

# ZONENREGLEMENT

## SIEDLUNG

vom 22. November 2005

*(RRB Nr. 385 vom 18. März 2008)*

*(Fassung: 17. Juni 2025)*

## INHALTSVERZEICHNIS

|             |                                                           |           |
|-------------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b>    | <b>Allgemeines</b>                                        | <b>4</b>  |
| § 1         | ZWECK / GELTUNGSBEREICH                                   | 4         |
| <b>B</b>    | <b>Zoneneinteilung sowie Art und Mass der Nutzung</b>     | <b>4</b>  |
| <b>I.</b>   | <b>Generelles</b>                                         | <b>4</b>  |
| § 2         | ZONENEINTEILUNG                                           | 4         |
| § 3         | ZONENTABELLE: MAXIMALWERTE MIT LÄRMEMPFFINDLICHKEITSSTUFE | 5         |
| <b>II.</b>  | <b>Wohn- und Wohn-Geschäftszonen</b>                      | <b>6</b>  |
| § 4         | ZULÄSSIGE NUTZUNGEN IN DEN W-ZONEN                        | 6         |
| § 5         | ZULÄSSIGE NUTZUNGEN IN DER WG-ZONE                        | 6         |
| <b>III.</b> | <b>Gewerbebezonen</b>                                     | <b>6</b>  |
| § 6         | WOHNNUTZUNG IN DEN G-ZONEN                                | 6         |
| § 7         | ART DER BETRIEBE IN DEN G-ZONEN                           | 6         |
| <b>IV.</b>  | <b>Spezielle Zone</b>                                     | <b>6</b>  |
| § 8         | ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN ÖW                | 6         |
| <b>C</b>    | <b>Allgemein Bestimmungen</b>                             | <b>7</b>  |
| § 9         | HAUPT-, NEBEN- UND KLEINBAUTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN     | 7         |
| § 10        | AUSNÜTZUNGS- UND BEBAUUNGSZIFFER IN DEN W- UND WG-ZONEN   | 7         |
| § 11        | BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE IN DEN W- UND WG-ZONEN               | 7         |
| § 12        | ÜBERBAUTE FLÄCHE IN DEN W- UND WG-ZONEN                   | 8         |
| § 13        | MASSGEBENDE PARZELLENFLÄCHE IN DEN W- UND WG-ZONEN        | 8         |
| § 14        | GESCHOSSDEFINITIONEN IN DEN W- UND WG-ZONEN               | 8         |
| § 15        | DEFINITION HÖHENMASSE IN DEN W- UND WG-ZONEN              | 8         |
| § 16        | GEBÄUDELÄNGE IN DEN W- UND WG-ZONEN                       | 9         |
| § 17        | BEMESSUNGSMETHODE UND MAXIMALWERTE IN DEN G-ZONEN         | 9         |
| § 18        | PFLICHTPARKPLÄTZE                                         | 10        |
| § 19        | KOMPOSTIER- UND SAMMELSTELLEN                             | 10        |
| § 20        | BONUS FÜR ENERGIEEFFIZIENZ IN DEN W- UND WG-ZONEN         | 10        |
| <b>D</b>    | <b>Gestaltung der Bauten und der Umgebung</b>             | <b>10</b> |
| § 21        | EINGLIEDERUNG DER BAUTEN IN DIE UMGEBUNG                  | 10        |
| § 22        | ÄNDERUNGEN AN VORBESTANDENEN GRUPPENWEISEN ÜBERBAUUNGEN   | 10        |
| § 23        | SCHUTZVORSCHRIFTEN IM GRENZBEREICH WG4-ZONE „KÄPPELI“     | 11        |
| § 24        | DACHGESTALTUNG IN DEN W- UND WG-ZONEN                     | 11        |
| § 25        | BAUTEILE AUF DEM DACH IN DEN W- UND WG-ZONEN              | 12        |
| § 26        | DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE IN DEN W- UND WG-ZONEN  | 12        |

---

|          |      |                                                          |           |
|----------|------|----------------------------------------------------------|-----------|
|          | § 27 | GLASZIEGEL UND DACHFLÄCHENFENSTER IN DEN W- UND WG-ZONEN | 12        |
|          | § 28 | GELÄDENORM IN DEN W- UND WG-ZONEN                        | 12        |
|          | § 29 | TERRASSENHÄUSER                                          | 13        |
|          | § 30 | SCHUTZVORSCHRIFTEN IM GRENZBEREICH IN DEN G-ZONEN        | 13        |
|          | § 31 | SCHUTZREIFEN IN DEN G-ZONEN                              | 13        |
|          | § 32 | ERSCHEINUNGSBILD DER GEWERBEBETRIEBE IN DEN G-ZONEN      | 13        |
|          | § 33 | SPIELPLÄTZE UND FREIZEITANLAGEN                          | 13        |
|          | § 34 | UMGEBUNGSGESTALTUNG                                      | 14        |
|          | § 35 | INTERNE VERKEHRERSCHLISSUNG IN DEN G-ZONEN               | 14        |
| <b>E</b> |      | <b>Quartierplan-Verfahren</b>                            | <b>14</b> |
|          | § 36 | QUARTIERPLANUNG                                          | 14        |
|          | § 37 | VEREINFACHTES QUARTIERPLAN-VERFAHREN                     | 14        |
|          | § 38 | ANFORDERUNGEN                                            | 14        |
| <b>F</b> |      | <b>Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>                | <b>15</b> |
|          | § 39 | GEBÜHRENORDNUNG                                          | 15        |
|          | § 40 | GEMEINDERÄTLICHE BAUBEWILLIGUNGEN                        | 15        |
|          | § 41 | AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN                                    | 16        |
|          | § 42 | ZUSTÄNDIGKEIT                                            | 16        |
|          | § 43 | ANWENDUNG AUF BESTEHENDE ANLAGEN                         | 16        |
|          | § 44 | ZUWIDERHANDLUNGEN                                        | 16        |
|          | § 45 | AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTES                             | 17        |
|          | § 46 | VORBEHALT                                                | 17        |
|          | § 47 | INKRAFTSETZUNG                                           | 17        |
| <b>G</b> |      | <b>Anhang</b>                                            | <b>18</b> |

## A Allgemeines

### Erlass

Die Einwohnergemeinde Muttenz (nachfolgend Gemeinde genannt) erlässt gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Januar 1998 folgende Zonenvorschriften **Siedlung**.

### § 1 ZWECK / GELTUNGSBEREICH

Die Zonenvorschriften **Siedlung** bezwecken eine geregelte Bodennutzung und Bautätigkeit im Siedlungsgebiet. Sie bestehen aus Zonenplan **Siedlung** und Zonenreglement **Siedlung**.

