

Zoneneinteilung

Arbeitszone, gemäss Zone 2

Gemäss neuer Zonenordnung Riehen

An gut erschlossener Lage werden für das lokale Gewerbe Arbeitszonen ausgeschieden. Damit wird einem langjährigen Bedürfnis nach einer Gewerbezone entsprochen. In der Arbeitszone sind keine Wohnungen zulässig. Somit sind dort die Betriebe vor Verdrängung durch Wohnnutzungen geschützt. Die Arbeitszonen werden bezüglich der zulässigen Geschosshöhe unterschieden: In der Arbeitszone 2 sind zwei Vollgeschosse, in der Arbeitszone 3 sind 3 Vollgeschosse zulässig (nebst Dach- oder Attikageschoss).

Beispiel:



Bauweise

Bebauungspläne

Lärmempfindlichkeitsstufe (LESP)

BGF-Berechnung

Zulässige Bruttogeschossfläche (BGF)

Ausnützungsziffer (AZ)

Gebäudeprofile im Blockbereich

Vollgeschosse (§10 -12)

Wandhöhe (§ 22 - 24)

offene

Gemäss Bebauungspläne

Lärmempfindlichkeitsstufe III

Gemäss Vergleichsprojekt § 6 oder AZ

0.7

2 + Dachgeschoss, begründet kann von den Bestimmungen (§10 – 11 BPG) betreffend Geschosshöhe abgewichen werden*

8 m



Seite 2	Gebäudehöhe (§ 25 - 26)	12.5 m
	Bautiefe (§ 14 - 16)	12 m, begründet kann von den Bestimmungen (§14 – 16) betreffend Gebäudetiefe abgewichen werden*
	Dachprofilneigung (§25)	45 °
	Lichteinfallswinkel (§§ 23, 64)	45 °
	Freifläche (§§ 15, 29, 52)	50%, begründet kann von den Bestimmungen (§29 lit. a) und § 52 betreffend Freiflächenziffer sowie betreffend Gärten und Grünflächen abgewichen werden*

*Einer Abweichung wird nur zugestimmt, wenn die für die geplante gewerbliche Nutzung sachlich erforderlich ist

Im neuen Zonenreglement der Gemeinde Riehen wird die Arbeitszone wie folgt geregelt:

Arbeitszone

1. 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 Betriebes ständig auf dem Betriebsareal anwesend sein muss.
- b) In der Arbeitszone kann begründet von folgenden Bestimmungen des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes((730.100) abgewichen werden: § 10 – 11 betreffend Geschoszahl, § 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.

Massgebend ist das Bau- und Planungsgesetz (BPG) und die Zonenordnung Riehen (neu). Bebauungspläne oder spezielle Nutzungsvorschriften gehen den Bestimmungen aus dem BPG vor. Weiter ist die kantonale und eidgenössische Gesetzgebung zu beachten.

Rechtsverbindlich sind die bei der Gemeinde einsehbaren Originaldokumente der Zonenplanrevision.