

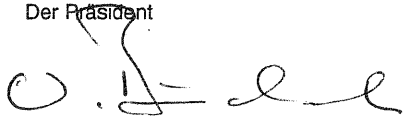
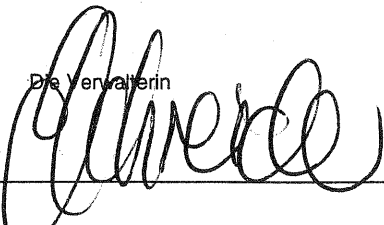

Teilzonenvorschriften Areal 4

„Zwischen Wegen“

Teilzonenreglement

Weiterer Bestandteil der Teilzonenvorschriften:

– Teilzonenplan M. 1:500

Exemplar	EXEMPLAR DER GEMEINDE	Inventar Nr.	1071ZRS/ 1/0
Beschluss des Gemeinderates 06. August 2001	Namens des Gemeinderates		
Beschluss der Gemeindeversammlung 17. September 2001	Der Präsident		
Referendumsfrist 18. September bis 17. Oktober 2001			
Urnenabstimmung			
Publ. der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 43 vom 25. Oktober 2001	Die Verwalterin		
Planaufgabe 1. bis 30. November 2001			
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. <u>756</u> vom <u>07. Mai 2002</u>	Der Landschreiber		
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. <u>19</u> vom <u>10. Mai 2002</u>			

TEILZONENREGLEMENT

Art. 1 Zweck

Mit den Teilzonenvorschriften Areal 4 'Zwischen Wegen' werden innerhalb des Teilzonenplanperimeters die Nutzung und der Lärmschutz festgelegt.

Art. 2 Geltungsbereich / Bestandteile

Der im Teilzonenplan M. 1:500 dargestellte Perimeter ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich der Teilzonenvorschriften Areal 4 'Zwischen Wegen'. Die Teilzonenvorschriften bestehen aus Teilzonenplan und Teilzonenreglement.

Art. 3 Ergänzendes Recht

Die vorliegenden Teilzonenvorschriften werden festgesetzt im Sinne von § 18 Lit. 1, RBG.

Soweit die Teilzonenvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Biel-Benken – RRB Nr. 2975 vom 19.11.96 und RRB Nr. 1691 vom 8. Juli 1997 – und das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) des Kantons Basel-Landschaft.

Art. 4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Mit den Teilzonenvorschriften Areal 4 „Zwischen Wegen“ wird im ganzen Perimeter die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III festgelegt.

Art. 5 Nutzungsart

Wohn- und Geschäftszone mit mässig störenden Betrieben gemäss § 21 Lit. 3 RBG. Insbesondere zulässig sind: Handwerkerbetriebe, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen etc.

Nicht zulässig sind: Lagerhäuser und Logistikbetriebe, Werkhöfe, Fabrikationsbetriebe etc.

Für die nicht überbauten und nicht erschlossenen Grundstücke gelten die Planungswerte, für die übrigen Grundstücke die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 6 Mass der Nutzung

Die zulässige Bebauungsziffer beträgt 22%. Von der massgebenden Grundstücksfläche müssen 5% für die erforderlichen Autoabstellplätze in Abzug gebracht werden. Die Lärmschutzbauten gemäss Art. 7 müssen nicht zur Bebauungsfläche gezählt werden.

Die abgetretene Fläche der Erschliessungsstrassen und -wege kann in die für die Nutzungsberechnung massgebende Grundstücksfläche einbezogen werden.

Art. 7 Lärmschutzbauten und Lärmschutzwände

siehe Erwägungen RRB

Entlang der Therwilerstrasse müssen Lärmschutzbauten und Lärmschutzwände als Voraussetzung für die Bebauung der Grundstücke erstellt werden.

Diese stellen die Einhaltung der Planungswerte ES III auf den nicht überbauten und nicht erschlossenen Grundstücken sicher.

Die Lage und Grösse der Lärmschutzbauten und -wände sind im Teilzonenplan festgelegt. Die Fassadenhöhe beträgt 2.30m, die Gebäudehöhe 4.00m. Die Höhe der Lärmschutzwände beträgt 2.30m (Verlängerung der Fassade mit gleicher Höhe). Die massgebende Höhe der Lärmschutzbauten und -wände wird auf deren Südseite ab OK neuer Erschliessungsstrasse gemessen.

Bei der Realisierung in Etappen müssen als Mindesteinheit pro Etappe die jeweils zusammenhängenden Lärmschutzbauten und -wände, wie aus dem Teilzonenplan ersichtlich, erstellt werden. Die Lärmschutzbauten sind einheitlich zu gestalten.

Die Lärmschutzbauten sind mind. dreiseitig geschlossen zu erstellen; d.h sie können nur auf der zur Strasse abgewandten Seite offen sein. Gegen die Strasse ist die Fassade schallabsorbierend (ausser bei Schaufensterflächen und Fenstern) auszuführen (z.B. Spezial-Verputz).