## B Zoneneinteilung sowie Art und Mass der Nutzung

### I. Generelles

### § 2 ZONENEINTEILUNG

Das **Gebiet des Zonenplans Siedlung** wird in folgende Zonen eingeteilt:

#### **Wohn- und Wohn-Geschäftszonen**

- Zone W1 Wohnbauten mit 1 Vollgeschoss
- Zone W1a Wohnbauten mit 1 Vollgeschoss (höhere Nutzung)
- Zone W2 Wohnbauten mit 2 Vollgeschossen
- Zone W2a Wohnbauten mit 2 Vollgeschossen (höhere Nutzung)
- Zone W3 Wohnbauten mit 3 Vollgeschossen
- Zone W4 Wohnbauten mit 4 Vollgeschossen
- Zone WG3 Wohn- und Geschäftsbauten mit 3 Vollgeschossen
- Zone WG4 Wohn- und Geschäftsbauten mit 4 Vollgeschossen

#### **Gewerbezone**

- Zone G10 Gewerbebauten bis 10 m Höhe
- Zone G13 Gewerbebauten bis 13 m Höhe
- Zone G18 Gewerbebauten bis 18 m Höhe
- Zone G26 Gewerbebauten bis 26 m Höhe

#### **Spezielle Zonen**

- Zone öW öffentliche Werke und Anlagen

## § 3 ZONENTABELLE: MAXIMALWERTE MIT LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFE

| Zone                                |             | Vollgeschosse                            | Wohnungen pro Baukörper | Ausnutzungsziffer % | Bebauungsziffer % | Fassadenhöhe bergseits m | Fassadenhöhe talseits m | Gebäudehöhe bergseits m | Gebäudehöhe talseits m | Gebäuelänge m | Lärmempfindlichkeitsstufe ES |
|-------------------------------------|-------------|------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|---------------|------------------------------|
| Wohn- und Wohn- Geschäftszonen      |             |                                          |                         |                     |                   |                          |                         |                         |                        |               |                              |
| W 1                                 | Hauptbauten | 1                                        | 2                       | 35                  | 20                | 4.5                      | 6.3                     | 7.7                     | 10.4                   |               | II                           |
| W 1                                 | Nebenbauten | 1                                        |                         | 7                   | 7                 | 4.5                      | 6.3                     | 6.0                     | 8.7                    |               | II                           |
| W 1a                                | Hauptbauten | 1                                        |                         | 40                  | 25                | 4.5                      | 6.3                     | 7.7                     | 10.4                   |               | II                           |
| W 1a                                | Nebenbauten | 1                                        |                         | 7                   | 7                 | 4.5                      | 6.3                     | 6.0                     | 8.7                    |               | II                           |
|                                     |             |                                          |                         |                     |                   | Fassadenhöhe             |                         | Gebäudehöhe             |                        |               |                              |
| W 2                                 | Hauptbauten | 2                                        |                         | 55                  | 28                | 6.3                      |                         | 10.4                    |                        | 30.0          | II                           |
| W 2                                 | Nebenbauten | 1                                        |                         | 7                   | 7                 | 3.6                      |                         | 6.0                     |                        |               | II                           |
| W 2a                                | Hauptbauten | 2                                        |                         | 65                  | 33                | 6.3                      |                         | 10.4                    |                        | 30.0          | II                           |
| W 2a                                | Nebenbauten | 1                                        |                         | 7                   | 7                 | 3.6                      |                         | 6.0                     |                        |               | II                           |
| W 3                                 | Hauptbauten | 3                                        |                         | 78                  | 28                | 9.0                      |                         | 13.1                    |                        |               | II                           |
| W 3                                 | Nebenbauten | 1                                        |                         | 5                   | 5                 | 3.6                      |                         | 6.0                     |                        |               | II                           |
| W 4                                 | Hauptbauten | 4                                        |                         | 85                  | 28                | 11.7                     |                         | 15.8                    |                        |               | II                           |
| W 4                                 | Nebenbauten | 1                                        |                         | 5                   | 5                 | 3.6                      |                         | 6.0                     |                        |               | II                           |
| WG 3                                | Hauptbauten | 3                                        |                         | 78                  | 28                | 10.5                     |                         | 14.6                    |                        |               | III                          |
| WG 3                                | Nebenbauten | 1                                        |                         | 5                   | 5                 | 3.6                      |                         | 6.0                     |                        |               | III                          |
| WG 4                                | Hauptbauten | 4                                        |                         | 85                  | 30                | 13.0                     |                         | 17.1                    |                        |               | III                          |
| WG 4                                | Nebenbauten | 1                                        |                         | 5                   | 5                 | 3.6                      |                         | 6.0                     |                        |               | III                          |
| Gewerbebezonen                      |             |                                          |                         |                     |                   |                          |                         |                         |                        |               |                              |
|                                     |             |                                          |                         |                     |                   | maximale Gebäudehöhe m   |                         |                         |                        |               |                              |
| G 10                                |             | Keine Nutzungs- und Bebauungsziffer      |                         |                     |                   | 10                       |                         |                         |                        |               | III                          |
| G 13                                |             |                                          |                         |                     |                   | 13                       |                         |                         |                        |               | III                          |
| G 18                                |             |                                          |                         |                     |                   | 18                       |                         |                         |                        |               | III                          |
| G 26                                |             |                                          |                         |                     |                   | 26                       |                         |                         |                        |               | III / IV*                    |
| Spezielle Zone                      |             |                                          |                         |                     |                   |                          |                         |                         |                        |               |                              |
| öW<br>öffentliche Werke und Anlagen |             | Art und Mass der Nutzung projektabhängig |                         |                     |                   |                          |                         |                         |                        |               | II / III**                   |

\*ES IV nur in der Gewerbezone G 26 Ost, Prattelerstrasse

\*\*ES III: öW Nrn. (4) Alters- und Pflegeheim Käppeli, ( 7 ) Sport Margelacker, (21) Werkhof und (22) Kindergarten

## **II. Wohn- und Wohn-Geschäftszonen**

### **§ 4 ZULÄSSIGE NUTZUNGEN IN DEN W-ZONEN**

- <sup>1</sup> Neben der reinen Wohnnutzung sind namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen.
- <sup>2</sup> Der Wohnanteil hat mindestens 2/3 der Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Flächenanteile der verschiedenen Nutzungen sind einzeln auszuweisen.

### **§ 5 ZULÄSSIGE NUTZUNGEN IN DER WG-ZONE**

In der Wohn- und Geschäftszone längs der St. Jakob- und der Prattelerstrasse sind innerhalb einer Distanz von 30 m ab Strassenlinie auch mässig störende Betriebe zugelassen, insbesondere Tankstellen und Autoreparaturwerkstätten.

