

Bau- und Planungsgesetz (BPG)

Änderung vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst:

I.

Das Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 wird wie folgt geändert:

§ 3 Abs. 2 Satz 1 erhält folgende neue Fassung:

²Zufahrts- und Durchleitungsrechte müssen auf unbegrenzte Zeit und auch für später mögliche Belastungen gelten.

§ 6 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

²Werden die Höhen des Vergleichsprojekts durch Lichteinfallswinkel beschränkt, wird mit Geschosshöhen von 3 m und mit Erdgeschossböden auf der Höhe der Linie gerechnet, von der aus die Höhe der Fassaden gemessen wird.

§ 8 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 8. Zur Bruttogeschossfläche gehören die Grundflächen

- a) abgeschlossener Teile ober- und unterirdischer Bauten, Anbauten und Geschosse einschliesslich der sie umgebenden Mauern und Wände;
- b) der Erschliessung anrechenbarer Räume dienender Laubengänge, Passagen und Balkone;
- c) überdeckter Autoabstellplätze.

²Zur Hälfte der Bruttogeschossfläche zugerechnet werden die Grundflächen

- a) offener Bauten und Bauteile, die dem Aufenthalt im Freien dienen, wie Veranden, Balkone, Lauben, überdeckte Dachterrassen und Sitzplätze, offene Passagen und Gartenpavillons, soweit sie insgesamt nicht grösser als 10% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche sind;
- b) von Gewächshäusern, die der Bewirtschaftung von Gärten dienen.

³Nicht angerechnet werden Grundflächen

- a) weniger als 1,8 m hoher Teile von Räumen in der Dachschräge;
- b) mehr als 1,8 m hoher Teile von Räumen über dem ersten Dachgeschoss bis zu einer Grösse von 40% der Bruttogeschossfläche des obersten Vollgeschosses;
- c) unterirdischer Einstellhallen für Fahrzeuge.

⁴Grundflächen anderer unterirdischer Bauten, Anbauten und Geschosse werden nicht angerechnet:

- a) soweit sie insgesamt nicht mehr als halb so gross sind wie die zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche;
- b) soweit sie nicht der Erschliessung anrechenbarer Räume dienen;

- c) wenn sie einen für Wohn- und Schlafzimmer ausreichenden Lichteinfall aufweisen, in den Zonen 5a, 4 und 3 nicht mehr als 40% und in den Zonen 2 und 2a nicht mehr als 50% der mehrgeschossig überbaubaren Grundstücksfläche belegen, nicht als selbständige Wohneinheiten genutzt werden können und in den Zonen 2 und 2a mit oberirdischen Wohnungen verbunden sind.

In § 10 Abs. 2 Satz 1 wird das Wort „Wandhöhe“ durch „Höhe der Fassaden“ ersetzt.

In § 11 Abs. 4 Satz 1 wird die Zahl „3“ durch „3,5“ ersetzt.

In § 15 Abs. 2 wird das Wort „Gebäudewände“ durch „Fassaden“ ersetzt.

§ 16 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

³Wenn nichts anderes vereinbart ist, dürfen Fassaden auf der Hofseite mit einem Grenzabstand von weniger als 3,5 m keine Fenster haben.

Der dritte Titel vor § 17 wird wie folgt geändert:

aa) im Allgemeinen

§ 17 erhält folgende neue Fassung:

§ 17. Baulinien dürfen um ein Zehntel des Baulinienabstandes, höchstens aber um 1,5 m durch Bauteile wie Dächer, Balkone, Freitreppen, Erker und Risalite sowie durch unterirdische Anbauten überschritten werden.

²Erker, Risalite und Balkone dürfen sich nicht über mehr als die Hälfte, Erker allein nicht über mehr als einen Drittel der Fassadenbreite erstrecken.

