. mögliche Bautiefe	§ 13 BPG
Bautiefe	Max. 12.0 m in der Randbebauung	§§ 14-16 BPG
Wandhöhe	Max. 8.0 m	§§ 22-24 BPG
Baulinienabstand	Siehe Profilskizze A	§ 23 Abs. 2 BPG
Lichteinfallswinkel	Der Lichteinfallswinkel beträgt 45°. Er ist für Räume mit gesetzlichem Licht einzuhalten.	§§ 23, 64 BPG
Wandhöhen gegenüber anderen Zonen	Lichteinfallswinkel unter 45° einhalten.	§ 23 BPG Profilskizze B
Gebäudeabstände zu Parzellengrenzen	Mehrgeschossig 6.0 m	§ 16 Abs. 3 BPG
Gebäudeabstände auf der eigenen Parzelle	Der Lichteinfallswinkel von 45° ist für Räume mit gesetzlichem Licht einzuhalten. Brandschutzabstand gem. VKF	§ 64 BPG VKF
Mass der baulichen Nutzung	Vergleichsprojekt oder Ausnutzungsziffer 0.7 Höherer Wert ist massgebend.	§§ 5 - 7 BPG
Nutzungsart	Der Wohnanteilplan Nr. 11962 auf der Parzelle ist entsprechend zu berücksichtigen (Verordnung betreffend Wohnflächenanteil; SG 861.250). Diesen finden Sie auf map.geo.bs.ch unter den Themen. Für Riehen ist die Zonenordnung Riehen (RiE 730.130) zu berücksichtigen bzw. die Situationsgrundlage für Baubegehren.	



Zusammenfassung Zone 2a

Profilskizze



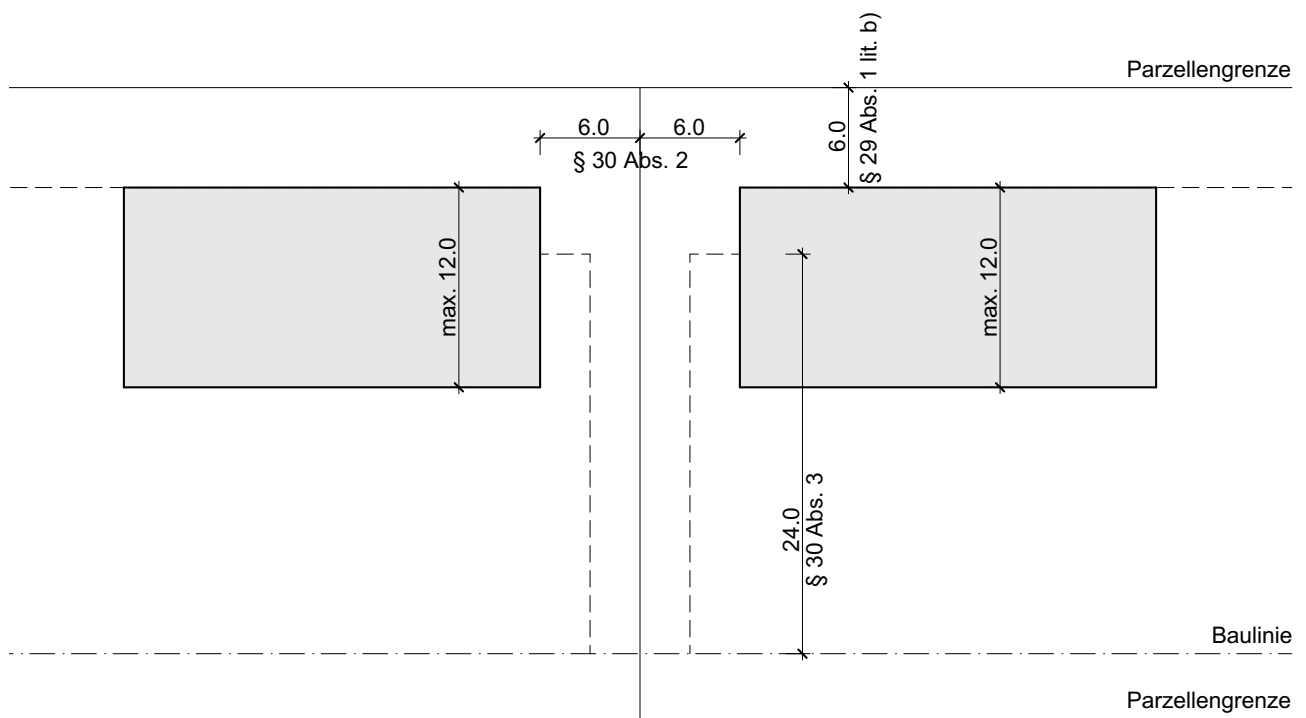
Begriffe	Merkmale Zone 2a	
Geschosszahl	2 Vollgeschosse + max. 2 Dachgeschosse	§§ 10-12 BPG
Bebauung	Ab Baulinie bis max. mögliche Bautiefe	§ 13 BPG
Bautiefe	Max. 12.0 m	§§ 14-16 BPG
Wandhöhe	Max. 8.0 m	§§ 22-24 BPG
Lichteinfallswinkel	Der Lichteinfallswinkel beträgt 45°. Er ist für Räume mit gesetzlichem Licht einzuhalten.	§§ 23, 64 BPG
Wandhöhen gegenüber anderen Zonen	Lichteinfallswinkel unter 45° einhalten.	§ 23 BPG
Gebäudeabstände zu Parzellengrenzen	Fallspezifisch zu beurteilen	§ 30 BPG
Gebäudeabstände auf der eigenen Parzelle	Fallspezifisch 6.0 m und 12 m	§ 30 BPG
	Brandschutzabstand gem. VKF	VKF
Mass der baulichen Nutzung	Vergleichsprojekt oder Ausnutzungsziffer 0.6 Höherer Wert ist massgebend.	§§ 5 - 7 BPG
Nutzungsart	<p>Der Wohnanteilplan Nr. 11962 auf der Parzelle ist entsprechend zu berücksichtigen (Verordnung betreffend Wohnflächenanteil; SG 861.250). Diesen finden Sie auf map.geo.bs.ch unter den Themen.</p> <p>Für Riehen ist die Zonenordnung Riehen (RiE 730.130) zu berücksichtigen. Die Zone 2a ist eine reine Wohnzone.</p> <p>Für Bettingen ist der Zonenplan Bettingen zu berücksichtigen. In der Zone 2a ist ein minimaler Wohnanteil von 70% festgelegt.</p>	

Zone 2a

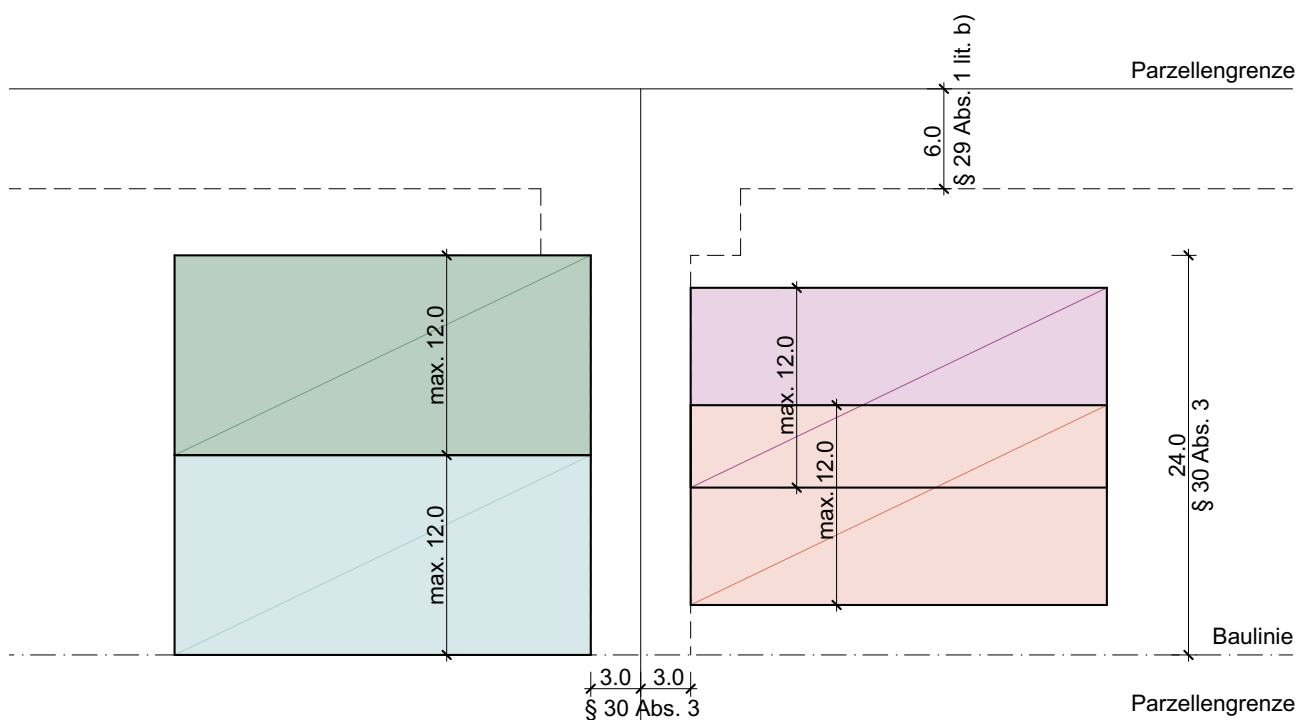
¹ In der Zone 2a müssen Gebäude und Gebäudegruppen innerhalb rechteckiger Flächen von höchstens 25 m Länge und 12 m Breite gebaut werden. Für Gruppen von mindestens zwei Einfamilienhäusern beträgt die Höchstlänge 35 m.



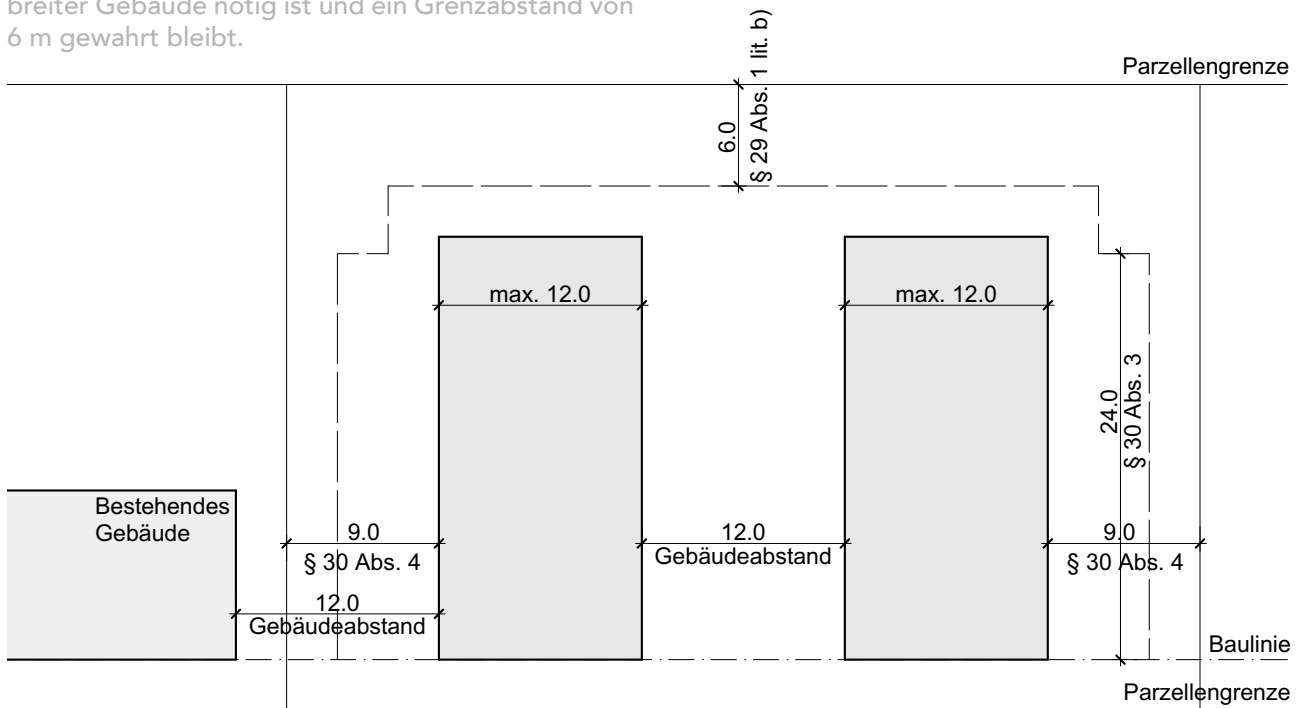
² Wenn nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist, muss der Abstand von Gebäuden und Gebäudegruppen zu seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 6 m betragen.