## **III. Gewerbezones**

### **§ 6 WOHNNUTZUNG IN DEN G-ZONEN**

- <sup>1</sup> Wohnungen sind nur gestattet für Betriebsinhaberinnen und -inhaber und für standortgebundenes Personal.
- <sup>2</sup> Ausnahmsweise dürfen zusätzlich auch provisorische Unterkünfte für eine zeitlich beschränkte Benützung erstellt werden.
- <sup>3</sup> In allen Fällen darf der Wohnanteil höchstens 1/3 der oberirdischen und überdachten, gewerblich genutzten Flächen betragen.
- <sup>4</sup> Der Bewohnerschaft sind auf dem Gewerbegrundstück geeignete Freiflächen zur Verfügung zu stellen.

### **§ 7 ART DER BETRIEBE IN DEN G-ZONEN**

- <sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind bei Einzelbauweise und im Rahmen von Quartierplänen reine güterverkehrsintensive Betriebe (z.B. Logistik, Distribution, Lager) ausgeschlossen.
- <sup>2</sup> Der Bestand und die angemessene Erweiterung bestehender Betriebe sind gewährleistet.

## **IV. Spezielle Zone**

### **§ 8 ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN ÖW**

Die Bauweise wird zudem durch die jeweiligen Projekte festgelegt. Die Zweckbestimmungen gemäss Zonenplan **Siedlung** sind richtungsweisend.

## C Allgemeine Bestimmungen

### § 9 HAUPT-, NEBEN- UND KLEINBAUTEN IN DEN W- UND WG-ZONEN

- <sup>1</sup> Als Hauptbauten gelten Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen und/oder Arbeiten dienen können.
- <sup>2</sup> Nebenbauten und Kleinbauten stehen frei oder sind an den Hauptbau angebaut. Sie sind eingeschossig und werden weder zum Wohnen noch zum Arbeiten genutzt (Garagen, Schöpfe, Velounterstände und dergleichen).
- <sup>3</sup> Ausnahmsweise können die Nebenbauten ganz oder teilweise in ein Vollgeschoss des Hauptbaus eingeschoben werden. Dabei erhöht sich die bebaubare Fläche des Hauptbaues um die durch die Vollgeschosszahl zu dividierende Fläche des eingebauten Nebenbaues. Die bebaubare Fläche für weitere Nebenbauten reduziert sich um das vergrösserte Flächenmass des Hauptbaues.
- <sup>4</sup> Die Flächen von Nebenbauten können zulasten der Bebauungs- und der Ausnützungsziffer der Hauptbauten vergrössert werden.

### § 10 AUSNÜTZUNGS- UND BEBAUUNGSZIFFER IN DEN W- UND WG-ZONEN

- <sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer (AZ) bestimmt als Prozentsatz der massgebenden Parzellenfläche die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) der Haupt- und Nebenbauten.
- <sup>2</sup> Die Bebauungsziffer (BZ) gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche und der Bebauungsziffer gilt der äussere, sichtbare Umriss der Baute.

### § 11 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE IN DEN W- UND WG-ZONEN

- <sup>1</sup> Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:
  - Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern
  - Alle Dachgeschossflächen unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.3 m von Oberkant Dachgeschossboden bis Unterkant Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.0 m beträgt (vgl. Anhang).
  - Sockelgeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10% Fensterfläche, 2.3 m Raumhöhe)
  - Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen
- <sup>2</sup> Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:
  - Baulich mögliche, jedoch nicht ausgeführte Geschossflächen in überhohen Räumen
  - Zugänge zu solchen Bereichen
  - Offene, gedeckte und ungedeckte Balkone

- Offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze
- Unbeheizte Zwischenklimaräume an vor dem 2. September 1995 bewilligten Bauten, welche aufgrund ausgeschöpfter Ausnützungsziffern sonst nicht möglich sind. Pro Wohneinheit sind dafür höchstens 15 m<sup>2</sup> zulässig, unter der Bedingung, dass die Bauungsziffer eingehalten wird.

<sup>3</sup> Zur Bruttogeschossfläche der Nebenbauten (BGFN) zählen deren umwandete Flächen.

## **§ 12 ÜBERBAUTE FLÄCHE IN DEN W- UND WG-ZONEN**

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Schachtartige Kellerabgänge und Lichtschächte
- Gartengrillanlagen
- Freistehende Mauern
- Pergolen und ungedeckte Sitzplätze
- Bei Hauptbauten Dachvorsprünge bis 1.0 m Ausladung; bei Neben- und Kleinbauten solche bis 0.5 m
- nachträglich angebrachte, energietechnisch bedingte Aussendämmungen an vor Inkrafttreten dieses Reglements bewilligten Bauten

## **§ 13 MASSGEBENDE PARZELLENFLÄCHE IN DEN W- UND WG-ZONEN**

- <sup>1</sup> Als massgebende Parzellenfläche gilt die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung in der entsprechenden Bauzone vorhandene, strassenbereinigte Parzellenfläche.
- <sup>2</sup> Liegen Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, so ist die zulässige bauliche Nutzung gesondert zu ermitteln; die bauliche Nutzung kann in einem Baukörper erfolgen.

## **§ 14 GESCHOSSDEFINITIONEN IN DEN W- UND WG-ZONEN**

- <sup>1</sup> Das unterste sichtbare Geschoss, welches unter der maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse liegt, wird als Sockelgeschoss bezeichnet.
- <sup>2</sup> Zu den Vollgeschossen zählen alle ganz oder teilweise sichtbaren Geschosse mit Ausnahme des Sockel- und Dachgeschosses.
- <sup>3</sup> Das oberste Geschoss eines Gebäudes, welches auf die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse folgt, wird als Dachgeschoss bezeichnet.

## **§ 15 DEFINITION HÖHENMASSE IN DEN W- UND WG-ZONEN**

- <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion (vgl. Anhang).

- <sup>2</sup> Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion (vgl. Anhang).
- <sup>3</sup> Die bergseitige Fassaden- und Gebäudehöhe in der Zone W1 und W1a wird an der bergseitigen Fassade gemessen.
- <sup>4</sup> Bei Abgrabungen, deren Länge weniger als 1/3 der dazugehörigen Fassadenbreite betragen, darf die Fassaden- resp. Gebäudehöhe im Bereich der Abgrabung überschritten werden. Ebenso ist die Überschreitung der Fassaden- und Gebäudehöhe bei schachtartig ausgebildeten Kellerabgängen mit einer maximalen Breite von 1.2 m ab Fassade zulässig.
- <sup>5</sup> Bei zurückgestaffelten Fassadenteilen, deren Breite nicht mehr als 1/5 des zugehörigen Fassadenmasses ausmacht, darf die Fassadenhöhe um maximal 1.0 m überschritten werden (vgl. Anhang).
- <sup>6</sup> Bei versetzter Geschossbauweise muss für jeden versetzten Teil die Fassaden- und die Gebäudehöhe separat eingehalten werden. Die Fassadenhöhe wird beim Gebäudeversatz ab dem gewachsenen bzw. dem abgegrabenen Terrain gemessen. Die Versatzhöhe darf maximal 2.0 m betragen.
- <sup>7</sup> Sind einzelne erhöhte Bauteile technisch zwingend notwendig und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.