Der Titel vor § 18 wird wie folgt geändert:

bb) vor Strassenlinien

§ 18 wird wie folgt geändert:

Abs. 1 neu:

§ 18. Vor Strassenlinien sind oberirdische Bauteile, die nicht ausschliesslich der Ausstattung und Verzierung der Fassaden dienen, nur zulässig:

- a) 4,5 m über und 50 cm neben der Fahrbahn und anderen Strassenteilen, die mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.
- b) 2,8 m über Trottoirs und anderen Strassenteilen, die nicht mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.

Die bisherigen Absätze 1 und 2 werden Absätze 2 und 3.

Im zweiten Titel vor § 22 und in § 22 Abs. 1 wird das Wort „Gebäudewände“ durch „Fassaden“ ersetzt.

In § 23 wird das Wort „Gebäudewände“ durch „Fassaden“ ersetzt.

§ 24 wird wie folgt geändert:

In den Absätzen 1 und 2 wird das Wort „Wandhöhe“ durch „Höhe der Fassaden“ ersetzt.

Abs. 3 und 4 erhalten folgende neue Fassung:

³Die zulässige Höhe vermindert sich um das Mass, in dem unter der massgebenden Linie liegende sichtbare Teile der Fassaden die Höhe von 3 m überschreiten.

⁴Wenn die Höhe der massgebenden Linie nicht überall gleich ist, wird die Höhe der Fassaden von einer waagrechten Linie aus gemessen werden, die um die Hälfte der grössten Höhendifferenz, höchstens aber 1 m über dem tiefsten Punkt liegt. Die Unterteilung der Fassade in Abschnitte mit verschiedenen Messpunkten ist zulässig.

In § 25 wird das Wort „Gebäudewänden“ durch „Fassaden“ ersetzt.

In § 26 Abs. 2 wird das Wort „Wandhöhe“ durch „Höhe der Fassaden“ ersetzt.

§ 27 wird wie folgt geändert:

In Abs. 2 wird das Wort „Lukarnen“ durch „Dachaufbauten“ ersetzt.

In Abs. 3 werden die Wörter „um das in Absatz 2 bestimmte Mass“ gestrichen.

§ 28 wird wie folgt geändert:

In Abs. 1 wird das Wort „Gebäudewände“ durch „Fassaden“ ersetzt.

In Abs. 4 wird das Wort „Räume“ durch „bestehende Gebäude“ ersetzt.

§ 29 wird wie folgt geändert:

Die Absätze 1 und 2 erhalten folgende neue Fassung:

§ 29. Ausserhalb des Blockrandbereichs gelten die Vorschriften für Randbebauungen mit folgenden Abweichungen:

a) Die Bebauung ist zulässig, soweit die hinter der Baulinie liegende Grundstücksfläche noch nicht zu 50% überbaut ist. Werden Teile der Freifläche im Blockrand-

bereich überbaut, ist die Bebauung ausserhalb des Blockrandbereichs in dem zur Einhaltung von 50% Freifläche nötigen Umfang zu beseitigen.

- b) Sämtliche Gebäudeteile müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens ihrer halben Höhe entspricht und nicht kleiner als 6 m sein darf. Die Höhen werden von der für die Höhe der Fassaden massgebenden Linie aus bestimmt. An Wegen ohne Baugrenzen sind die Abstände zur Wegmitte einzuhalten.
- c) Unterirdische Bauten und Anlagen sind auf der ganzen Fläche zulässig.
- d) Eingeschossige Gebäude und Anbauten müssen keine Abstände einhalten, wenn sie insgesamt nicht mehr als 3 m und mit ihrem Boden nicht mehr als 50 cm aus dem natürlichen oder abgegrabenen Erdboden hervortreten. Wo mässig störende Betriebe zugelassen sind, ist eine Gesamthöhe von 4,5 m zulässig.
- e) Zu Bauten auf dem gleichen Grundstück müssen keine Abstände eingehalten werden.
- f) Die Abstände zurückgesetzter Dachgeschosse, die Kniestockhöhe und die Dachprofillinie werden von den längeren Fassaden aus bestimmt.