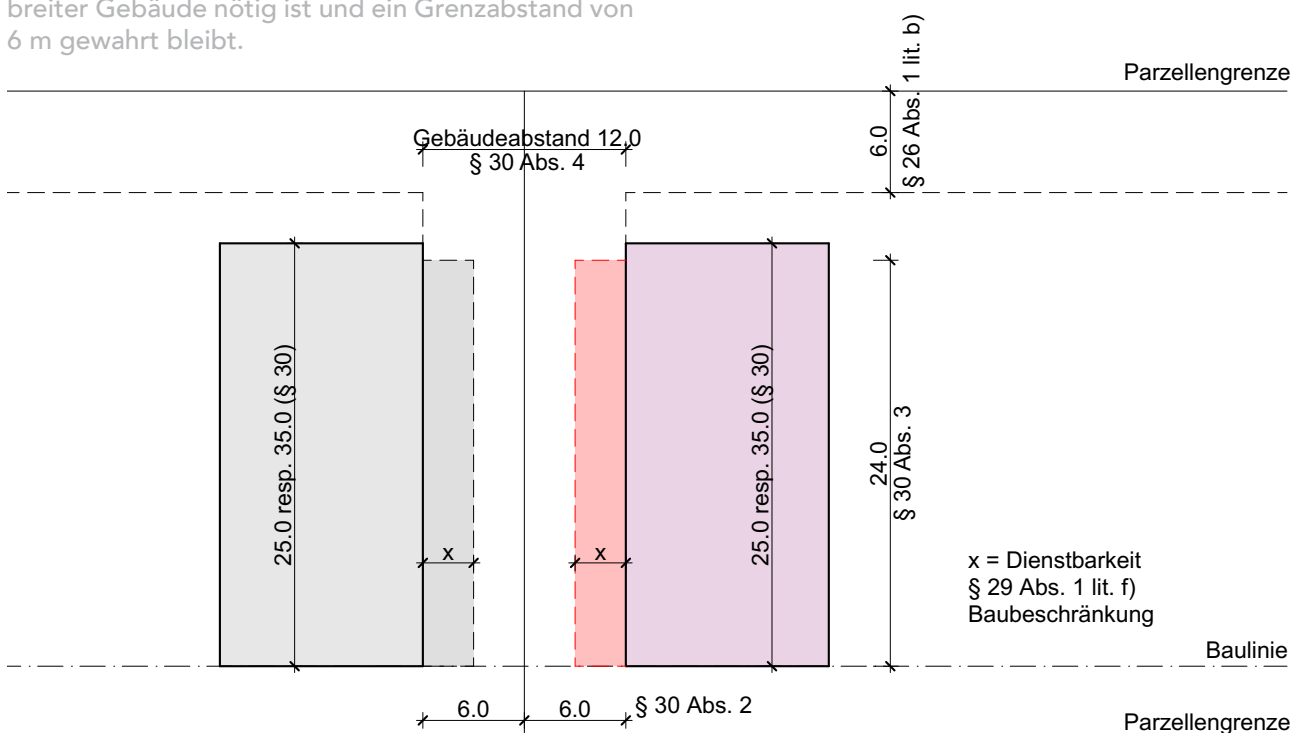
³ Bis 24 m hinter der Baulinie genügt für höchstens 12 m tiefe Gebäude und Gebäudegruppen ein Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen von 3 m.



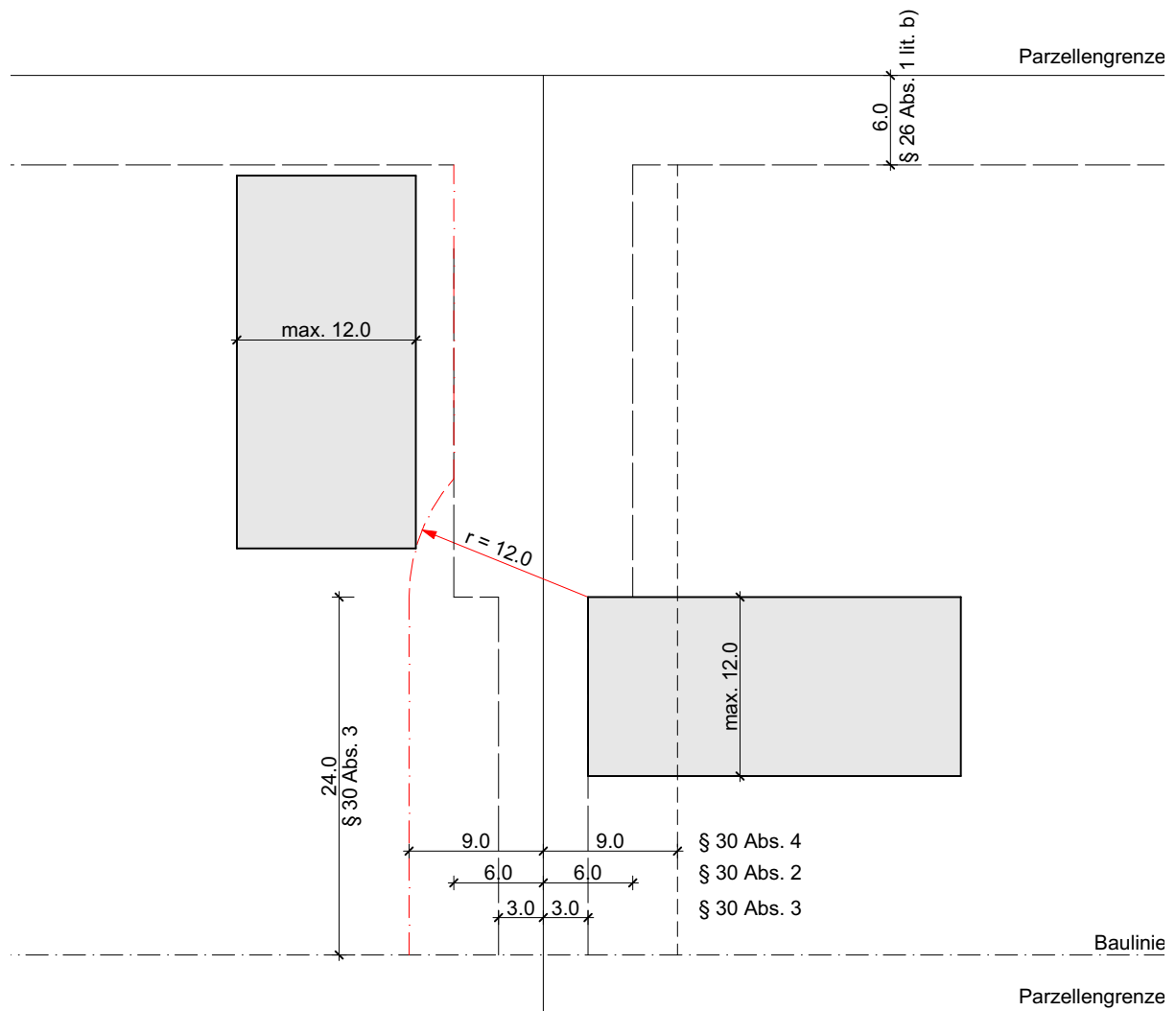
⁴ Mehr als 12 m tiefe Gebäude oder Gebäudegruppen dürfen nur gegen eine seitliche Grundstücksgrenze gerichtet werden, wenn durch einen Grenzabstand von 9 m eine Dienstbarkeit oder eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung ein Gebäudeabstand von 12 m gesichert ist; dieser Gebäudeabstand darf herabgesetzt werden, soweit es zur Erstellung 12 m breiter Gebäude nötig ist und ein Grenzabstand von 6 m gewahrt bleibt.



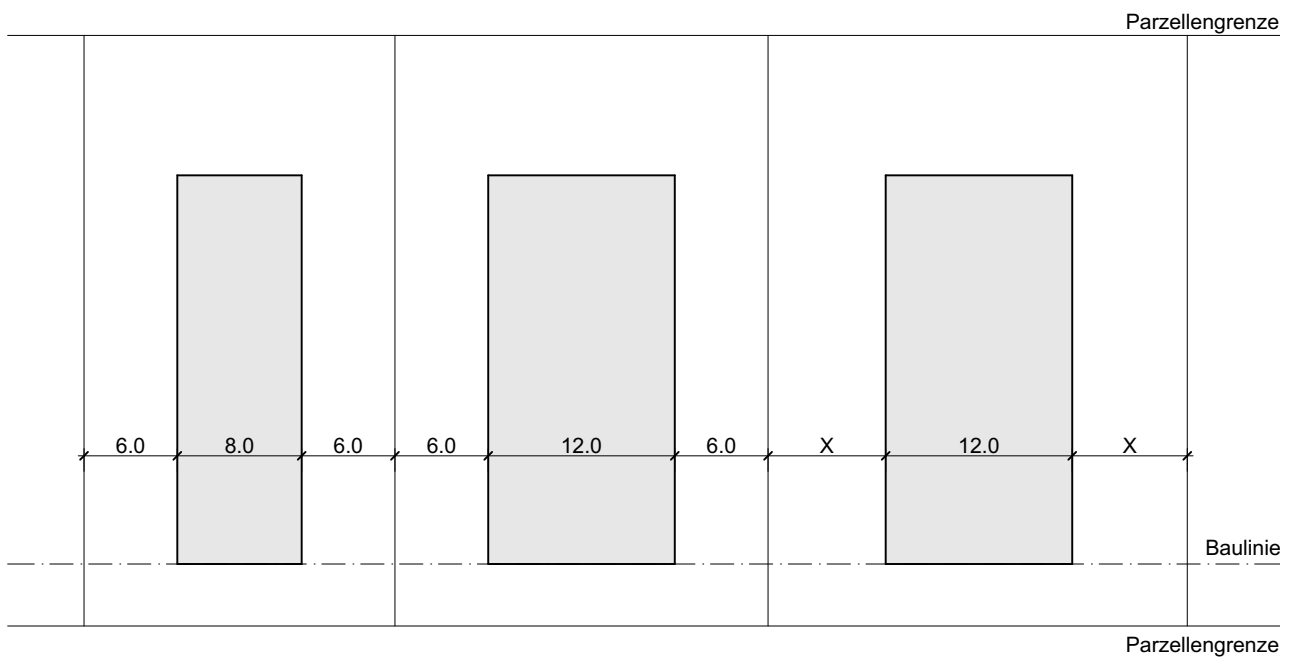
⁴ Mehr als 12 m tiefe Gebäude oder Gebäudegruppen dürfen nur gegen eine seitliche Grundstücksgrenze gerichtet werden, wenn durch einen Grenzabstand von 9 m eine Dienstbarkeit oder eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung ein Gebäudeabstand von 12 m gesichert ist; dieser Gebäudeabstand darf herabgesetzt werden, soweit es zur Erstellung 12 m breiter Gebäude nötig ist und ein Grenzabstand von 6 m gewahrt bleibt.



⁴ Mehr als 12 m tiefe Gebäude oder Gebäudegruppen dürfen nur gegen eine seitliche Grundstücksgrenze gerichtet werden, wenn durch einen Grenzabstand von 9 m eine Dienstbarkeit oder eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung ein **Gebäudeabstand von 12 m gesichert ist**; dieser Gebäudeabstand darf herabgesetzt werden, soweit es zur Erstellung 12 m breiter Gebäude nötig ist und ein Grenzabstand von 6 m gewahrt bleibt.



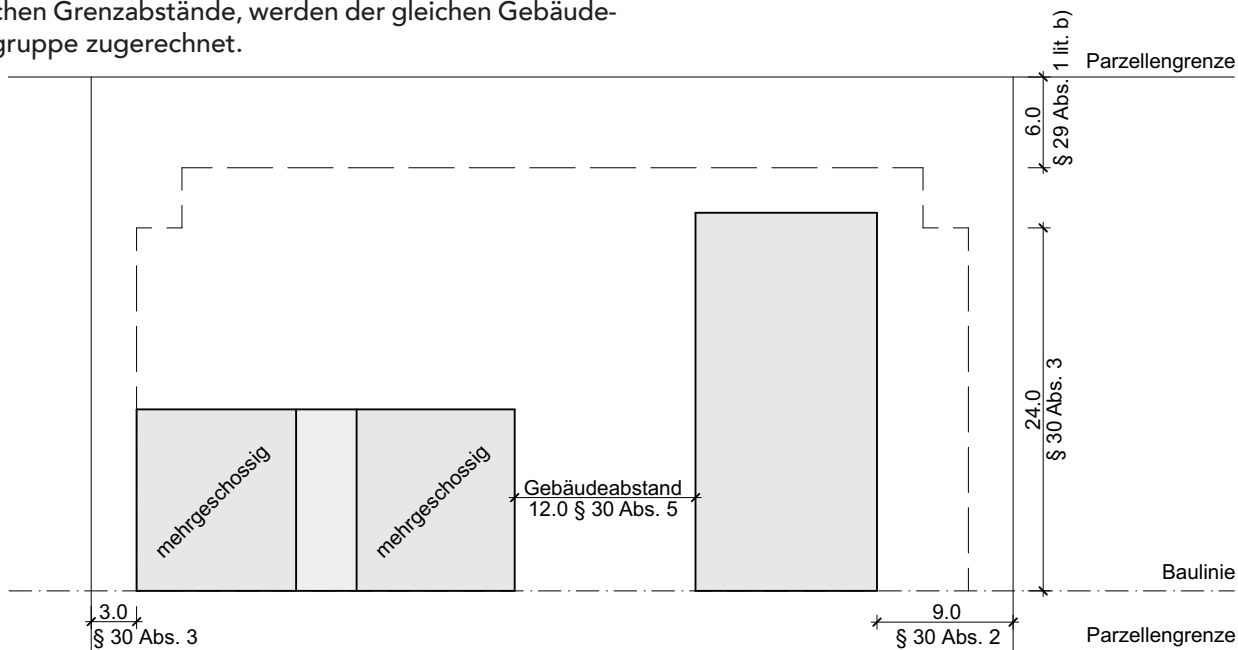
⁴ Mehr als 12 m tiefe Gebäude oder Gebäudegruppen dürfen nur gegen eine seitliche Grundstücksgrenze gerichtet werden, wenn durch einen Grenzabstand von 9 m eine Dienstbarkeit oder eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung ein Gebäudeabstand von 12 m gesichert ist; **dieser Gebäudeabstand darf herabgesetzt werden, soweit es zur Erstellung 12 m breiter Gebäude nötig ist und ein Grenzabstand von 6 m gewahrt bleibt.**



$$6 < X < 9$$

X = beidseitig gleich gross

⁵ Gebäude und Gebäudegruppen, zwischen denen der Abstand kleiner ist als die Summe der gesetzlichen Grenzabstände, werden der gleichen Gebäudegruppe zugerechnet.