## § 16 GEBÄUDELÄNGE IN DEN W- UND WG-ZONEN

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des flächenkleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes. An den Hauptbau anschliessende Neben- und Kleinbauten werden nicht angerechnet, wenn deren Beitrag zur Gebäudelänge kleiner als 3.0 m ist (vgl. Anhang).

## § 17 BEMESSUNGSMETHODE UND MAXIMALWERTE IN DEN G-ZONEN

- <sup>1</sup> Die Gebäudehöhen werden vom ausgemittelten Strassenniveau bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.
- <sup>2</sup> Die maximalen Gebäudehöhen betragen:
  - in Zone G10 10.0 m
  - in Zone G13 13.0 m
  - in Zone G18 18.0 m
  - in Zone G26 26.0 m
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann über die höchst zulässige Gebäudehöhe hinaus betrieblich nötige Gebäudeteile wie Liftaufbauten, Oberlichter usw. bis zu einer Höhe von 3.0 m gestatten.

**§ 18 PFLICHTPARKPLÄTZE**

- <sup>1</sup> Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz.
- <sup>2</sup> Für die Dimensionierung und Anordnung der Parkplätze sind die Normen des schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) massgebend.

**§ 19 KOMPOSTIER- UND SAMMELSTELLEN**

Quartier-Kompostieranlagen, dezentrale Sammelstellen für wiederverwendbare Stoffe etc. sind in allen Zonen zulässig.

**§ 20 BONUS FÜR ENERGIEEFFIZIENZ IN DEN W- UND WG-ZONEN**

- <sup>1</sup> Die Ausnützungs- und Bebauungsziffern können für Bauten, welche mindestens den Minergie P-Standard erreichen, um je 10 % (Relativmass) erhöht werden.
- <sup>2</sup> Die Qualitätsstandards sind mit den Baugesuchsunterlagen im nötigen Detaillierungsgrad nachzuweisen. Die Gemeinde kann ein Gesuch mangels fehlender Unterlagen abweisen.

**D Gestaltung der Bauten und der Umgebung****§ 21 EINGLIEDERUNG DER BAUTEN IN DIE UMGEBUNG**

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Dachgestaltung und Firstrichtung der Bauten, Baumassenverteilung, Bauhöhe und Bauform sowie Material und Farbe.

**§ 22 ÄNDERUNGEN AN VORBESTANDENEN GRUPPENWEISEN ÜBERBAUUNGEN**

- <sup>1</sup> Bei der nachträglichen Änderung oder Vergrösserung von Teilen oder Bauten einer Gebäudegruppe sind für Änderungen der aktuelle Zustand und für die Nutzungsberechnung die aktuelle Parzellierung massgebend.
- <sup>2</sup> Allfällige Grundbuch-Eintragungen zu Gunsten der Öffentlichkeit, welche Änderungen oder Vergrösserungen entgegenstehen, sind seitens der Begünstigten zu lockern oder aufzuheben; dies jedoch nur soweit, als dadurch der Grundsatz der befriedigenden Gesamtwirkung nicht verletzt wird.
- <sup>3</sup> Dachaufstockungen bei bestehenden Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern (zusammengebaute Hauptbauten) sind nur zulässig, wenn ein vom Gemeinderat genehmigtes Gestaltungskonzept vorliegt.

- <sup>4</sup> Ein Gestaltungskonzept muss alle zusammengebauten Hauptbauten umfassen und muss von allen betroffenen Grundeigentümern unterzeichnet sein. Es ist für das Baubewilligungsverfahren der Dachaufstockungen verbindlich.
- <sup>5</sup> Im Rahmen eines Gestaltungskonzepts gilt eine um 10% erhöhte Ausnützungsziffer für Hauptbauten relativ zu der nach dem Zonenreglement massgebenden.
- <sup>6</sup> Im Sinne der Förderung einer guten Siedlungsverdichtung und einer effizienten Energienutzung kann der Gemeinderat an die Ausarbeitung eines einheitlichen Gestaltungskonzepts nach Vorliegen der Baubewilligung einen Beitrag ausrichten.

## **§ 23 SCHUTZVORSCHRIFTEN IM GRENZBEREICH WG4-ZONE „KÄPPELI“**

Zum Schutz der benachbarten und der gegenüberliegenden W2a-Zonen gilt in der WG4-Zone am Käppelibodenweg folgende Einschränkung:

- <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe und die Fassadenhöhe dürfen auf 25 m Distanz ab den W2a-Zonengrenzen nicht höher sein als in der W3-Zone.
- <sup>2</sup> Diese Einschränkung gilt nicht innerhalb einer Distanz von 60 m ab der Strassenlinie der St. Jakob-Strasse.

## **§ 24 DACHGESTALTUNG IN DEN W- UND WG-ZONEN**

- <sup>1</sup> In den W- und WG-Zonen sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Flach- sowie Pultdächer für Haupt-, Neben- und Kleinbauten zulässig. Nicht zulässig sind unter anderem Kreuzgiebel-, Tonnen- und Mansardendächer. Die Dachneigung darf maximal 50° betragen. Abweichungen sind bei Dachanpassungen an vorbestandene Dächern mit mehr als 50° Neigung möglich.
- <sup>2</sup> Werden bei Hauptbauten Flach- oder Pultdächer realisiert, entspricht die zulässige Gebäudehöhe der festgelegten Fassadenhöhe.
- <sup>3</sup> Dachrandabschlüsse, die über das technisch notwendige Mass hinausgehen, sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Widerkehre sind dann zulässig, wenn deren darunterliegender Gebäudeteil mindestens 1.0 m über die Hauptfassade vorspringt. Dabei muss der Widerkehr-First mindestens 1.0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Breite des vorspringenden Gebäudeteils darf nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen (vgl. Anhang).
- <sup>5</sup> Dächer auf Hauptbauten mit einer Neigung von weniger als 8° sind vollständig zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie die Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.
- <sup>6</sup> Dächer, welche nicht begrünt werden müssen, sind mit dunklem, mattem Material oder mit Tonziegeln mit matter Oberfläche einzudecken. Sonnenenergieanlagen unterliegen nicht der Material- und Fabbestimmung.