Sollten wegen Lärmreflexionen an nicht schallabsorbierenden Schaufenster- und Fensterflächen Ergänzungen am Schallschutz auf der Nordseite der Therwilerstrasse nötig werden, gehen die Kosten zulasten der Verursacher.

Die Lärmschutzbauten dürfen keiner Wohn- oder Arbeitsplatznutzung dienen. Schauräume ohne Arbeitsplätze sind gestattet.

Variante Lärmschutzwände:

Die Höhe der Variante Lärmschutzwände wird auf max. die Gebäudehöhe des angrenzenden Lärmschutzbaus beschränkt. Gegen die Nachbarparzelle sind die Wände schallabsorbierend auszuführen (z.B. Spezial-Verputz).

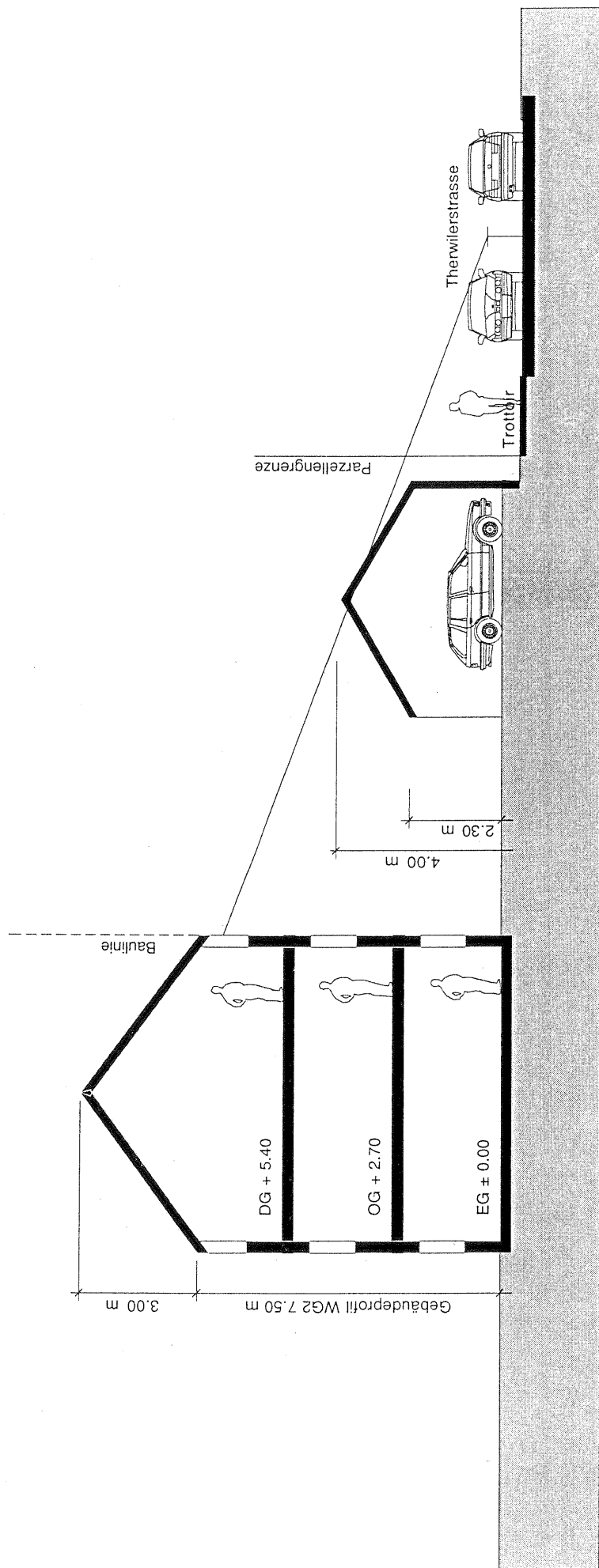
Art. 8 Grenzmutationen, Näherbaurechte etc.

siehe Erwägungen RRB

Sämtliche Grenzmutationen, Näherbaurechte, Durchfahrtsrechte und Eigentumsverhältnisse sind vor Genehmigung der Teilzonenvorschriften von den beteiligten Eigentümern vertraglich zu regeln.

Art. 9 Inkraftsetzung

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



Areal mit Quartierplan- oder Teilzonenplan- und Landumlegungspflicht Nr. 4 'Zwischen Wegen' Biel-Benken
 Schema: Lärmschutz bei der Schallquelle mit Nebenbau z.B. Garagen Nr. 154 – 11b

BLASER + RAMSEIER Architekten und Planer Gemeindestrasse 25 8032 Zürich Tel.01 251 30 29 Fax 01 251 30 36

12. Januar 2001 / rev. 5.09.01