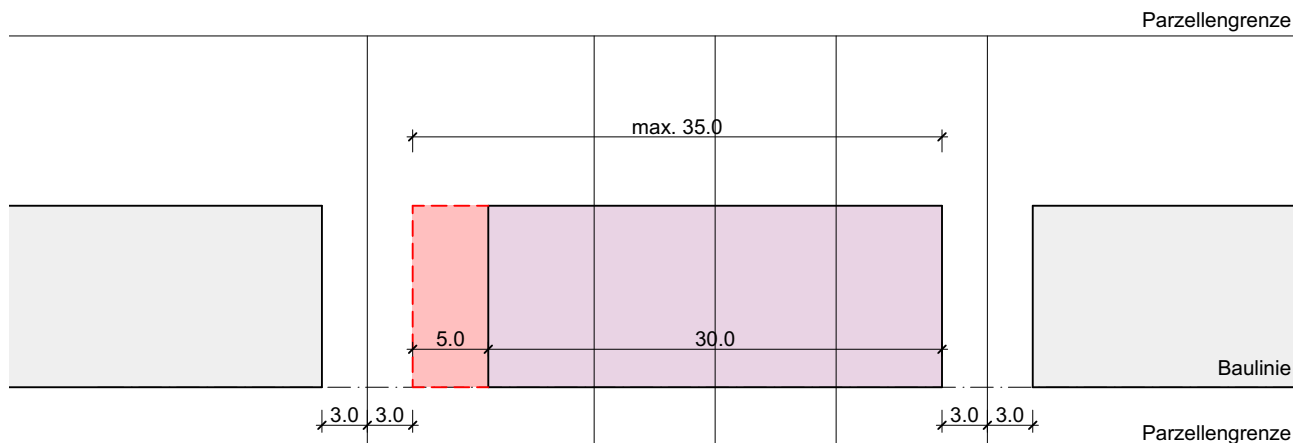
⁶ Dachgeschosse müssen auf den 12 m Länge übersteigenden Seiten der Gebäude oder Gebäudegruppen zurückgesetzt oder mit einem Schrägdach überdeckt werden. Ist keine Seite länger als 12 m, darf zwischen zwei parallelen Seiten gewählt werden. Die zulässige Fläche zurückgesetzter Dachgeschosse wird durch einen Abstand von 1.5 m zu den längeren Seiten bestimmt.

§ 31 Einschränkungen

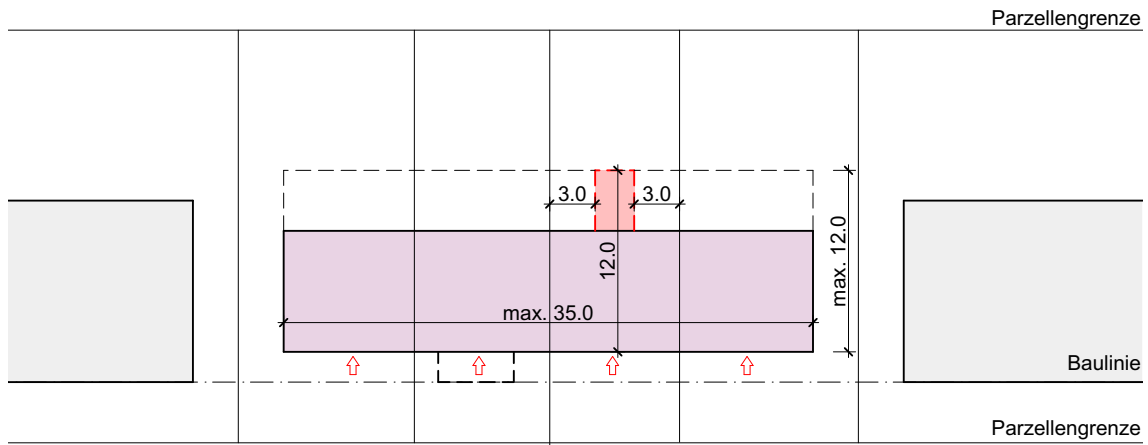
¹ Innerhalb einer Entfernung von 10 m muss die Strassenfassade parallel zur Baulinie verlaufen, soweit es die Formen des Gebäudes oder der Baulinie zulassen.

² Anbauten muss zustimmen, wer dadurch in seinem Recht beschränkt wird, auf der anderen Seite der Gebäudegruppe anzubauen.

In diesem Fall benötigt es keine Einwilligung anderer Eigentümer gemäss § 31 Abs. 2 BPG.



³ Keiner Zustimmung bedarf die Vergrößerung der Gebäudetiefe auf der von den Hauseingängen abgewandten Seite, wenn der gesetzlich vorgesehene Grenzabstand eingehalten wird.



§ 32 Erleichterungen

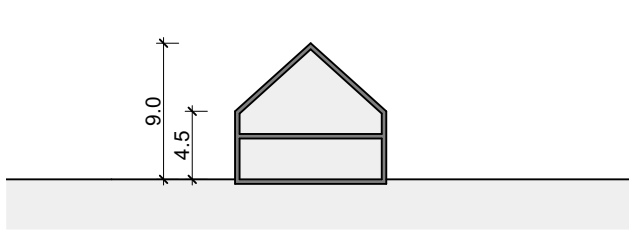
¹ Ausserhalb der Grundfläche der Bebauungen nach den Zonenvorschriften dürfen auf der ganzen Grundstücksfläche hinter der Baulinie erstellt werden:

- a) Unterirdische Bauten und Anlagen;
- b) Eingeschossige Bauten und Anbauten, die den Vorschriften über das Bauen ausserhalb des Blockrandbereichs in den Zonen 5a, 4, 3 und 2 entsprechen.

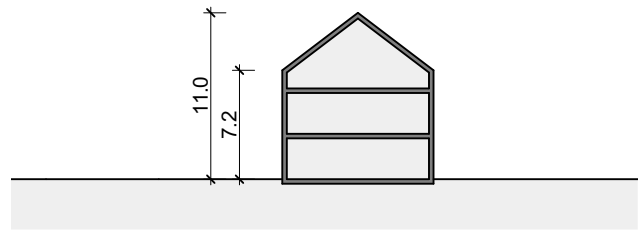
² Balkone hinter der Baulinie dürfen die für mehrgeschossige Bauten zulässige Grundfläche überschreiten, wenn sie nicht in die durch Abstandsvorschriften bestimmten Freiräume ragen. Die Vorschriften über Balkone von Randbebauungen sind nicht anwendbar.

³ Nutzungsbeschränkungen, die sich aus dem Baumschutz ergeben, können durch grössere Gebäudelängen kompensiert werden, wenn es die Abstandsvorschriften zulassen.

Hinweis Zone 2R (Gemeinde Riehen)



Eingeschossige Bauten



Zweigeschossige Bauten

Es gelten die Vorschriften der Zone 2a mit folgenden Abweichungen

Begriffe	Merkmale Zone 2R	
Geschosszahl	2 Vollgeschosse + Dachgeschoss	
Wandhöhe	Eingeschossig:	4.5 m
	Zweigeschossig:	7.2 m
Gebäudehöhe	Eingeschossig:	9.0 m
	Zweigeschossig:	11.0 m
Nutzungsart	Ein- und Zweifamilienhäuser	
Mass der baulichen Nutzung	Es gilt die Bebauungsziffer	
	eingeschossige Bauten:	28%
	zweigeschossige Bauten:	20%

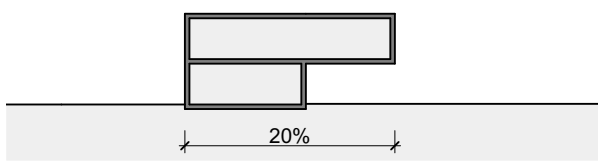
Beispiele Bebauungsmöglichkeiten

auf der Basis einer **Parzellengrösse von 550m²**, welche der Zone 2R zugeordnet ist:

Parzellenfläche mit 28% ausgeschöpft, kein 20%-Anteil möglich	Grundrissfläche (eingeschossig)	154 m ²
Parzellenfläche mit 20% ausgeschöpft, kein 28%-Anteil möglich	Grundrissfläche (zweigeschossig)	110 m ²
Parzellenfläche mit Mischnutzung ein-/zweigeschossig		
Grundrissfläche eingeschossig 28%	50.0 m ²	(Anteil Parzellenfläche 178.6 m ²)
Grundrissfläche zweigeschossig 20%	74.3 m ²	(Anteil Parzellenfläche 371.4 m ²)
Parzellenfläche mit Mischnutzung ein-/zweigeschossig		
Grundrissfläche eingeschossig 28%	25.0 m ²	(Anteil Parzellenfläche 89.3 m ²)
Grundrissfläche zweigeschossig 20%	92.1 m ²	(Anteil Parzellenfläche 460.7 m ²)

Hinweis

Ein auskragendes Obergeschoss wird vollflächig als zweigeschossiges Gebäude qualifiziert.



4. Unbeachtliche Bauteile

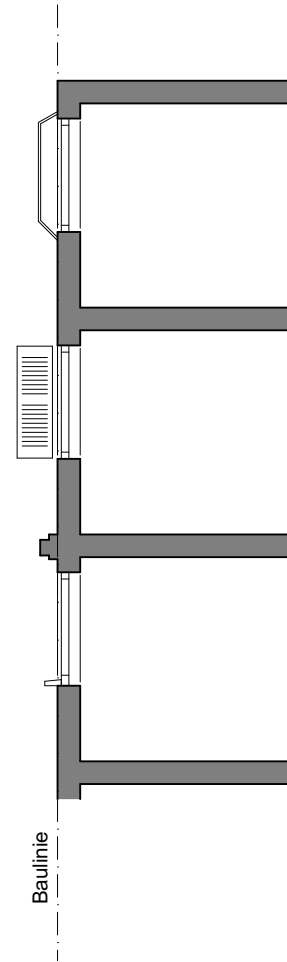
§ 33 Definition

¹ Wenn Nutzungspläne nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften über Abstände und die Begrenzung der Gebäudetiefe nicht

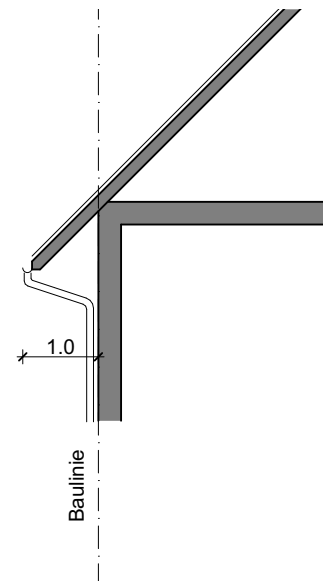
- a) für Fensterläden, Fenstergitter, Gesimse und andere Bauteile, die ausschliesslich der Ausstattung oder Verzierung der Gebäudewände dienen;

Hinweis

Bei Gebäudewänden an Strassenlinie sind die Einschränkungen gem. § 61 Abs. 3 zu beachten.

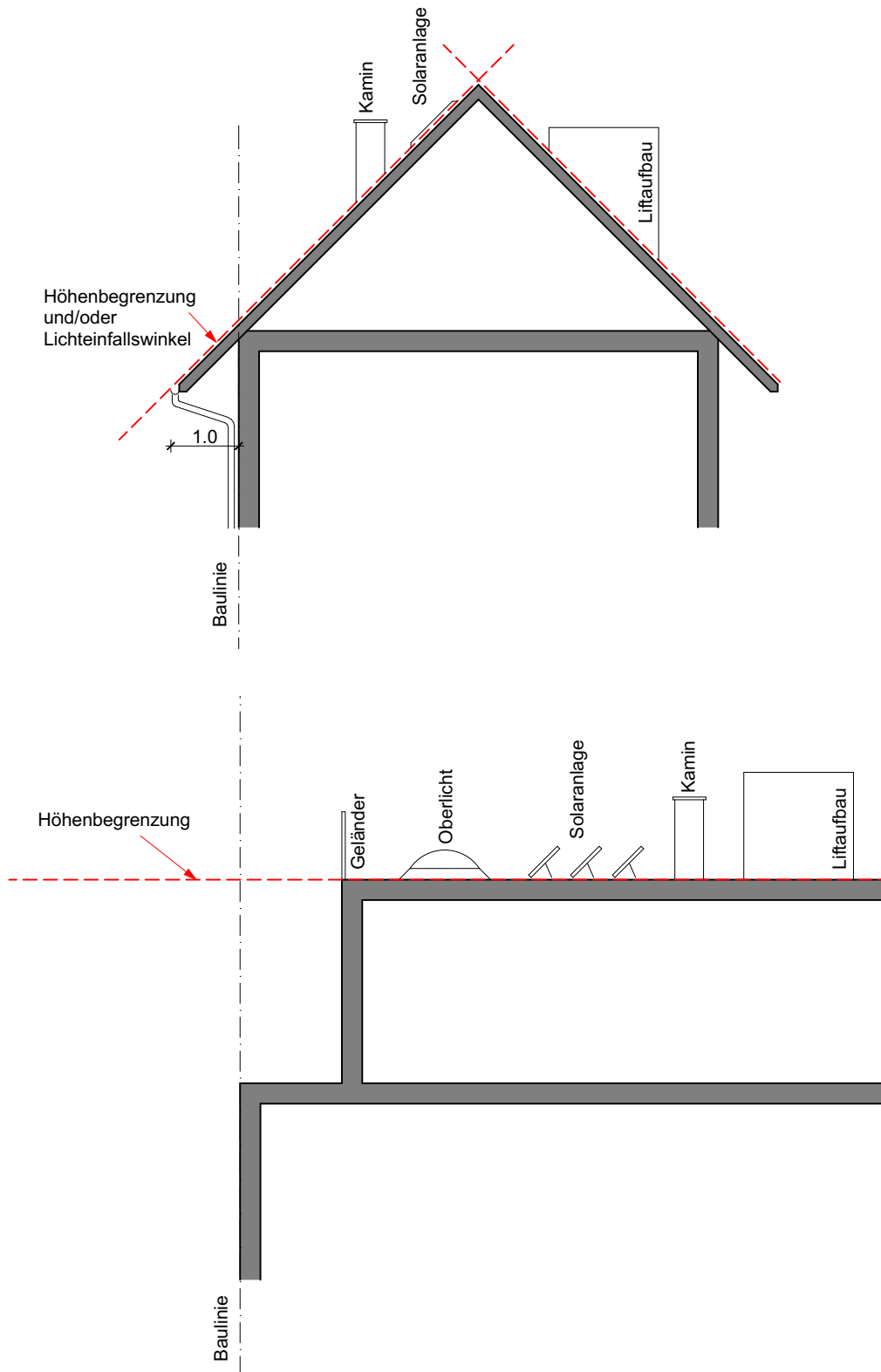


- b) für Dachvorsprünge, Dachrinnen und Fallrohre, die nicht mehr als 1 m über die Baulinie oder über die zulässige Gebäudetiefe ragen.