## § 25 BAUTEILE AUF DEM DACH IN DEN W- UND WG-ZONEN

Das Gesamtbild aller Dachaufbauten muss ästhetisch ansprechend sein. Alle Bauteile an und auf dem Dach müssen mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren.

## § 26 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE IN DEN W- UND WG-ZONEN

- <sup>1</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Gauben und Lukarnen usw.) sind nur auf Dächern mit 35° Neigung und mehr gestattet und dürfen nicht übereinander angeordnet werden.
- <sup>2</sup> Für die Anordnung und Grösse von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind folgende Masse einzuhalten:
  - Gesamtlänge zusammen maximal 40% der Fassadenlänge
  - Abstand von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mindestens 25% der Fassadenlänge oder mindestens 3.0 m bei Fassadenlängen über 12.0 m
  - Abstand bis zu Gräten oder Kehlen mindestens 1.5 m, horizontal gemessen
  - Fronthöhe des Dachaufbaues maximal 1.6 m, vertikal gemessen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante des Dachaufbau-Firstes gemessen
  - Abstand des Überganges in das Hauptdach unterhalb des Firstes mindestens 1.0 m, vertikal gemessen
  - Abstand von der Dachtraufe mindestens 0.4 m. Dachaufbauten dürfen die darunterliegende Fassade nicht überragen
- <sup>3</sup> Überdeckte Dacheinschnitte gelten als Dachaufbauten.

## § 27 GLASZIEGEL UND DACHFLÄCHENFENSTER IN DEN W- UND WG-ZONEN

- <sup>1</sup> Die maximale Glasfläche für einzelne Dachflächenfenster beträgt 1.1 m<sup>2</sup>, für zweiteilige Dachflächenfenster 1.6 m<sup>2</sup>. Das Total solcher Flächen darf nicht mehr als 6% der zugehörigen Dachfläche ausmachen.
- <sup>2</sup> Die Kombination eines liegenden Dachflächenfensters mit einem senkrechten Fenster teil im Kniestockbereich ist nicht gestattet.

## § 28 GELÄDENORM IN DEN W- UND WG-ZONEN

- <sup>1</sup> Das gestaltete Terrain darf das gewachsene Terrain in den Zonen W1 um nicht mehr als 1.5 m und in den übrigen W- und WG-Zonen um nicht mehr als 1.2 m überragen. Gemessen wird vertikal (im Lot).
- <sup>2</sup> Stützmauern und mauerartige Böschungen haben innerhalb oben genannter Masse folgende Masse ein zuhalten:

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| In den Zonen W1:                | maximale Höhe 1.5 m |
| In den übrigen W- und WG-Zonen: | maximale Höhe 1.2 m |

- <sup>3</sup> Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden. Als mauerartige Böschung (z.B. Löffelsteinmauer, vgl. Anhang) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

## **§ 29 TERRASSENHÄUSER**

Terrassenhäuser sind nicht zugelassen.

## **§ 30 SCHUTZVORSCHRIFTEN IM GRENZBEREICH IN DEN G-ZONEN**

Zum Schutz der benachbarten und gegenüberliegenden W- und WG-Zonen und Quartierplanareale, die dem Wohnen dienen, gelten für die angrenzenden Gewerbezone folgende Einschränkungen:

- Die Gebäudehöhen dürfen den Einfallswinkel von 45°, ausgehend von der benachbarten Zonengrenze, nicht übersteigen.
- In der Zone G26 darf die Gebäudehöhe auf 20 m Distanz hinter der Baulinie nicht höher sein als die Gebäudehöhe in den gegenüberliegenden W- und WG-Zonen.
- Das Areal zwischen Bau- und Strassenlinie darf nicht als Lagerplatz benutzt werden. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren kann der Gemeinderat Bepflanzungsvorschriften erlassen.

## **§ 31 SCHUTZSTREIFEN IN DEN G-ZONEN**

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzstreifen sind so zu bepflanzen, dass sie ihre Funktion als Trenngürtel zwischen den verschiedenen Zonen wahrnehmen können und den erforderlichen Sichtschutz bieten. Sie dürfen weder überbaut noch als Abstell-, Umschlags- oder Lagerplätze genutzt werden. Eine unterirdische Überbauung dieser Randgebiete kann der Gemeinderat bewilligen, sofern die Bepflanzung gewährleistet ist.

## **§ 32 ERSCHEINUNGSBILD DER GEWERBEBETRIEBE IN DEN G-ZONEN**

- <sup>1</sup> Bei der Situierung der Bauten, deren Form-, Material- und Farbgebung sowie der Umgebungsgestaltung ist darauf zu achten, dass in Verbindung mit den Nachbarbetrieben ein ästhetisch befriedigendes Gesamtbild entsteht.
- <sup>2</sup> Flachdächer sind vollständig zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie die Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.

## **§ 33 SPIELPLÄTZE UND FREIZEITANLAGEN**

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sind der Bewohnerschaft zweckmässig ausgestaltete Frei- und Spielflächen zur Verfügung zu stellen und dauernd zu unterhalten.

## § 34 UMGEBUNGSGESTALTUNG

- <sup>1</sup> Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- <sup>2</sup> Private und insbesondere öffentliche Freiräume sind ökologisch sinnvoll zu gestalten.
- <sup>3</sup> Bei der Bepflanzung von Freiflächen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
- <sup>4</sup> Gestützt auf § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 kann der Gemeinderat Weisungen erlassen für die Gestaltung und Bepflanzung ökologisch bedeutsamer Flächen.

## § 35 INTERNE VERKEHRERSCHLIESSUNG IN DEN G-ZONEN

Die Verkehrslösungen innerhalb der einzelnen Betriebe sind so zu gestalten, dass der Verkehr auf den öffentlichen Zufahrtsstrassen nicht beeinträchtigt wird.

# E Quartierplan-Verfahren

## § 36 QUARTIERPLANUNG

- <sup>1</sup> Die Zonen mit Quartierplanpflicht sind im Zonenplan bezeichnet. In diesen Zonen darf nur aufgrund eines Quartierplans im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren gebaut werden.
- <sup>2</sup> Quartierplanungen im ordentlichen und vereinfachten Verfahren können von den beteiligten Grundeigentümerinnen beziehungsweise Grundeigentümern ab einer Grösse von 3'000 m<sup>2</sup> veranlasst werden.

