

## Zonenordnung Riehen

Vom 24. September 2015 (Stand 1. Januar 2017)

### *Der Einwohnerrat Riehen*

erlässt auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) sowie gestützt auf §§ 95, 103 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 <sup>1)</sup> folgende Ordnung:

#### **§ 1**            *Zone 2R*

<sup>1</sup> Für die Zone 2R werden folgende Vorschriften erlassen:

- a) Es gelten die Bauvorschriften der Zone 2a mit den folgenden Abweichungen.
- b) Die überbaute Fläche darf bei zweigeschossiger Bauweise maximal 20%, bei eingeschossiger Bauweise maximal 28% der gesamten Grundstücksfläche betragen; von dieser Vorschrift ausgenommen ist das im Zonenplan schraffierte Gebiet.
- c) Es dürfen nur Ein- und Zweifamilienhäuser erstellt werden.
- d) Die Wandhöhe beträgt bei eingeschossigen Bauten höchstens 4,5 m, bei zweigeschossigen Bauten höchstens 7,2 m, die entsprechenden Firsthöhen betragen höchstens 9,0 m und 11,0 m.
- e) Der Erdgeschossfussboden darf Mitte Haus bei zweigeschossiger Bauweise nicht mehr als 1,20 m über dem Terrain liegen, wobei die sichtbaren Wände unterhalb des Erdgeschossfussbodens an keiner Stelle die Höhe von 1,8 m übersteigen dürfen.
- f) Die maximale Höhe von Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen darf, gemessen ab dem massgeblichen Terrain, maximal 1,2 m betragen. Die Neigung von Böschungen darf nicht grösser sein als 66%.
- g) Entlang der im Plan mit Aussichtsschutz bezeichneten Wege und Strassen sind Einfriedungen und Hecken auf 1,2 m Höhe zu begrenzen.
- h) Auf den Parzellen westlich der Strasse «Im Wenkenberg» sind gegen die Strasse nur eingeschossige, gegen die Talseite maximal zweigeschossige Gebäudeteile zulässig. Zwischen eingeschossigen Gebäudeteilen sind 6 m, zwischen zweigeschossigen Gebäudeteilen 10 m freizuhalten.

#### **§ 2**            *Arbeitszone*

<sup>1</sup> Für die Arbeitszone werden folgende Vorschriften erlassen:

- a) In der Arbeitszone sind Betriebe zulässig, die mässig störende Emissionen verursachen. Wohnraum darf nur für Personal erstellt werden, das zur Beaufsichtigung des Betriebs ständig auf dem Betriebsareal anwesend sein muss.
- b) In der Arbeitszone kann begründet von folgenden Bestimmungen des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes abgewichen werden: §§ 10-11 betreffend Geschosszahl, §§ 14-16 betreffend Gebäudetiefe, § 29 lit. a) betreffend Freiflächenziffer sowie § 52 betreffend Gärten und Grünflächen. Einer Abweichung wird nur zugestimmt, wenn dies für die geplante gewerbliche Nutzung sachlich erforderlich ist.

#### **§ 3**            *Wohn- und Arbeitsmischzone*

<sup>1</sup> In der Wohn- und Arbeitsmischzone sind zusätzlich zu den Wohnnutzungen auch Betriebe zulässig, die mässig störende Emissionen verursachen.

<sup>1)</sup> SG [730.100](#).

**§ 4** *Wohnzone*

<sup>1</sup> In der Wohnzone sind nichtstörende Betriebe zulässig.

**§ 5** *Freizeitgartenzone*

<sup>1</sup> Für die Freizeitgartenzone werden folgende Vorschriften erlassen:

- a) Es sind Freizeitgartenareale und die für den Betrieb notwendigen gemeinsamen Infrastrukturbauten und -anlagen zulässig.
- b) Pro Gartenparzelle ist ein Gartenhaus mit einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gebäudehöhe von 2,8 m zulässig. Die Grundfläche sämtlicher Gebäudeteile des Gartenhauses inklusive Vordächer und aller Neben- und Anbauten darf pro Gartenparzelle 34 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- c) Die Gartenhäuser sind in Holzbauweise zu erstellen.
- d) Zusätzlich ist ein Gewächshaus mit einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gebäudehöhe von 2,2 m zulässig.
- e) In den Freizeitgartenarealen Hörnli und Bäumlhof II ist pro Gartenparzelle eine Unterkellerung mit einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig.
- f) Die Bewirtschaftung der Gartenparzellen soll naturnah erfolgen.
- g) Solaranlagen sind bis zu einer Gesamtleistung von 180 Watt und einer Betriebsspannung von 24 Volt zulässig.
- h) In den Freizeitgartenarealen sind als ergänzende Nutzungen öffentliche Wegverbindungen, dem ökologischen Ausgleich und Ersatz dienende Flächen sowie der Erholung dienende öffentliche Freiräume und die zu ihrer Ausstattung üblichen Bauten und Anlagen zulässig.

**§ 6** *Aufhebungen*

<sup>1</sup> Aufgehoben werden die Bebauungspläne Nr. 59 vom 28. April 1955, Nr. 70 vom 26. Juni 1958, Nr. 71 vom 3. Juli 1958, Nr. 76 vom 26. Oktober 1961, Nr. 86 vom 20. Juni 1963, Nr. 87 vom 12. Dezember 1963, Nr. 91 vom 9. April 1964, Nr. 92 vom 21. Mai 1964, Nr. 110 vom 9. Dezember 1971, Nr. 117 vom 9. Mai 1974 sowie Nr. 122 vom 13. November 1980.

**Schlussbestimmung**

Diese Ordnung wird publiziert, sie unterliegt dem Referendum. Der Gemeinderat bestimmt nach Eintritt der Rechtskraft den Zeitpunkt der Wirksamkeit. <sup>2) 3)</sup>

<sup>2)</sup> Vom Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt genehmigt am 7. 12. 2016.

<sup>3)</sup> Vom Gemeinderat Riehen am 13. 12. 2016 auf den 1. 1. 2017 für wirksam erklärt.

**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Element</b>	<b>Änderung</b>	<b>Fundstelle</b>
24.09.2015	01.01.2017	Erlass	Erstfassung	KB 03.10.2015

**Änderungstabelle - Nach Artikel**

<b>Element</b>	<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Änderung</b>	<b>Fundstelle</b>
Erlass	24.09.2015	01.01.2017	Erstfassung	KB 03.10.2015