² Höhenbegrenzungen und Lichteinfallswinkel gelten nicht für

- a) Bauteile wie Kamine, Oberlichtanlagen, Solaranlagen und Liftaufbauten, die aus technischen Gründen über dem Dach liegen müssen;
- b) Geländer von Dachterrassen.



Hinweis

Geländer müssen durchlässig ausgestaltet sein.

C. ANDERE ZONEN

§ 34 Nutzungsart/Industrie- und Gewerbezone (Zone 7)

¹ Die Industrie- und Gewerbezone (Zone 7) ist bestimmt

- a) für Nutzungen, bei denen auf dem Grundstück Emissionen auftreten, die in Wohngebieten nicht zulässig oder nicht erwünscht sind;
- b) für Nutzungen, die wegen der Gefahr von Störfällen aus Wohngebieten fernzuhalten sind;
- c) für Lagerbauten und Abstellplätze.

² Andere Nutzungen sind zulässig, wenn sie nicht mehr Verkehr erzeugen als bei den bestimmungsgemässen Nutzungen im Durchschnitt entsteht oder wenn sie der bestimmungsgemässen Nutzung dienen.

³ Wohnraum darf nur für Personal erstellt werden, das zur Beaufsichtigung des Betriebes ständig auf dem Betriebsareal abwesend sein muss.

§ 35 Nutzungsmass/Industrie- und Gewerbezone (Zone 7)

¹ Wenn Bebauungspläne nichts anderes bestimmen und die Art der Nutzung keine Abweichungen erfordert, beträgt die Höchsthöhe der Gebäude 40 m.

² Am Zonenrand ist der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten.

³ Baulinienüberschreitungen zur Erweiterung des nutzbaren Raumes sind unzulässig.

⁴ Über öffentlichen Strassen und Wegen und über den zur Erschliessung nötigen Zufahrten sind Dachvorsprünge erst von einer Höhe von 4.5 m an zulässig. Ihre Ausladung darf 1.0 m nicht überschreiten. Dachvorsprünge über Nachbargrundstücken sind unzulässig.

Zone 7 Industrie- und Gewerbezone

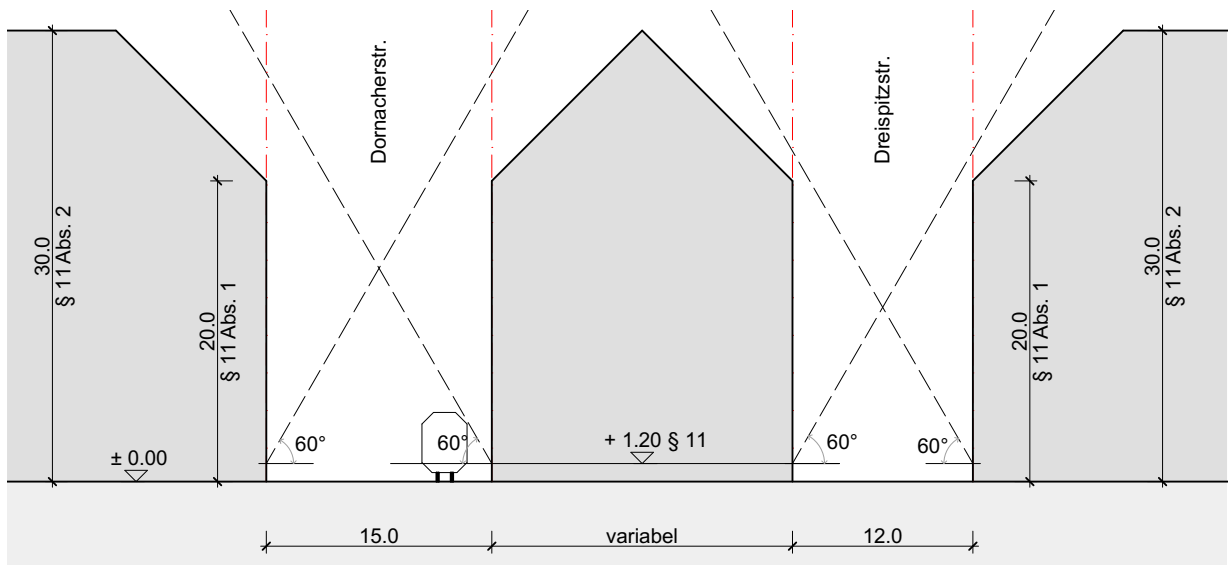


Zone 7 Industrie- und Gewerbezone

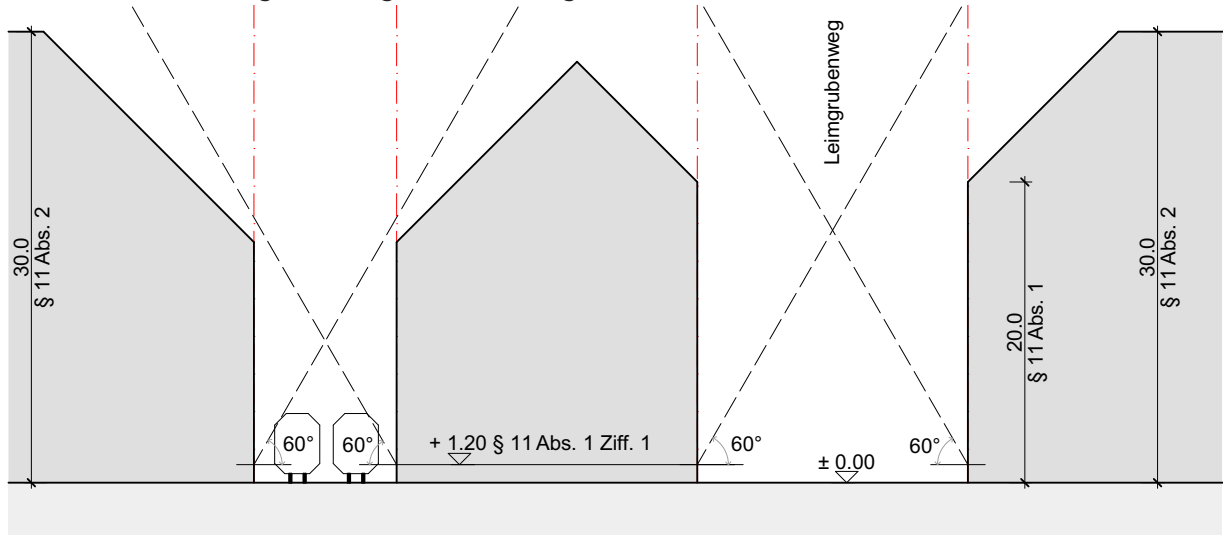
Bau-Profile 1-3 zur Dreispitzverordnung (SG 685.320)

--- Parzellengrenze/resp. Baurechtsparzelle

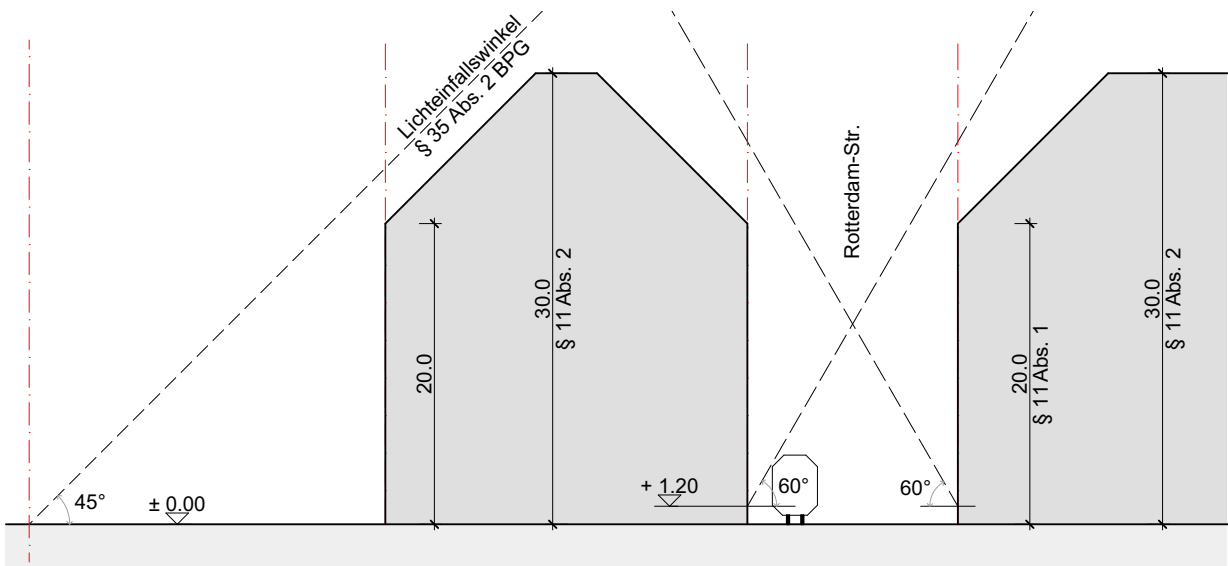
Profil 1: Bauten an der Dornacherstrasse



Profil 2: Bauten am Leimgrubenweg und 2-Geleisiger Zufahrt



Profil 3: Bauten an der Reinacherstrasse und Münchensteinerstrasse



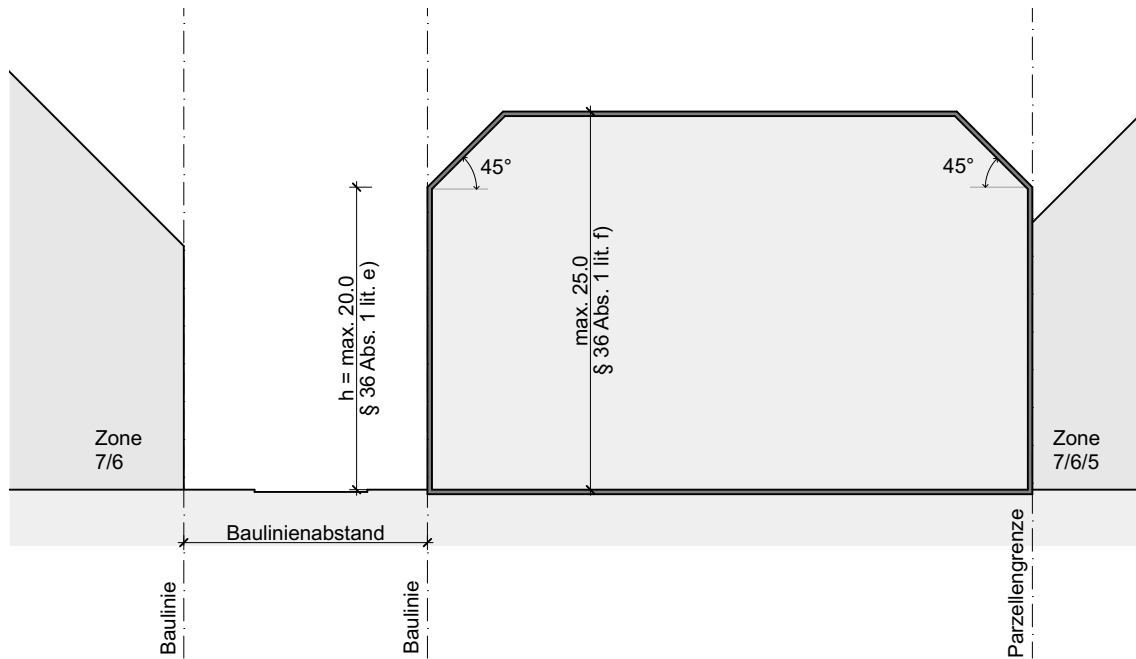
§ 36 Zonen 6 und 5

¹ In den Zonen 6 und 5 gelten die Vorschriften für die Zonen 5a, 4, 3 und 2 mit folgenden Abweichungen:

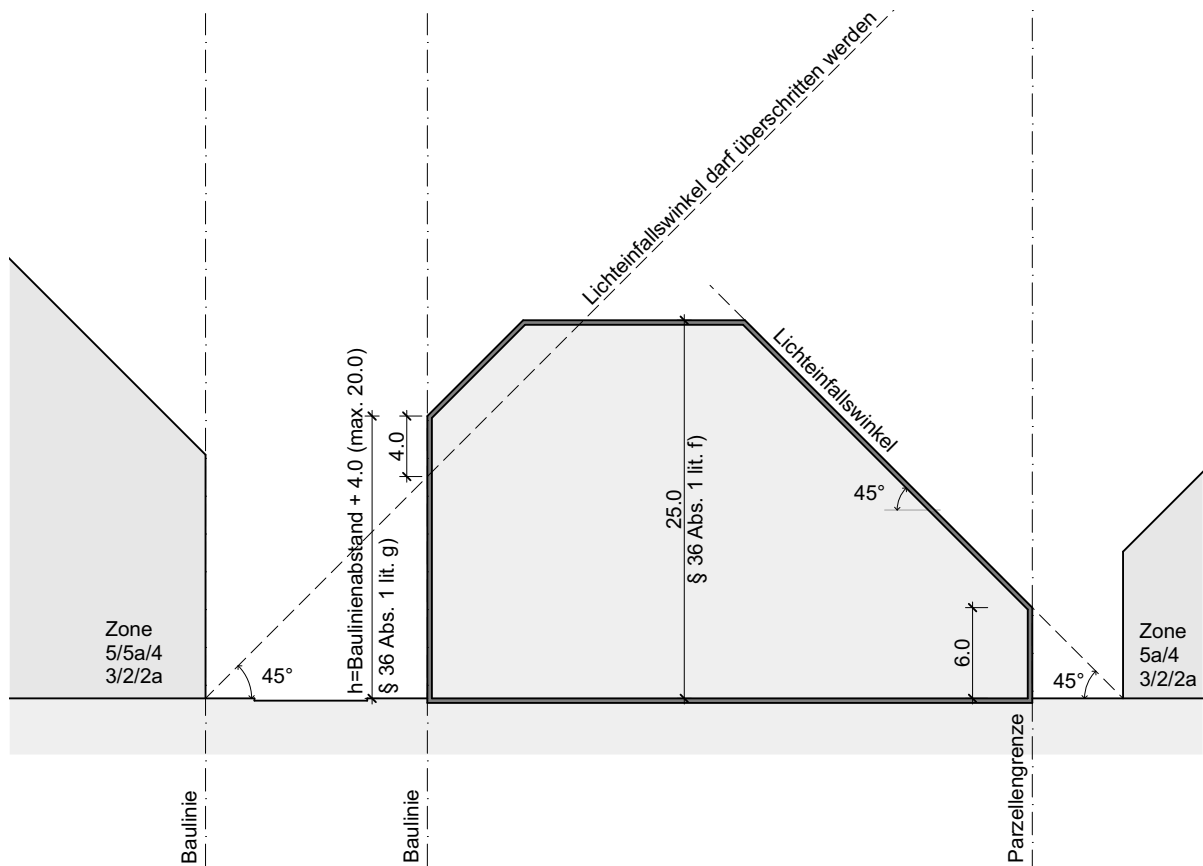
- a) Die zulässige Bruttogeschossfläche entspricht der zulässigen Grundfläche der Vollgeschosse und eines 1.5 m hinter die Baulinie zurückgesetzten Dachgeschosses.
- b) Wenn Nutzungspläne oder besondere Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, ist die ganze Grundstücksfläche überbaubar.
- c) Die zulässige Geschossfläche über dem obersten Vollgeschoss entspricht der für die Nutzungsbeurteilung massgebenden Dachgeschossfläche.
- d) Gebäude, die nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen einen Mindestabstand von 3 m dazu einhalten. Ausgenommen sind eingeschossige Bauten und Anbauten, die den Vorschriften über das Bauen ausserhalb des Blockrandbereichs in den Zonen 5a, 4, 3 und 2 entsprechen.
- e) Die Höhe der Gebäudewände darf 20 m in der Zone 6 und 18 m in der Zone 5 nicht übersteigen.
- f) Die Gebäudehöhe ist auf 25 m in der Zone 6 und 24 m in der Zone 5 begrenzt.
- g) In der Zone 5 darf die Höhe von Gebäudeteilen auf der Strassenseite höchstens 4 m grösser sein als ihr Abstand zur gegenüberliegenden Baulinie. In der Zone 6 gilt diese Beschränkung, wenn die Gebäudehöhen auf der gegenüberliegenden Strassenseite ebenfalls durch den Baulinienabstand beschränkt werden.

Zusammenfassung Zone 6

Profilskizze A



Profilskizze B



Hinweis

Reduktion der Wandhöhen nur, wenn auf angrenzenden Grundstücken mehrgeschossige Gebäude zulässig sind.
§ 23 BPG

Begriffe**Merkmale Zone 6**

Geschosszahl	6 Vollgeschosse + max. 2 Dachgeschoss	§§ 10, 12 BPG
Vollüberbauung	Zulässig	§ 36 Abs. 1 lit.a) BPG
Lichteinfallswinkel	Der Lichteinfallswinkel in der Zone 6 beträgt 60°	§§ 23, 64 BPG
Wandhöhe (Maximalmass)	20 m	§ 36 Abs. 1 lit.e) BPG
Wandhöhe an Baulinien	zu Zone 7, 6: 20 m	§ 36 Abs. 1 lit. e) BPG Profilskizze A
	zu Zonen 5, 5a, 4, 3, 2, 2a: Baulinienabstand + 4.0 m (max. 20.0 m)	§ 36 Abs. 1 lit. g) BPG Profilskizze B
Wandhöhe an Parzellengrenzen	max. 20 m, ggf. beschränkt durch den Lichteinfallswinkel angrenzende Parzelle	§ 23 BPG Profilskizzen A, B
Gebäudehöhe	25 m	§ 36 Abs. 1 lit. f) BPG
Gebäudeabstände zu Parzellengrenzen	Kein Abstand oder mindestens 3 m für mehrgeschossige Bauten und Anbauten (ausgenommen Eingeschossige)	§ 36 Abs. 1 lit. d) BPG
Gebäudeabstände auf der eigenen Parzelle	Der Lichteinfallswinkel von 60° ist für Räume mit gesetzlichem Licht einzuhalten. Brandschutzabstand gem. VKF	§ 64 BPG VKF
Mass der baulichen Nutzung	Die Bruttogeschossfläche wird gemäss BPG berechnet (Vergleichsprojekt).	§ 36 Abs. 1 lit. a) BPG
Nutzungsart	Der Wohnanteilplan Nr. 11962 auf der Parzelle ist entsprechend zu berücksichtigen (Verordnung betreffend Wohnflächenanteil; SG 861.250). Diesen finden Sie auf map.geo.bs.ch unter den Themen.	

Zone 5

The diagram illustrates a building facade within a specific height zone. Key features include:

- Height Zone:** The building is situated in a zone with a maximum height of 18.0 meters, defined as $h = \text{Baulinienabstand} + 4.0$ (max. 18.0).
- Light Incidence Angles:** The roof slope is defined by a 45° light incidence angle (45°), labeled as "Lichteinfallswinkel darf überschritten werden".
- Dimensions:**
 - The total height of the building is 24.0 meters, corresponding to § 36 Abs. 1 lit f).
 - The height of the roof section is 6.0 meters.
 - The height of the main building section is 4.0 meters.
- Labels:**
 - Baulinie:** Building line.
 - Parzellengrenze:** Parcel boundary.
 - Zone 7/6/ 5/5a/4/ 3/2/2a:** The zone designation on the left side.
 - Zone 5/5a/4 3/2/2a:** The zone designation on the right side.

Reduktion der Wandhöhen nur, wenn auf angrenzenden Grundstücken mehrgeschossige Gebäude zulässig sind.
§ 23 BPG

Begriffe	Merkmale Zone 5	
Geschlosszahl	5 Vollgeschosse + max. 2 Dachgeschoss	§§ 10, 12 BPG
Vollüberbauung	Zulässig	§ 36 Abs. 1 lit. a) BPG
Lichteinfallswinkel	Der Lichteinfallswinkel in der Zone 5 beträgt 60°	§§ 23, 64 BPG
Wandhöhe (Maximalmass)	18 m	§ 36 Abs. 1 lit. e) BPG
Wandhöhe an Baulinien	Baulinienabstand + 4.0 m (max. 18.0 m)	§ 36 Abs. 1 lit. g) BPG Profilskizzen A, B
Wandhöhe an Parzellengrenzen	max. 18 m, ggf. beschränkt durch den Lichteinfallswinkel angrenzende Parzelle	§ 23 BPG Profilskizzen A, B
Gebäudehöhe	24 m	§ 36 Abs. 1 lit. f) BPG
Gebäudeabstände zu Parzellengrenzen	Kein Abstand oder mindestens 3 m für mehrgeschossige Bauten und Anbauten (ausgenommen Eingeschossige)	§ 36 Abs. 1 lit. d) BPG
Gebäudeabstände auf der eigenen Parzelle	Der Lichteinfallswinkel von 60° ist für Räume mit gesetzlichem Licht einzuhalten. Brandschutzabstand gem. VKF	§ 64 BPG VKF
Mass der baulichen Nutzung	Die Bruttogeschossfläche wird gemäss BPG berechnet (Vergleichsprojekt).	§ 36 Abs. 1 lit. a) BPG
Nutzungsart	Der Wohnanteilplan Nr. 11962 auf der Parzelle ist entsprechend zu berücksichtigen (Verordnung betreffend Wohnflächenanteil; SG 861.250). Diesen finden Sie auf map.geo.bs.ch unter den Themen.	

§ 37 Stadt- und Dorfbild-Schutzzone

¹ In der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone sind die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden.

² Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur zulässig:

- a) wenn keine Beeinträchtigung von historisch oder künstlerisch wertvoller Substanz eintritt oder ausnahmsweise, wenn deren Rekonstruktion gewährleistet ist;
- b) wenn überwiegende öffentliche Interessen den Abbruch erfordern.

³ Mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, wenn die unverzügliche Durchführung der Bauarbeiten, die den Abbruch bedingen, gesichert ist.

⁴ Um-, Aus- und Neubauten sind nur zulässig, wenn keine nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz beeinträchtigt wird. Sie haben sich an die historischen Baufluchten, Brandmauern, Geschosshöhen und Dachformen zu halten. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, namentlich solche, die zur Schaffung von Wohnraum oder zur Ausübung von Handel und Gewerbe sowie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher und energetischer Standards erforderlich sind, sofern der historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

^{4bis} Sorgfältig in die Dächer resp. Fassaden integrierte Solaranlagen sind zulässig bei Gebäuden und Anlagen ausserhalb der historischen Ortskerne von Basel, Bettingen und Riehen.

^{4ter} Die Schutzzone Bäumlihof und die Schutzzone auf der St. Chrischona werden trotz ihrer Lage ausserhalb des historischen Ortskerns von Bettingen bzw. Riehen nach Abs. 4 beurteilt.

⁵ Die zuständige Behörde kann im Interesse der Erhaltung oder Rekonstruktion historisch oder künstlerisch wertvoller Substanz Abweichungen von den gesetzlichen Vorschriften verlangen und zulassen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Hinweis

Der gesetzliche Lichteinfallswinkel in der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone kann vernachlässigt werden. Die Schutzzone hat keinen Anspruch auf einen Lichteinfallswinkel. Zu Zonengrenzen ist der Lichteinfallswinkel zu der entsprechenden numerischen Nachbarzone einzuhalten.

§ 38 Stadt- und Dorfbild-Schonzone

¹ In der Stadt- und Dorfbild-Schonzone darf der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauungen nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben.

² Abweichungen vom Baukubus und von der Massstäblichkeit sind anzuordnen, wenn sie durch den nach aussen sichtbaren historischen oder künstlerischen Charakter der bestehenden Bebauung geboten sind, und zuzulassen, wenn ein öffentliches Interesse an ihrer Beibehaltung fehlt oder das private Interesse an der Abweichung überwiegt.

³ Ferner können Ausnahmen von den gesetzlichen Vorschriften zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde.

⁴ Weder durch Abweichungen noch durch Ausnahmen darf der im Strassenbild sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung beeinträchtigt werden.

⁵ Für bauliche Änderungen gelten im Übrigen die Vorschriften derjenigen Zone, die durch die Geschosshöhe der zugelassenen Bebauung bestimmt wird.

Hinweis

Der gesetzliche Lichteinfallswinkel in der Stadt- und Dorfbild-Schonzone ist zu berücksichtigen (§ 38 Abs. 5).

§ 39 Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse

¹ Die Nutzung von Grundstücken in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wird festgelegt

- a) durch den Beschluss, mit dem die Zone festgesetzt wird,
- b) durch Bebauungspläne oder
- c) durch Genehmigung der Bauprojekte in einem Planungsverfahren des Regierungsrates oder des Gemeinderates.

² Am Zonenrand ist der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten.

§ 40 Zonen für Freiraumnutzungen/ Grünzonen und Grünanlagezonen/ Allgemeine Bestimmungen

¹ Grünzonen und Grünanlagenzonen dienen der Sicherung von Flächen für Freiraumnutzungen wie Parks, Gärten, Gliederung und Gestaltung der Siedlung, Erholung und Sport, Kulturlandschaft und von Standorten heimischer Natur.