## § 37 VEREINFACHTES QUARTIERPLAN-VERFAHREN

Im Rahmen eines Quartierplans im vereinfachten Verfahren kann der Gemeinderat Abweichungen gemäss Zonenplan / bestehendem Quartierplan wie folgt bewilligen:

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| Ausnützungs- und Bebauungsziffer: | bis 10 % (Relativmass) |
| Fassaden- und Gebäudehöhe:        | bis 10 %               |
| Gebäudelänge:                     | bis 10 m               |

## § 38 ANFORDERUNGEN

- <sup>1</sup> Die Abweichungen gemäss § 37 für einen Quartierplan im vereinfachten Verfahren und die Abweichungen für einen Quartierplan im ordentlichen Verfahren können gewährt werden, wenn:
  - die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist

- die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht
  - es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngigienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert
  - grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden
  - die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden
  - besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden
- <sup>2</sup> Die Anforderungen an Quartierpläne müssen nicht kumulativ erfüllt werden. Der Gemeinderat entscheidet pro Projekt über deren Gewichtung.
- <sup>3</sup> Er kann die Gewährung von Abweichungen für Quartierpläne im ordentlichen und im vereinfachten Verfahren von der Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mindestens drei unabhängigen Projektverfassern abhängig machen. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann bauliche Veränderungen, angemessene Erweiterungen bestehender Bauten sowie ausnahmsweise Neubauten von der Quartierplanpflicht befreien, wenn:
- die Veränderungen von untergeordneter Bedeutung sind und
  - kein Präjudiz für allfällige spätere Quartierpläne geschaffen wird.

## **F Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **§ 39 GEBÜHRENORDNUNG**

Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung für die Bewilligung der Bauten und Anlagen, die in den Kompetenzbereich der Gemeinde fallen.

### **§ 40 GEMEINDERÄTLICHE BAUBEWILLIGUNGEN**

Für die nachstehenden Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren unterstehen, erteilt der Gemeinderat die Baubewilligungen:

- freistehende Kleinbauten inkl. Kabelverteilkästen ohne Feuerungsanlagen innerhalb der ausgeschiedenen Bauzonen, sofern die Kleinbauten nicht mehr als 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und eine Höhe von nicht mehr als 2.5 m ab bestehendem Terrain aufweisen
- Fahrnisbauten mit vorübergehender Zweckbestimmung
- Einfriedigungen ab 1.2 m an Verkehrsflächen mit Zustimmung des jeweiligen Strasseneigentümers
- Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang
- Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden nach Anhörung der Denkmalpflege

- Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen innerhalb eines Quartierplanes oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan
- Umfangreiche Bauplatzinstallationen mit Kantinen und Schlafbaracken
- Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen von Gewerbe- und Geschäftshäusern

#### **§ 41 AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN**

Der Gemeinderat ist berechtigt, in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles in folgenden Fällen bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften **Siedlung** zu beantragen:

- wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch und städtebaulich vernünftige Lösung verunmöglicht (z.B. Einpassung von einzelnen Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur)
- wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht wird
- wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann
- wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann
- für ausgesprochene Härtefälle

#### **§ 42 ZUSTÄNDIGKEIT**

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Zonenreglements. Er kann dazu und zur fachlichen Beurteilung Aufgaben und Befugnisse an die Abteilung "Bau, Planung, Umwelt" der Gemeindeverwaltung oder/und an die Bau- und Planungskommission delegieren.  
1)

#### **§ 43 ANWENDUNG AUF BESTEHENDE ANLAGEN**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, die Beseitigung oder Änderung von Bauten, Einrichtungen und Verhältnissen, die den Zonenvorschriften zuwiderlaufen, gegen entsprechende Entschädigung zu verfügen, sofern hierfür ein öffentliches Interesse besteht.
- <sup>2</sup> Kommt eine Verständigung mit den Grundeigentümern resp. den Grundeigentümerinnen nicht zustande, so ist die Entschädigung durch das Enteignungsgericht festzusetzen.

#### **§ 44 ZUWIDERHANDLUNGEN**

Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des RBGs geahndet.

**§ 45 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTES**

Alle im Widerspruch zu diesen Vorschriften stehenden Erlasse der Gemeinde, insbesondere das Zonenreglement Siedlung vom 2. September 1995, sind mit Inkrafttreten des vorliegenden Reglements aufgehoben.

**§ 46 VORBEHALT**

In Kraft bleiben die durch den Regierungsrat genehmigten Richtpläne, Gesamtüberbauungspläne und Quartierpläne mit den dazugehörenden öffentlichen Urkunden und Reglementen.

**§ 47 INKRAFTSETZUNG**

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

Muttenz, 11. Juni 2015

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident

Der Verwalter

Peter Vogt

Aldo Grünblatt

*Planaufgabe: 26. Juni 2015 bis 27. Juli 2015*

*Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2015. Zur Kenntnis genommen vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft am 16. Mai 2017 mit RR-Beschluss Nr. 656 (siehe Erwägungen RRB).*

Der Landschreiber

Peter Vetter

1) *Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 17.6.2025, in Kraft ab 1.7.2025. Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft am 23.9.2025 mit RR-Beschluss Nr. 2025-1360.*

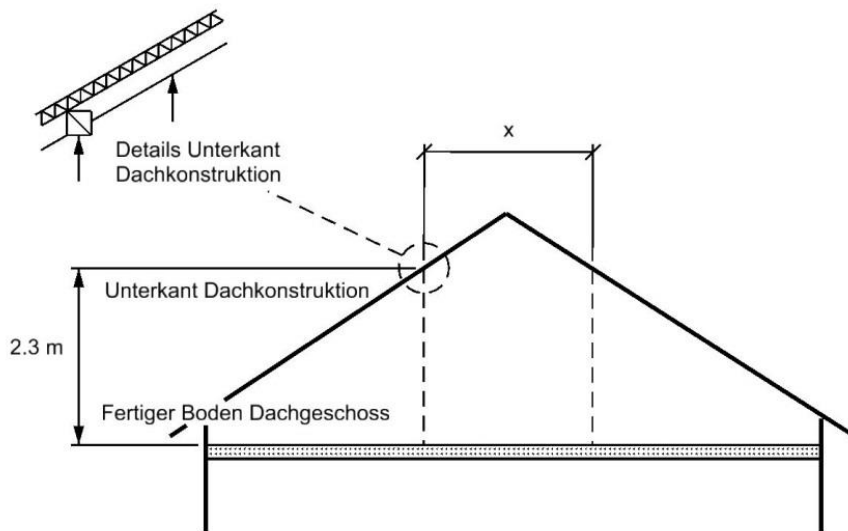
## **G**     **Anhang**

### Grafische Darstellungen

- Fassaden- und Gebäudehöhen, Abgrabungen
- Zurückgestaffelte Fassadenteile
- Gebäudeläge
- Widerkehre
- Anordnung, Grösse und Abstände von Dachaufbauten
- Geländenorm

