

Bau- Reglement



Art. 1 Die Grundlagen bilden:

- a) die eidgenössischen Gesetze (OR und ZGB)
- b) das kantonale Baugesetz und die Vollziehungsverordnung
- c) die Verordnung des Kantonalen Wasser-Wirtschafts-Amtes (Gewässerschutz)
- d) die Vorschriften der Kantonalen Feuerpolizei
- e) die Vorschriften der Kantonalen Baupolizei
- f) die Gemeindevorschriften über das Bauwesen (Ortsplanung und Zonenplan)
- g) das interne Baureglement der Genossenschaft.

Art. 2 Gemäss der Ortsplanung liegt unser Areal in der Zone für Wochenendhäuschen (WEH).

Art. 3 Unter den Begriff Bauvorhaben fallen:

- die Erstellung neuer Gebäude
- die Erweiterung bestehender Gebäude
- die Sanierung, Renovation bestehender Gebäude
- die Umnutzung bestehender Gebäudeteile
- Abwasserleitungen, Gruben, Schächte
- Drainageleitungen
- Wasserleitungen
- Keller
- Feuerstellen, Kamine innerhalb und ausserhalb von Gebäuden
- Sonnenenergieanlagen
- Antennen jeglicher Art
- Geländeadaptierungen, Auffüllungen, Abgrabungen
- Pergolen (bepflanzte, ungedeckte Schattierungsanlagen)
- alle übrigen baulichen Anlagen über oder unter der Erde wie:
 - Schöpfe, Treibhäuser, Materialtruhen
 - Planschbecken, Bassins, Weiherli, Biotope
 - Grenzmauern, Zäune

Entsprechen Bauten oder Einrichtungen nicht den kantonalen Vorschriften, sind diese auf Begehren der kantonalen Instanzen innert nützlicher Frist an die Gesetzesbestimmungen anzupassen.

- Art. 4
- a) Alle Bauvorhaben sind schriftlich an den Bauchef einzureichen und bedürfen der schriftlichen Bewilligung.
 - b) Objekte ab 2 m/2 und über 1,20 m Höhe erfordern zusätzlich eine Bewilligung der Gemeinde.
 - c) Objekte, die eine Grundfläche von 10 m/2 oder eine Maximal Höhe von 2,50 m überschreiten, erfordern zusätzlich eine Bewilligung der kantonalen Baudirektion.
 - d) Bei jedem Bauvorhaben ist die bauliche Nutzung nachzuweisen.
 - e) Für Sonnenenergieanlagen und Antennen jeder Art genügt eine Skizze oder eine Fotografie.

Art. 5 Das Bau- und das Kanalisations-Begehren sind auf den Vorgegedruckten Formularen dem Bauchef, zu Händen der Verwaltung einzureichen, mit folgenden gesetzlich vorgeschriebenen Beilagen:

1. zum Baubegehren

- a) aktueller Situationsplan mit Originalunterschrift des Grundbuchgeometers, Binningen
- b) 4 Situationspläne des gesamten Areals, mit eingezeichnetem Bauobjekt im Masstab 1:500.
Anzugeben sind weiter: Grenzabstände
Baulinien
Höhenfixpunkt
- c) 4 Baupläne im Masstab 1:50
mit Grundriss (Keller und ein Geschoss), Längs- und Querschnitt, Ansicht aller sichtbaren Fassaden, mit Angaben aller Masse, Mauerstärken, Kaminquerschnitten, Feuereinrichtungen, Verlauf der Treppen und die Dachkonstruktion.
- d) Nutzungsberechnung (dreifach).

2. zum Kanalisationsbegehren bei Neubauten und Erweiterungen (gleichzeitig mit dem Baubegehren)

- a) 3 Situationspläne des gesamten Areals mit eingezeichnetem Bauobjekt im Masstab 1:500
- b) 3 Baupläne im Masstab 1:50
wie oben, mit Darstellung der Entwässerungsanlage im Grundriss und Schnitt und folgenden Daten: sämtliche Einläufe unter Bezeichnung ihrer Art (Dachwasser = DW, Küche = K, Wandbecken = WB, Bodenablauf = BA, Sammler = S, Kontrollschacht = KS), die Ableitungen unter Angabe ihrer Lichtweite und des Herstellungsmaterials.
Die Gefälle der Leitungen in Prozenten, allfällige Brunnen, Gruben und Schächte, und die Drainage (mit Angabe des genauen Verlaufs in Grundriss und Schnitt).