² Grünzonen und Grünanlagenzonen können Allmend überlagern.

§ 40a Zonen für Freiraumnutzungen/ Grünzonen

¹ In Grünzonen sind Bauten und Anlagen nur ausnahmsweise und in untergeordneter Form zulässig, sofern sie der Erschliessung und Ausstattung von Grünzonen dienen oder standortgebunden sind.

² Die Gestaltung der Grünzonen berücksichtigt im Rahmen der jeweiligen Nutzungsziele auch die am Standort bestehenden Potenziale für heimische Natur im Sinne des ökologischen Ausgleichs, der naturräumlichen Vernetzung, des Ausgleichs des Wasserhaushalts und des Stadtklimas.

§ 40b Zonen für Freiraumnutzungen/ Grünanlagenzonen

¹ In Grünanlagenzonen sind die zu ihrer Erschliessung und Ausstattung üblichen und notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

² Ausserdem sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- a) unterirdische Bauten und Anlagen, sofern sie im öffentlichen Interesse stehen und die oberirdische Nutzung nicht beeinträchtigen;
- b) Erschliessungen von Nachbargrundstücken auf Allmend; sie müssen sich in die Grünanlagenzonen einfügen.

§ 40c Zonen für Freiraumnutzungen/ Spezielle Nutzungsvorschriften

¹ Auf Grünzonen und Grünanlagenzonen können spezielle Nutzungsvorschriften, insbesondere für die Art der Nutzung und die Gestaltung von Freiräumen, erlassen werden.

² In speziellen Nutzungsvorschriften kann vorgesehen werden, dass der Regierungsrat oder der Gemeinderat in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Bestimmungen für die Art der Nutzung und deren Gestaltung zu erlassen hat.

§ 41 Landwirtschaftszonen

¹ Es gelten die Vorschriften des Bundesrechts für Landwirtschaftszonen.

² Bei der Standortwahl für Bauten und Anlagen ist auf die rationelle Bewirtschaftung des Bodens, auf die Bedürfnisse des Betriebs, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf Natur- und Kulturdenkmäler Rücksicht zu nehmen.

§ 42 Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes

¹ In den Nutzungsplänen werden auch Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz festgesetzt, die andere Zonen überlagern. Natur- und Landschaftsschonzonen überlagern beliebige andere Zonen; Natur- und Landschaftsschutzzonen überlagern ausschliesslich Gebiete ausserhalb der Bauzonen, insbesondere Zonen für Freiraumnutzungen oder gegebenenfalls Allmend.

² In Natur- und Landschaftsschutzzonen sind Bauten und Anlagen einschliesslich Veränderungen des Terrains nicht zulässig. Bauten und Anlagen, die dem Schutzzweck, der Trinkwassergewinnung, dem Wasserbau oder dem Langsamverkehr dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den Schutzziele nicht entgegenstehen und sich gestalterisch gut in die Landschaft einfügen.

³ Bei der Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen sind zugleich der Zweck und der Umfang des Schutzes im Grundsatz festzulegen.

⁴ Der Regierungsrat oder der Gemeinderat kann in speziellen Schutzverordnungen die Nutzungsregelungen präzisieren.

§ 43 Abschnitt: Keiner Zone zugewiesene Gebiete

¹ Keiner Zone werden zugewiesen:

- a) Gebiete, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist;
- b) Gebiete, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll.

² Bauten und Anlagen in diesen Gebieten bedürfen einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Art. 24 RPG Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

¹ Abweichend von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn:

- a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und
- b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 24a RPG Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen

¹ Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen im Sinne von Artikel 22 Absatz 1, so ist die Bewilligung zu erteilen, wenn:

- a. dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen; und
- b. sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist.

² Die Ausnahmegewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird.

Art. 24b RPG Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen

¹ Können landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Anforderung nach Artikel 24 Buchstabe a muss nicht erfüllt sein.

^{1bis} Unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens können Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe bewilligt werden; dafür können massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht.

^{1ter} Bei temporären Betriebszentren können bauliche Massnahmen nur in den bestehenden Bauten und Anlagen und nur für gastwirtschaftliche Nebenbetriebe bewilligt werden.

^{1quarter} Um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden, müssen nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe den gleichen gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen genügen wie Gewerbebetriebe in vergleichbaren Situationen in den Bauzonen.

² Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter oder von der Bewirtschafterin des landwirtschaftlichen Gewerbes beziehungsweise von der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner geführt werden. Personal, das überwiegend oder ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist, darf nur für Nebenbetriebe nach Absatz 1bis angestellt werden. In jedem Fall muss die in diesem Betriebsteil anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden.

³ Die Existenz des Nebenbetriebs ist im Grundbuch anzumerken.

⁴ Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe bilden Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes und unterstehen dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach den Artikeln 58-60 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht.

⁵ Die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht betreffend die nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe finden auf die Nebenbetriebe keine Anwendung.

Art. 24c RPG Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

¹ Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

² Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.

³ Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden.

⁴ Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

⁵ In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.

Art. 24d RPG Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und schützenswerte Bauten und Anlagen

¹ In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden.

² Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen kann zugelassen werden, wenn:

- a. diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind; und
- b. ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann.

³ Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn:

- a. die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;
- b. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;
- c. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwälzt werden;
- d. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist;
- e. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 24e RPG Hobbymässige Tierhaltung

¹ Bauliche Massnahmen werden bewilligt in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in ihrer Substanz erhalten sind, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen Tierhaltung dienen und eine tierfreundliche Haltung gewährleisten.

² Im Rahmen von Absatz 1 werden neue Aussenanlagen bewilligt, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind. Im Interesse einer tierfreundlichen Haltung können solche Anlagen grösser als die gesetzlichen Mindestmasse dimensioniert werden, soweit dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist und die Anlage reversibel erstellt wird.

³ Die Aussenanlagen können für die hobbymässige Beschäftigung mit den Tieren genutzt werden, soweit damit keine baulichen Änderungen verbunden sind und keine neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen.

⁴ Einzäunungen, die der Beweidung dienen und nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft verbunden sind, werden auch dann bewilligt, wenn die Tiere in der Bauzone gehalten werden.

⁵ Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 3 erfüllt sind.

⁶ Der Bundesrat regelt die Einzelheiten. Er legt namentlich fest, in welchem Verhältnis die Änderungsmöglichkeiten nach diesem Artikel zu denjenigen nach Artikel 24c und nach Artikel 24d Absatz 1 stehen.

Zone 7	Zone 6	Zone 5	Zone 5a	Zone 4	Zone 3	Zone 2	Zone 2a
--------	--------	--------	---------	--------	--------	--------	---------

	offene Überbauung mit zweigeschossigen Wohnhäusern	geschlossene Überbauung mit zweigeschossigen Wohnhäusern	dreigeschossige Wohnbauten	viergeschossige Wohn- und Gewerbebauten	fünfgeschossige Wohn- und Gewerbebauten	fünfgeschossige Wohn- und Gewerbebauten	sechsgeschossige Wohn- und Gewerbebauten	Bauten der Industrie und des Gewerbes
--	--	--	----------------------------	---	---	---	--	---------------------------------------

Zoneneinteilung

Zoneneinteilung	2a	2	3	4	5a	5	6	7
Bauweise	offene	geschlossene				vollflächlich bebaubar		
Bebauungspläne (BP)	gemäss Bebauungspläne							
Lärmempfindlichkeitsstufe (LESP)	gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan							
Wohnanteil (WAP) / Nutzungsart	gemäss Wohnanteilplan und Bebauungspläne							§ 34

BGF - Berechnung

zulässige BGF	gemäss Vergleichsprojekt § 6					§ 36	§ 36	-
Ausnutzungsziffer (AZ)	0.6	0.7	1	1.5	1.8	-	-	-

Gebäudeprofile im Blockrandbereich

Vollgeschosse (§ 10)	2	2	3	4	5
Wandhöhe (§§ 22, 35, 36)	8 m	8 m	11 m	14 m	18 m
Gebäudehöhe (§§ 35, 36)					
Gebäudetiefe (§ 14)	12 m	15 m			
Dachprofilneigung (§ 25)	45°				
Lichteinfallswinkel (§§ 23, 35, 64)	45°				
Freifläche (§§ 15, 52)	50%				
Nutzung der Freifläche (§ 52)	2/3 als Grünfläche				

Gebäudeprofile

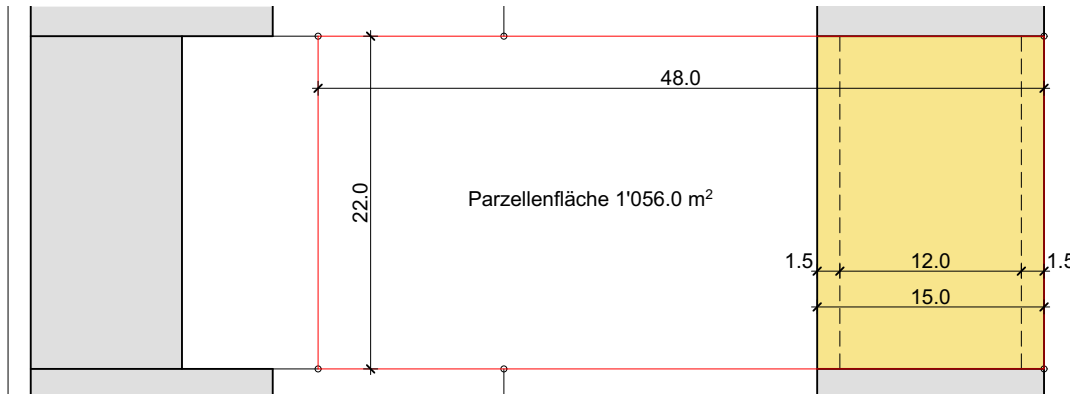
5	6	-
§ 36	§ 36	§ 35
24 m	25 m	40 m
-	-	-
45°	-	
60°/Neigung	§ 35	
-	-	-
-	-	-

Merkblatt – Skizzen zu § 29 BPG, Andere Bebauung

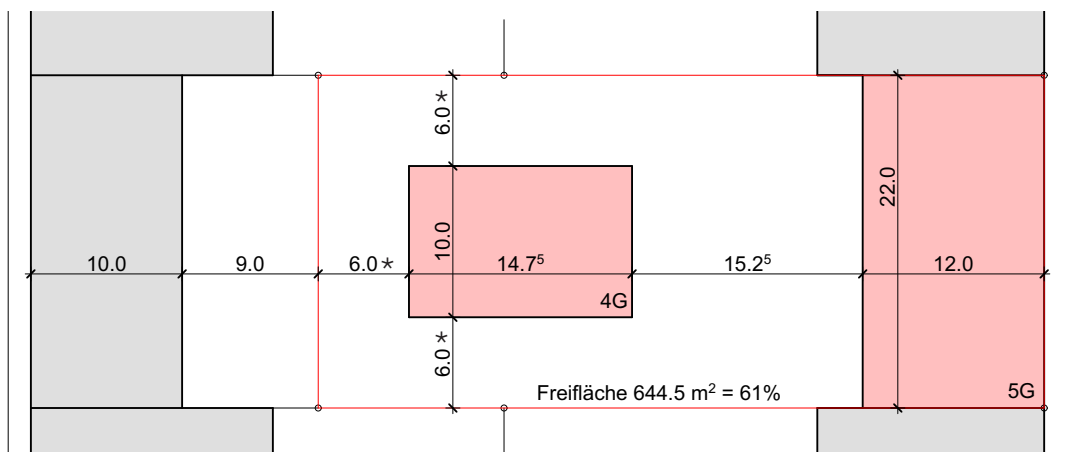
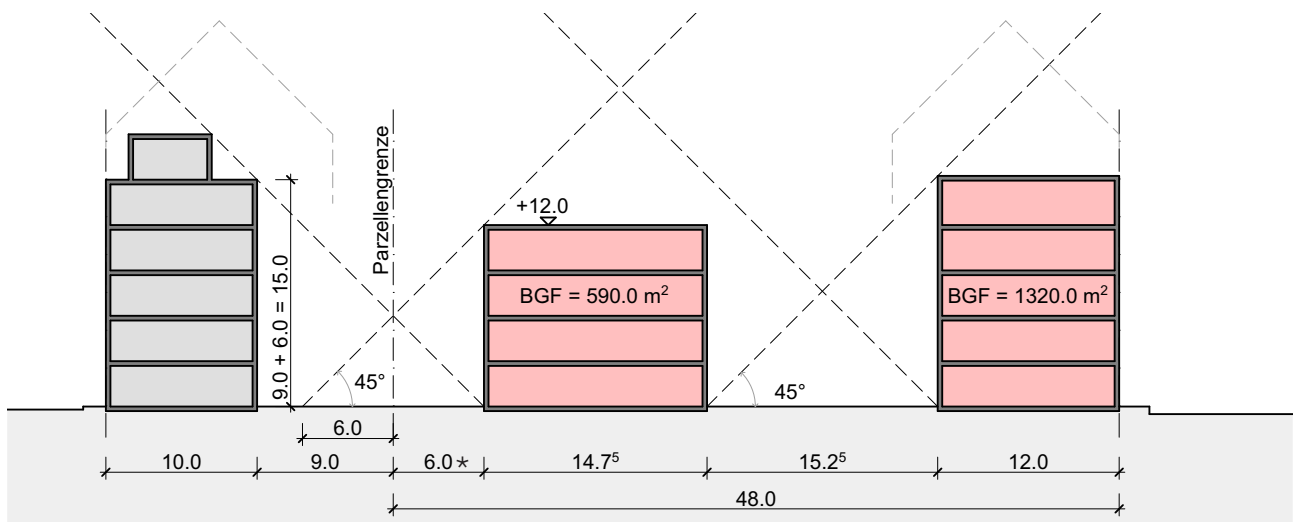
Berechnungsbeispiel