²Die Vorschriften über Grenzabstände gelten nicht,

- a) wenn gemeinsam Baubewilligungen für Gebäude beantragt werden, die auf der Grenze zusammengebaut sind;
- b) wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann;
- c) wenn ein Grenzbaurecht besteht und keine Rechte Dritter berührt werden.

§ 30 wird wie folgt geändert:

Die Absätze 1 und 2 erhalten folgende neue Fassung:

§ 30. In der Zone 2a müssen mehrgeschossige Gebäude und Gebäudegruppen innerhalb rechtwinkliger Flächen von höchstens 25 m Länge und 12 m Breite gebaut werden. Gruppen von höchstens 12 m langen Einfamilienhäusern dürfen nicht länger als 35 m sein.. Die Abstände zurückgesetzter Dachgeschosse, die Kniestockhöhe und die Dachprofillinie werden von den längeren Fassaden aus bestimmt.

²Wenn nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist, muss der Abstand von Gebäuden und Gebäudegruppen zu Grundstücksgrenzen mindestens 6 m betragen. Bis 24 m hinter der Baulinie genügt für höchstens 12 m lange Fassaden ein Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze von 3 m. Mehr als 12 m lange Fassaden dürfen nur gegen eine Nachbargrenze gerichtet werden, wenn ein Gebäudeabstand von 12 m gesichert ist.

§ 31 wird wie folgt geändert:

Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

²Anbauten muss zustimmen, wer dadurch in seinem Recht beschränkt wird, auf der anderen Seite der Gebäudegruppe anzubauen.

Abs. 3 neu:

³Keiner Zustimmung bedarf die Vergrösserung der Gebäudetiefe auf der von den Hauseingängen abgewandten Seite.

§ 32 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 32. Die besonderen Vorschriften über Seitenlängen und Abstände von Gebäuden gelten nicht für

- a) unterirdische Bauten und Anlagen,
- b) eingeschossige Gebäude und Anbauten, die insgesamt nicht mehr als 3 m und mit ihrem Boden nicht mehr als 50 cm aus dem natürlichen oder abgegrabenen Erdboden ragen.

In § 33 Abs. 1 lit. a wird das Wort „Gebäudewände“ durch „Fassaden“ ersetzt.

§ 34 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

³Wohnraum darf nur für Personal erstellt werden, das zur Beaufsichtigung des Betriebes ständig auf dem Betriebsareal anwesend sein muss.

In § 36 lit. e wird das Wort „Gebäudewände“ durch „Fassaden“ ersetzt.

§ 44 wird wie folgt geändert:

Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 44. Für Gebäude auf Zonengrenzen gelten die Vorschriften über die Bauweise in der Zone mit der grösseren Geschosszahl.

Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

³Nach den Vorschriften für die Zonen 6 und 5 dürfen nur Geschosszahlen und Höhen festgelegt werden.

§ 45 erhält folgende neue Fassung:

§ 45. Wo Nutzungspläne nichts Abweichendes bestimmen, beträgt der Mindestabstand von Gebäuden zum Uferbereich oberirdischer Gewässer 3 m.

²Der Uferbereich umfasst die Uferböschung mit einer Neigung von 1:2 und einen drei Meter breiten Pufferstreifen.

In § 55 Abs. 1 und Abs. 4 wird das Wort „Vorbauten“ durch „vorragende Bauteile“ ersetzt.

§ 57 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 57. Einfriedungen dürfen nicht höher als 2 m sein.

In § 64 Abs. 1 Satz 2 wird das Wort „mindestens“ durch „höchstens“ ersetzt.

§ 66 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 66. Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume müssen mindestens 2,5 m hoch sein. In den Zonen 2 und 2a genügen 2,3 m.

§ 73 erhält folgende neue Fassung:

§ 73. Bauten und Anlagen sind mit den für ihre zweckentsprechende Verwendung nötigen Abstellplätzen für Velos, Motorfahrräder, Kinderwagen und Kinderfahrzeuge auszustatten.