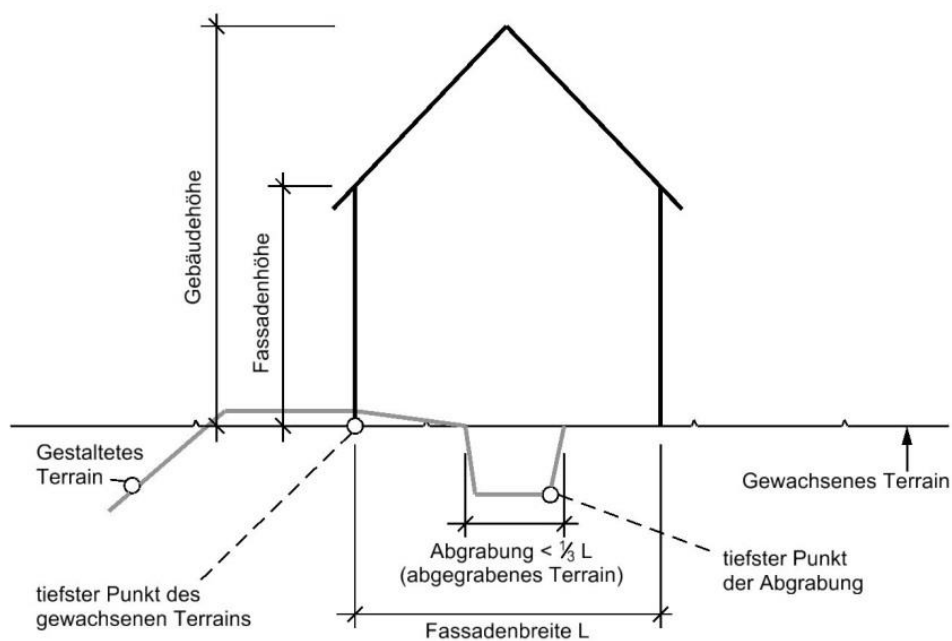
## Anhang Skizzen / Grafische Darstellungen

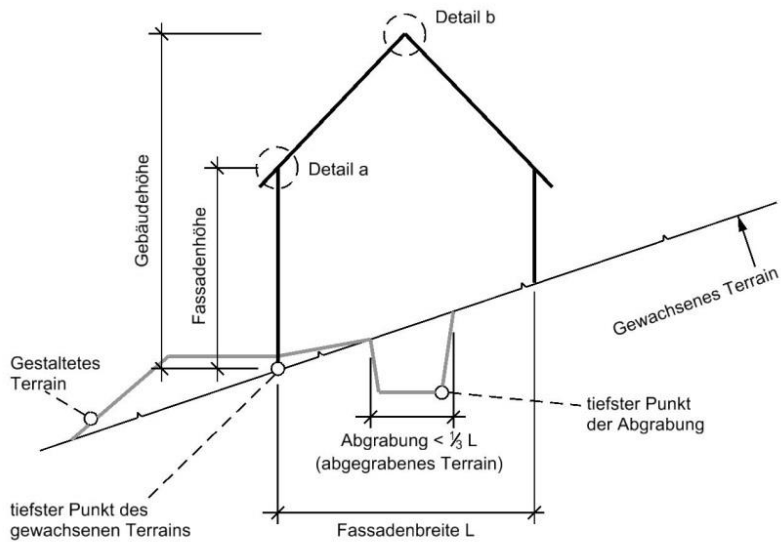
## § 11: Bruttogeschossfläche im Dachgeschoss



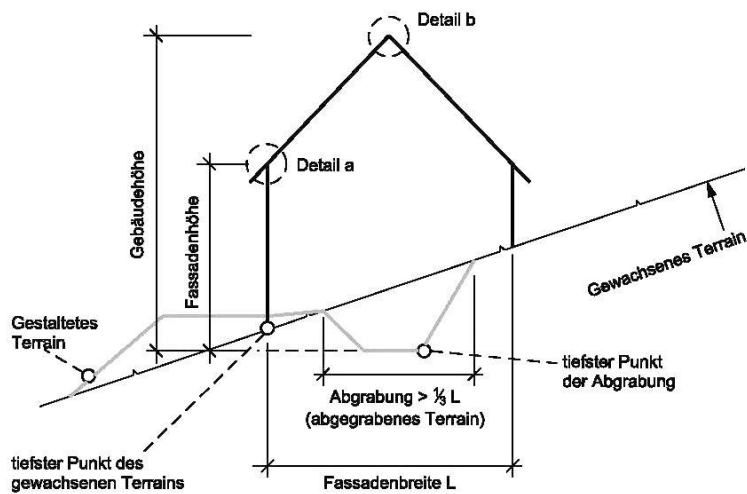
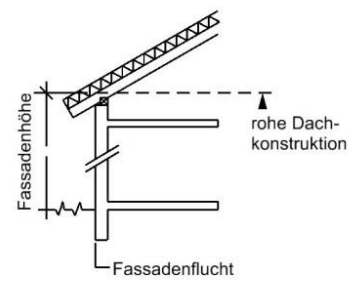
Die Dachgeschossflächen, welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.3 m aufweisen und deren Breite (x) mehr als 2.0 m beträgt, zählen zur Bruttogeschossfläche.

## § 15: Fassaden- und Gebäudehöhen, Abgrabungen

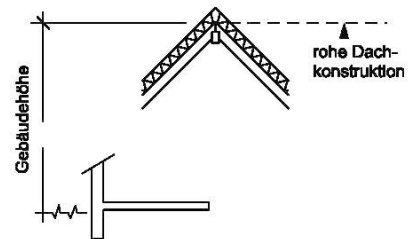




a) Detail Messweise Fassadenhöhe



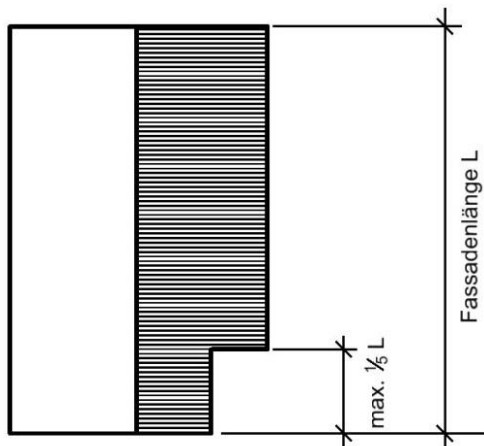
b) Detail Messweise Gebäudehöhe



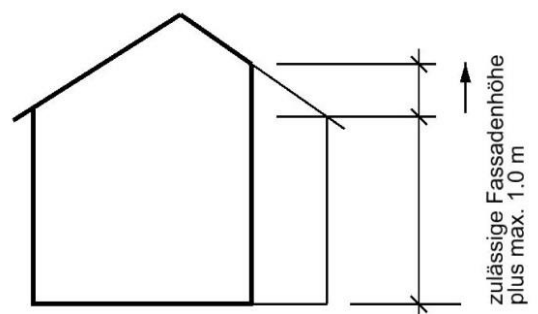
## Anhang Skizzen / Grafische Darstellungen