3. zu Händen der Genossenschaft in je einem Exemplar
- a) 1 Situationsplan im Masstab 1:100, woraus die Grenzverhältnisse, die Lage des Bauobjektes sowie die Abstände zu den Nachbargrenzen ersichtlich sind.
 - b) 1 Situationsplan im Masstab 1:500
 - c) 1 Bauplan im Masstab 1:50
 - d) Nutzungsberechnung

Die Gesuche und die Planunterlagen sind vom Gesuchsteller und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

Art. 6 Mit den Bauarbeiten, einschliesslich Aushubarbeiten, darf erst begonnen werden, wenn die schriftliche kantonale Baubewilligung vorliegt. Von den genehmigten Plänen muss ein Exemplar auf der Baustelle aufliegen. Vor Baubeginn ist zu Händen der Genossenschaft eine Kopie der Baubewilligung abzugeben. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist ein bereinigter Plansatz zu Händen der Genossenschaft abzugeben.

Art. 7 Die Bebauungsziffer einer Parzelle beträgt 10%, im Maximum 50 m². Die Nutzungsziffer beträgt 8%, im Maximum 40/2 m. Das Wochenendhäuschen darf nur aus einem Geschoss bestehen.

Art. 8 Gemäss den Zonenvorschriften sind folgende Normen einzuhalten:

- a) Sockelgeschoss-Höhe max. 1 m
- b) Fassaden-Höhe bis Oberkante des Dachs ab Sockel max. 2,50 m
- c) Gebäudehöhe ab Oberkante Sockelgeschoss bis Dachkonstruktion (am Gebäudegrundriss gemessen) max. 4,50 m
- d) Gebäudelänge max. 8 m
- e) Dachform = Satteldach mit Ziegeln oder braunem Eternitmaterial (Schiefer oder gewellt). Lichtdurchlässige Materialien bei gedeckten Sitzplätzen und Lauben sind zulässig.
- f) Dachneigung 18°—25° = 40—55,5%
- g) Dachvorsprünge dürfen 1 m über die Baulinie vorragen
- h) Dachaufbauten sind untersagt. Dachflächenfenster bedürfen einer Bewilligung der Gemeinde.
- i) Kamine und Rauchabzüge müssen den Normen der Baupolizei entsprechen.

Art. 9 Sonnenkollektoren, Solarzellen und Antennen jeglicher Art müssen auf dem Dach oder direkt an der Fassade montiert werden. Nebenbauten sind nicht gestattet. Die Anlage darf die Firshöhe nicht mehr als 50 cm überragen.

Art. 10 An Kantons- und Gemeindestrassen hat der Mindestabstand der Baulinie von der bestehenden Strassenlinie 5 m zu betragen.

Art. 11 Der Abstand für Gebäude zur Parzellen- oder Nachbargrenze muss mindestens 4 m betragen. Der Abstand für Kleinbauten und an Gebäude angebaute Wandschränke muss mindestens 2 m betragen. Die Verwaltung kann in besonderen Fällen Ausnahmen bewilligen.

Art. 12 Pro Parzelle darf nur ein Häuschen erstellt werden.

Art. 13 Planschbecken, Bassins, Weiherli und Biotope dürfen eine Wasseroberfläche von höchstens 12 m² aufweisen. Für die Ableitung und Versickerung des Wassers ist eine kantonale Abwasserbewilligung notwendig.

Art. 14 Die Ableitung von **Abwasser in die Drainage ist verboten.**

Zuwiderhandelnde sind für Schäden, die durch unsachgemässe und unerlaubte Ableitung von Abwasser entstehen, gegenüber der Genossenschaft und den kantonalen Behörden haftbar.

Art. 15 Nicht oder nur teilweise unterkellerte Bauten müssen unten mit geeigneten Mitteln abgeschlossen werden. Eventuelle Lüftungsöffnungen sind engmaschig zu vergittern.

Art. 16 Bei Sanierungs- und Renovationsarbeiten ist der statutarische Zustand herzustellen. Nicht bewilligte Bauten dürfen nicht erneuert werden.

Art. 17 Vor dem Wechsel des Genossenschafters muss der statutarische Zustand hergestellt werden.
Das Baureglement ist Bestandteil der Statuten.

Dieses Bau- Reglement wurde von der ausserordentlichen Generalversammlung vom 16. November 2009 genehmigt.

FAMILIENGARTEN-GENOSSENSCHAFT
EIGENE SCHOLLE

Der Präsident
Walter Brodmann

Der Vizepräsident
Peter Buser