²Wenn keine überwiegenden Interessen dagegen sprechen, müssen die Abstellplätze von der Strasse her hindernisfrei zugänglich sein.

§ 74 Abs. 1 lit. a erhält folgende neue Fassung:

a) die Geschossfläche;

§ 75 samt Titel erhält folgende neue Fassung:

c) Lage

§ 75. Die Abstellplätze müssen auf demselben Grundstück wie die Bauten und Anlagen oder in ihrer unmittelbaren Nähe liegen.

²Abstellplätze auf anderen Grundstücken sind den Bauten und Anlagen durch Grundbucheinträge zuzuordnen. Die Einträge dürfen ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht geändert oder gelöscht werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

§ 78 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 78. Strassen- und Weglinien, Baulinien und Baugrenzen sowie Begrenzungen der Tiefe und der Länge von Gebäuden dürfen zur Wärme- oder Schalldämmung bestehender Gebäude überschritten werden,

- a) soweit es zur Begrenzung des Wärmedurchgangs auf die für Neubauten geltenden Werte oder zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung von Fenstern nötig ist,
- b) wenn andere Methoden sich dazu wesentlich schlechter eignen oder einen unverhältnismässigen Aufwand erfordern und
- c) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

§ 79 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

²Die Erneuerung, Änderung, Erweiterung und der Wiederaufbau nicht mehr zonenkonformer Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen kann nur nach Bundesrecht zugelassen werden.

§ 81 Abs. 4 erhält folgende neue Fassung:

⁴Für die Errichtung oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen müssen die bundesrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sein.

Der Titel vor § 97 wird wie folgt geändert:

b) Erschliessungsplan

§ 97 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 97. Strassen-, Weg- und Baulinien müssen auf einem Erschliessungsplan beruhen.

§ 99 samt Titel erhält folgende neue Fassung:

2. Baugrenzen

§ 99. Baugrenzen bezeichnen den kleinsten zulässigen Abstand der Gebäude von anderen Bauten und Anlagen oder Flächen mit anderer Nutzung sowie Flächen, die nicht überbaut werden dürfen. Sie gehen den Abstandsvorschriften vor.

²Wenn in den Nutzungsplänen nichts anderes bestimmt ist, gelten Baugrenzen nur für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile. Sie dürfen durch Dachvorsprünge, Fallrohre, Fensterläden, Fenstergitter, Gesimse und andere Bauteile überschritten werden, die ausschliesslich der Ausstattung oder Verzierung der Fassaden dienen.

§ 101 erhält folgende neue Fassung:

§ 101. Bebauungspläne sollen in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung erleichtern. Sie gehen allgemeineren Regelungen vor.

²Bebauungspläne können namentlich festlegen:

- a) was Gegenstand von Zonen-, Linien- und Leitungsplänen sein kann;
- b) das Mass der baulichen Nutzung;
- c) die Lage, die Grösse, die Form und die Gestaltung von Grundstücken, Bauten und Freiflächen;
- d) die Erschliessung;
- e) die Ausstattung mit anderen Infrastrukturanlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Versammlungsräumen, Schulen, Läden und Verwaltungsgebäuden;
- f) die Zahl und die Nutzung privater Abstellplätze für Fahrzeuge;
- g) öffentliche Abgaben für Erschliessung und Ausstattung;
- h) frühere Stichtage für die Festsetzung und die Erhebung von Mehrwertabgaben, wenn die Abgabepflichtigen darum ersuchen;
- i) Landschafts- und Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler, die erhalten werden müssen;
- j) die Gestaltung von Strassenräumen;

k) den Zweck oder wesentliche Eigenschaften des Planes, von denen Pläne unterer Stufen und Verfügungen nicht abweichen dürfen.

³Bebauungspläne können ein weiteres Planungsverfahren vorschreiben, in dem die zulässige Bodennutzung durch Beschluss des Regierungsrates oder des Gemeinderates auf die erwünschte Bebauung abzustimmen ist. Die Planungsgrundlagen sind in diesem Fall von den Verfügungsberechtigten in einem Auswahlverfahren (Varianzverfahren) zu beschaffen.