## § 15 Abs. 5: Zurückgestaffelte Fassadenteile

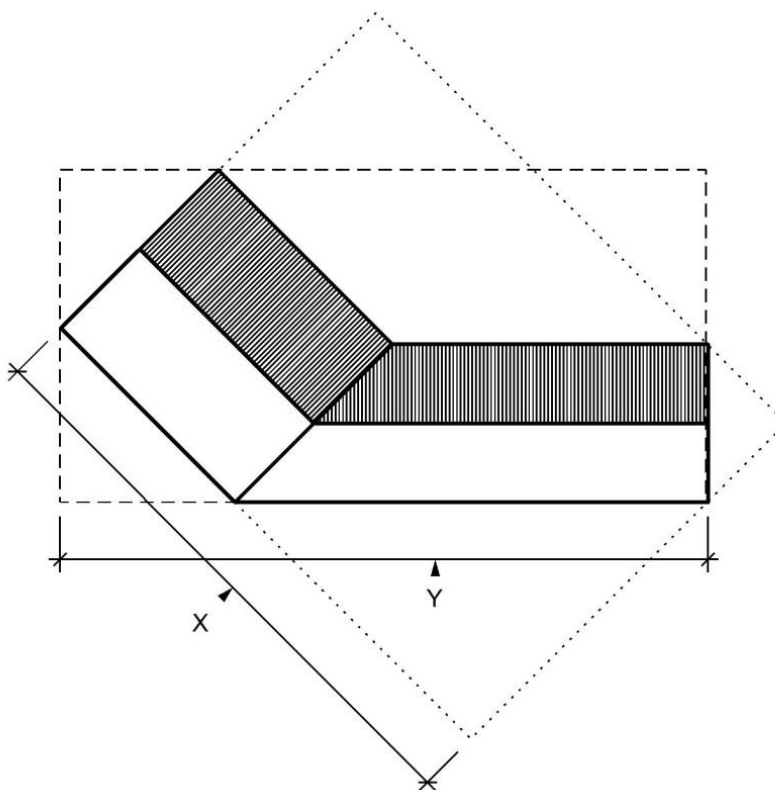
a) Aufsicht



b) Seitenansicht



## § 16: Gebäudelänge

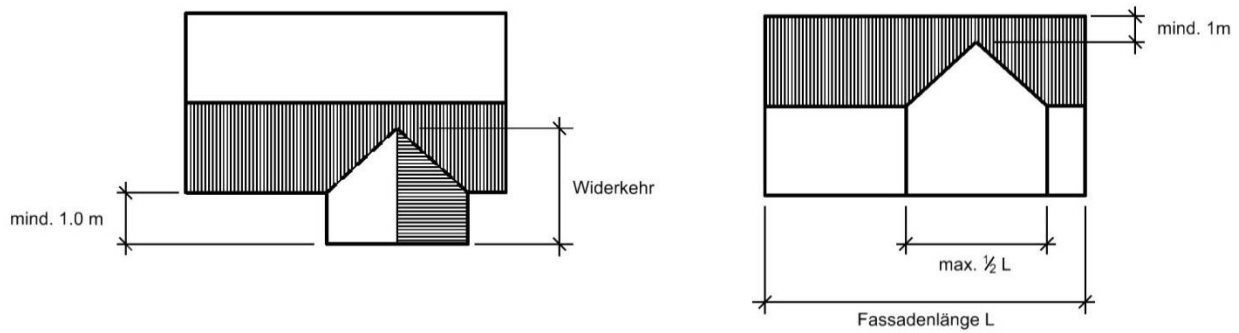


Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des flächenkleinsten umschriebenen Rechtecks eines Gebäudes.

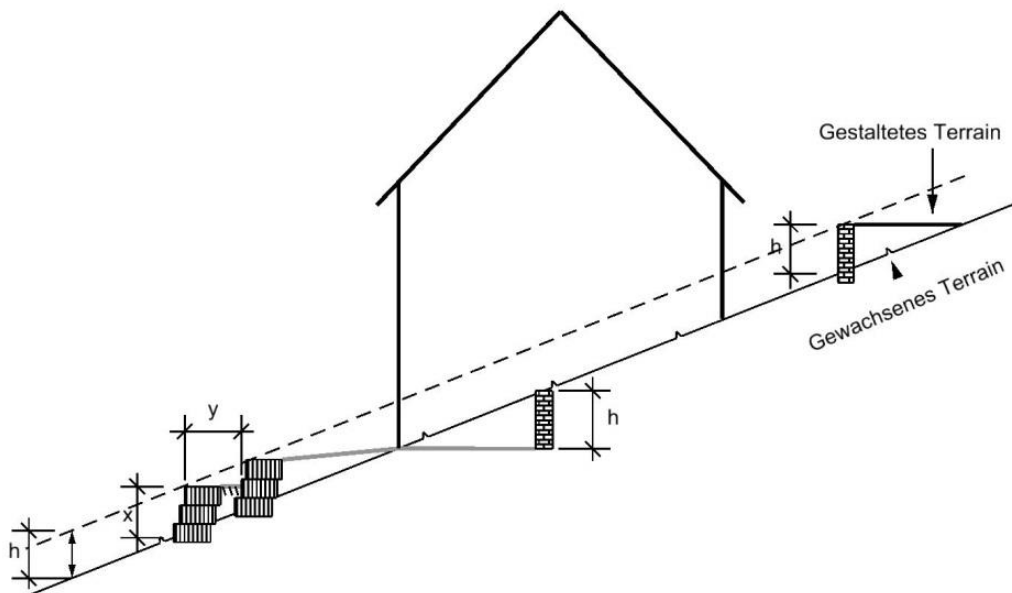
Am Beispiel ist das Rechteck mit der Seite Y kleiner als das Rechteck mit der Seite X. Y ist so die massgebende Gebäudelänge

## Anhang Skizzen / Grafische Darstellungen

## § 24 Abs. 4: Widerkehre



## § 28: Geländenorm



max. Höhe h: in Zonen W1 1.5 m  
in Zonen W und WG 1.2 m

x kleiner oder gleich y: Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen (Neigung >60°) müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.