Parzellenfläche:	48.0×22.0	$= 1056.0 \text{ m}^2$
Freifläche 50% hinter der Baulinie:	$1'056 : 2$	$= 528.0 \text{ m}^2$
Vergleichsprojekt BGF Zone 5a:	$(22.0 \times 15.0) \times 5 \text{ VG}$	$= 1914.0 \text{ m}^2$
AZ (BGF) Zone 5a:	$+ 22.0 \times 12.0 \text{ (DG)}$	$= 1900.8 \text{ m}^2$
	$48.0 \times 22.0 \times 1.8$	$= 1900.8 \text{ m}^2$

Berechnung Vergleichsprojekt

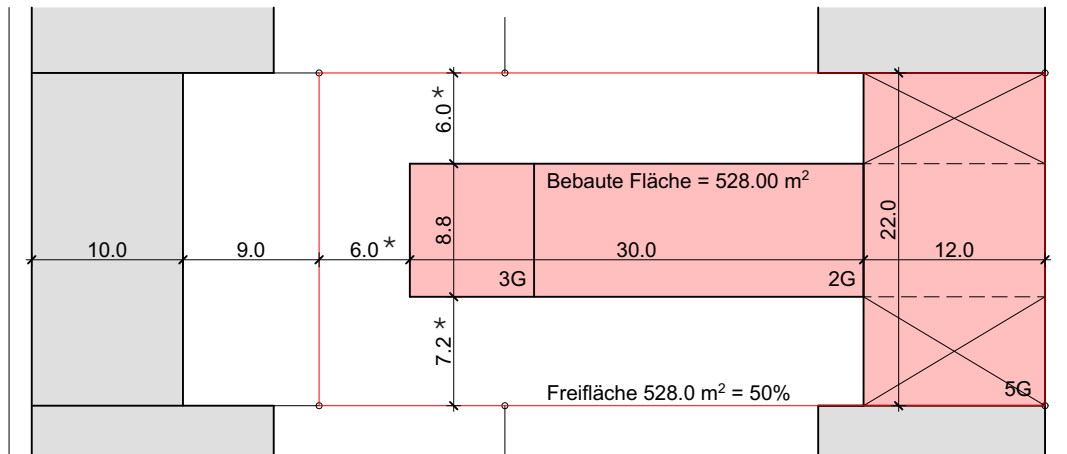
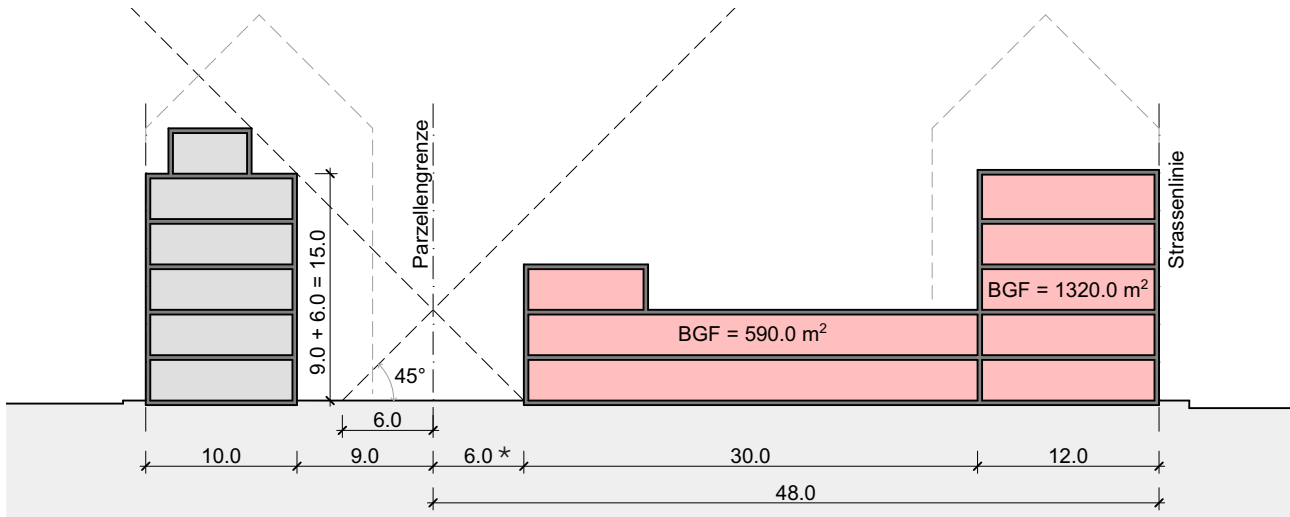


Mögliche Anordnung
Beispiel 1



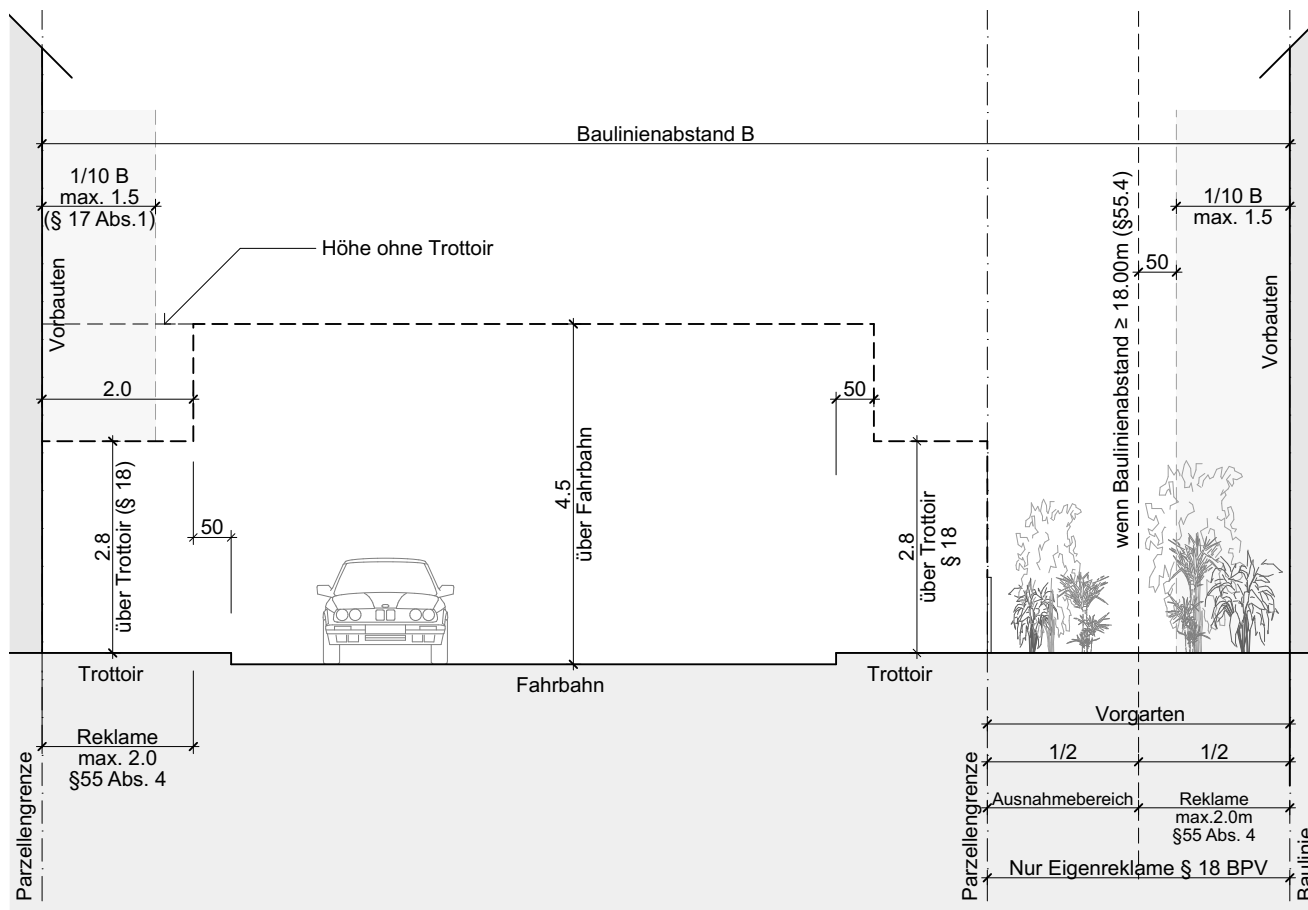
* Sämtliche Gebäudeteile müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens ihrer halben Höhe entspricht und nicht kleiner als 6 m sein darf. Die Höhen werden von der für die Wandhöhe massgebenden Linie aus bestimmt. An wegen ohne Baugrenzen sind die Abstände zur Wegmitte einzuhalten.

Mögliche Anordnung
Beispiel 2



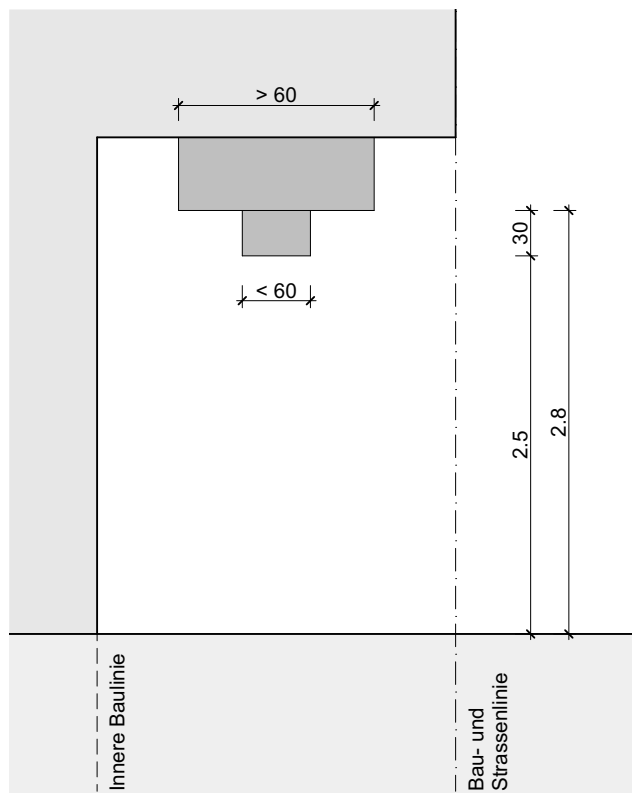
* Sämtliche Gebäudeteile müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens ihrer halben Höhe entspricht und nicht kleiner als 6 m sein darf. Die Höhen werden von der für die Wandhöhe massgebenden Linie aus bestimmt. An wegen ohne Baugrenzen sind die Abstände zur Wegmitte einzuhalten.

Merkblatt – Detaillichtraumprofil für Trottoir-, Strassen- und Vorgartenbereich

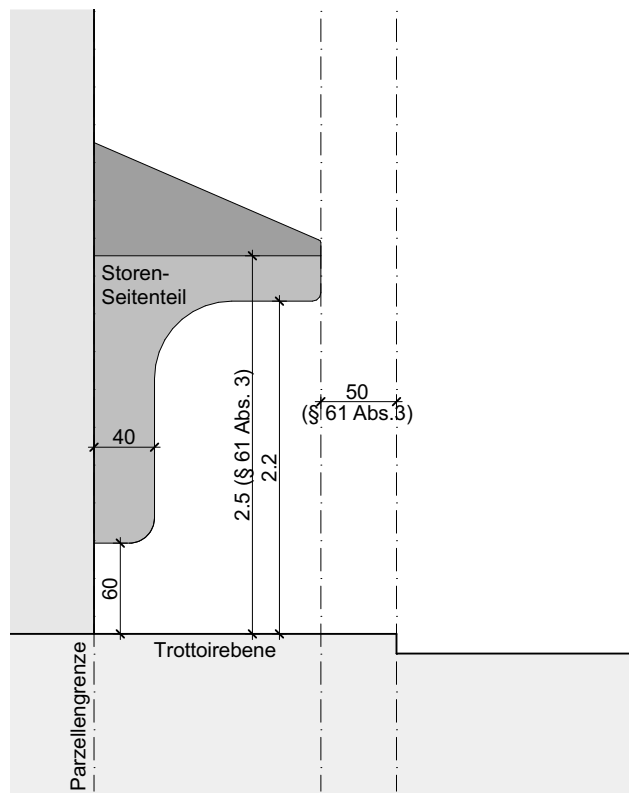


Skizzen bezüglich Reklamen:

Beispiel Arkaden bzw. Vordächer



Storen und Storen-Seitenteile auf Allmend



Hinweis

Bei Ausladungen über 1.5 m liegt die Zuständigkeit für das Verfahren bei der Allmendverwaltung.

§ 17 BPG

¹ Baulinien dürfen um einen Zehntel des Baulinienabstandes, höchstens aber um 1.5 m durch Bauteile wie Dächer, Balkone, Freitreppen, Erker und Risalite sowie durch unterirdische Anbauten überschritten werden.

² Erker, Risalite und Balkone dürfen sich nicht über mehr als die Hälfte, Erker alleine sich nicht über mehr als einen Drittel der Fassadenbreite erstrecken.

§ 18 BPG

¹ Vor Strassenlinien sind oberirdische Bauteile, die nicht ausschliesslich der Ausstattung und Verzierung der Gebäudewände dienen, nur zulässig:

- a) 4.5 m über und 50 cm neben der Fahrbahn und anderen Strassenteilen, die mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.
- b) 2.8 m über Trottoirs und anderen Strassenteilen, die nicht mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.

² Lichtschächte dürfen bis 40 cm und Fundamente unterhalb des ersten Untergeschosses bis 10 cm über die Strassenlinie vorragen.

³ Andere oder weiter vorragende unterirdische Bauteile setzen besondere Rechte zur Benutzung des öffentlichen Grundes voraus. Zur Überbauung von Grundstücksteilen vor der Strassenlinie genügt die Zusicherung eines solchen Rechts.

§ 28 BPG

¹ Die Bauflucht von Gebäuden muss durch die an der Baulinie stehenden Teile der Gebäudewände dominiert werden. Vor oder hinter der Baulinie liegende Gebäudeteile müssen sich in die Fassaden einordnen.

§ 55 BPG

¹ Die zwischen der Bau- und der Strassenlinie liegende Grundstücksfläche ist als Garten oder Grünfläche anzulegen und vom öffentlichen Grund abzugrenzen, soweit sie nicht durch vorragende Bauteile, Zugänge und andere standortgebundene Bauten, Anlagen und Einrichtungen in Anspruch genommen wird.

² Bauten, die nach ortsüblicher Auffassung zur Ausstattung von Gärten gehören, sind zulässig, wenn sie sich gut in den Garten oder in die Grünfläche und in das Strassenbild einordnen.

³ Unter der gleichen Bedingung sind gedeckte Abstellplätze für Velos, Motorfahrzeuge und Kinderfahrzeuge zulässig, wenn es dafür in unmittelbarer Nähe keinen anderen geeigneten Standort gibt.

⁴ Bei einem Baulinienabstand von 18 m und mehr dürfen Aushängeschilder, Laternen und Reklamen bis in die Mitte des Vorgartens, höchstens aber 50 cm weiter als vorragende Bauteile über die Baulinie ragen.

§ 61 BPG

¹ Bauten und Bauteile sind so zu erstellen, dass sie die Benutzung des öffentlichen Grundes und der Nachbargrundstücke nicht behindern können.

² Dachwasser darf nicht auf Strassen, Wege oder Nachbargrundstücke fliessen.

³ Türen, Fenster, Storen und dergleichen dürfen nicht in den für den Verkehr bestimmten Raum von Strassen und Wegen aufgehen, Bäume und Sträucher nicht auf ihn hinausragen. Für den Verkehr bestimmt ist in der Regel der Raum bis 4.5 m über und 50 cm neben Fahrbahnen und 2.5 m über Trottoirs und Wegen.

§ 6 BPV

¹ Die Baulinie darf durch einzelne Gebäudeteile überschritten werden. Für den Verlauf der Bauflucht gilt § 28 BPG.

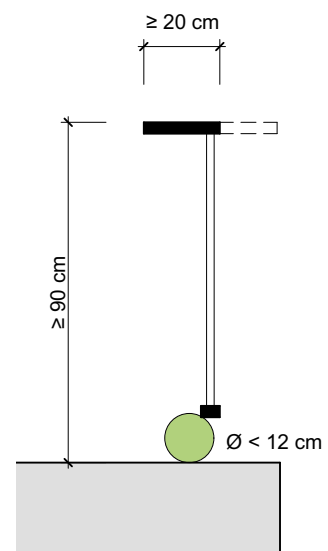
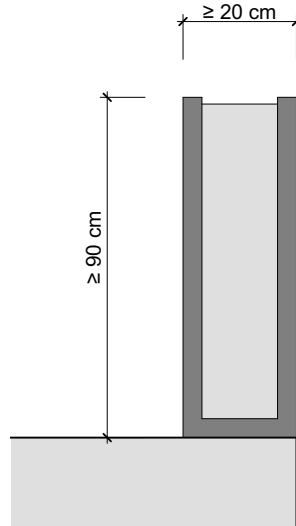
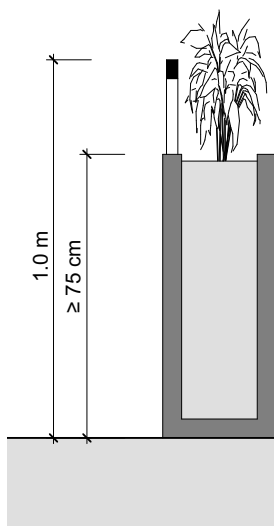
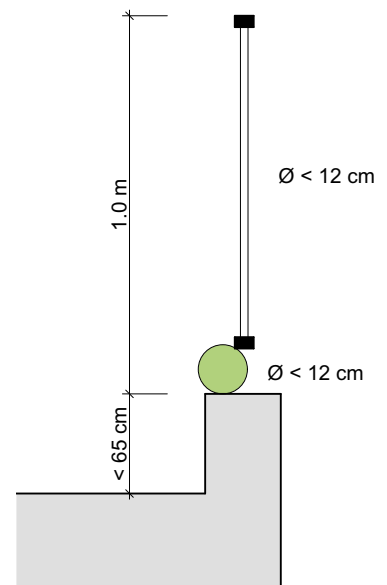
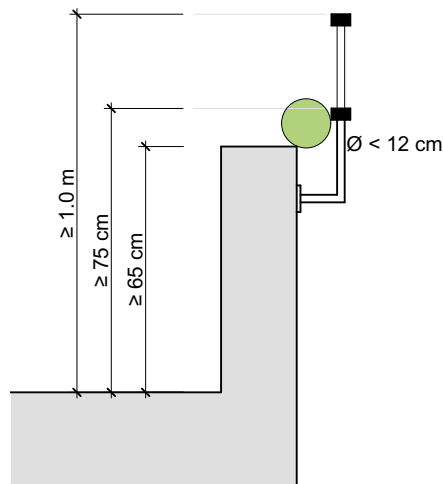
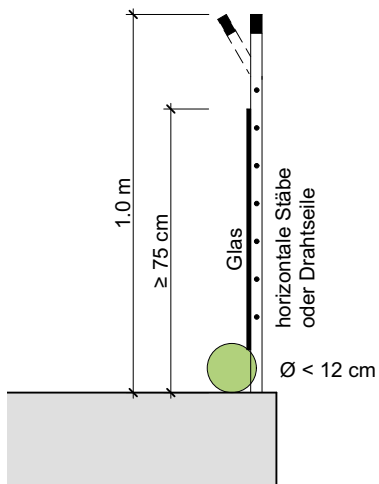
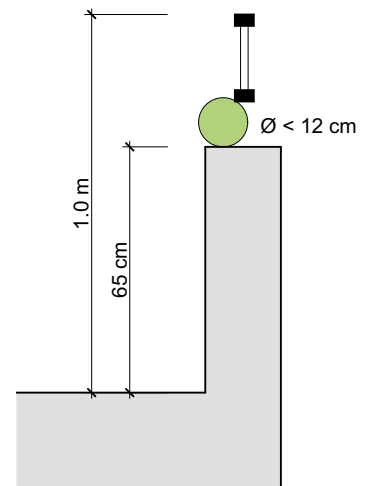
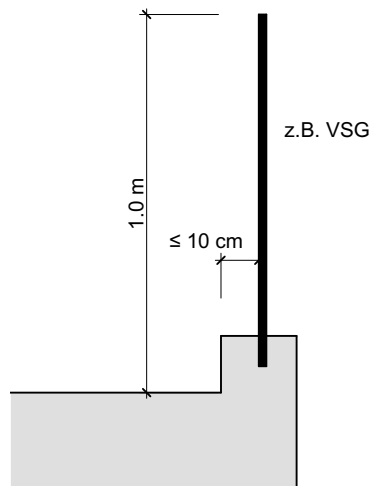
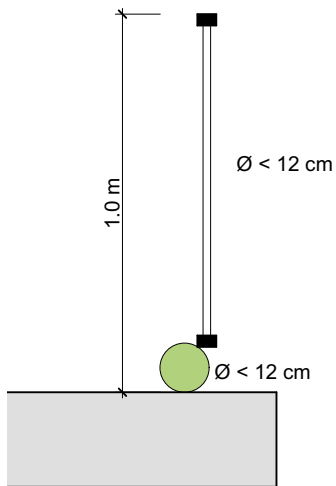
² Nicht als Gebäudeteile im Sinne von § 17 BPG gelten Zufahrten, Bauten und Anlagen zur Ausstattung von Vorgärten sowie Aushängeschilder, Laternen und Reklamen. Ihre Zulässigkeit richtet sich nach §55 BPG oder nach der Gesetzgebung über die Inanspruchnahme der Allmend.

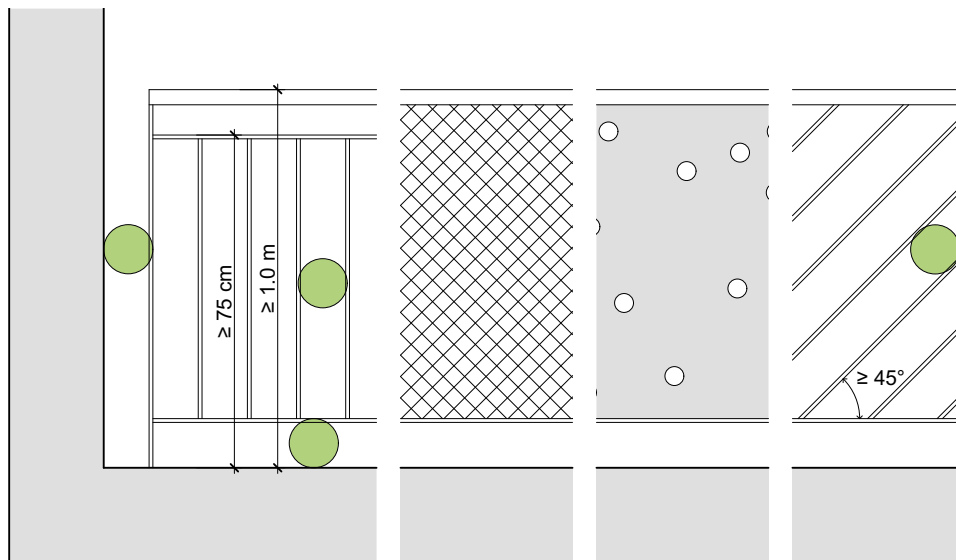
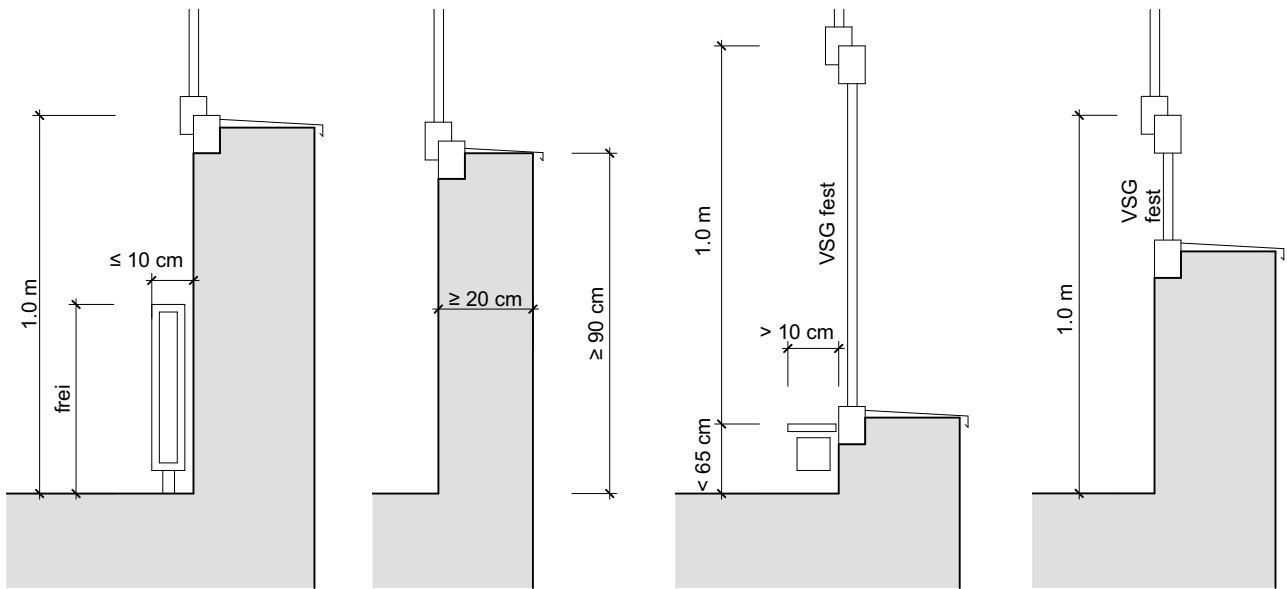
Merkblatt – Geländer und Brüstungen

¹ Grundsätzlich gilt im Kanton Basel-Stadt (§ 19 BPV und § 72 ABPV) für die Geländerkonstruktion die SIA-Norm 358 (Schweizerischer Ingenieur- und Architekten Verein). Die folgenden Skizzen sind als Zusatz zu der Norm zu betrachten und sollen das Arbeiten in der Praxis erleichtern.

Legende

 Kugel < 12 cm Durchmesser





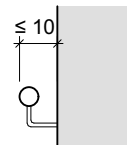
Legende

- ≤ 5 cm Durchmesser
- ◇ Schenkellänge max. 5 cm

Messweise Schenkellänge

- ◇ s ≤ 5 cm

Hinweis (VKF)



Handläufe dürfen beidseitig max. 10 cm vorstehen.