§ 104 erhält folgenden neuen Absatz 2:

²Der Kanton kann weitere Nutzungspläne erlassen, wenn es zur Wahrung kantonaler oder übergeordneter Interessen nötig ist. Die Genehmigungsbehörde hebt sie wieder auf, wenn die Gemeinden den kantonalen oder übergeordneten Interessen entsprechende Nutzungspläne festgesetzt haben.

§ 106 Abs. 1 lit. e erhält folgende neue Fassung:

e) Bebauungspläne, die weniger als 4000 m² Grundstücksfläche umfassen und das von diesem Gesetz festgelegte Mass der baulichen Nutzung nicht vergrössern;

§ 114 wird wie folgt geändert:

Die Absätze 2 und 3 erhalten folgende neue Fassung:

²Das Departement genehmigt die Pläne, wenn sie nach seiner Beurteilung rechtmässig und im Sinne des Raumplanungsrechts zweckmässig sind. In anderen Fällen entscheidet der Regierungsrat.

³Über die Genehmigung kann auch entschieden werden, wenn Rekurse gegen den Planfestsetzungsbeschluss hängig sind.

Abs. 4 wird aufgehoben.

§ 120 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

²Die auf Grundstücke in der Stadt Basel entfallenden Abgaben sind zur Einrichtung und Aufwertung öffentlicher Grünräume wie Parkanlagen, Stadtwälder, Alleen und Promenaden zu verwenden.

§ 121 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 121. Die Höhe der Abgabe beträgt 50% des Bodenmehrerts. Wegen derselben Mehrnutzung erhobene Erschliessungsbeiträge werden zum Zeitwert an die Mehrwertabgabe angerechnet.

Der Titel vor § 123 wird wie folgt geändert:

d) Haftung der Grundstücke

§ 127 Abs. 1 lit. b erhält folgende neue Fassung:

b) Grundstücke und Grundstücksteile, auf denen Bauten oder Anlagen stehen, die wegen der Zuweisung des Standorts zum Gebiet ausserhalb der Bauzonen zonenwidrig geworden sind, nicht mehr bewilligt werden könnten und nicht als schützenswert anerkannt sind. Beseitigen die Berechtigten die Bauten und Anlagen selbst, haben sie nur Anspruch auf Ersatz der Abbruchkosten.

§ 131 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

²Auf Verlangen entscheidet die Umlegungskommission über die Zulässigkeit eines Vorhabens.

§ 152 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

²Unzulässig ist namentlich die Abtrennung von Grundstücksteilen, wenn sie auf der verbleibenden Grundstücksfläche zu einer Verkleinerung des bei Neubauten einzuhaltenden Freiflächenanteils oder zur Überschreitung der zulässigen Bruttogeschossfläche führt, sofern damit nicht der Bauordnung entsprechende Ziele wie die Angleichung der Gebäudetiefen im Blockrandbereich verfolgt werden.

§ 162 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung.

³Die Zulassung wird Unternehmen erteilt, die gewährleisten, dass die Arbeiten nach dem Stand der Technik ausgeführt werden.

§ 163 Abs. 1 Satz 3 erhält folgende neue Fassung:

Liegt er mehr als 3 m hinter der Strassenlinie, werden die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der auf privatem Grund liegenden Teile der Anschlussleitung den zum Anschluss Verpflichteten auferlegt.

§ 165 Abs. 3 wird aufgehoben.

§ 166 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

³Als Baukosten werden die Kosten einer 10 Meter breiten Strasse mit beiderseitigen Trottoirs in die Berechnung eingesetzt. Sie können im Einzelfall berechnet oder durch Verordnung festgelegt werden.

§ 167 erhält den folgenden neuen Abs. 2:

²Die Kosten können im Einzelfall berechnet oder durch Verordnung festgelegt werden.

§ 168 wird wie folgt geändert:

Die Abs. 1 und 2 erhalten folgende neue Fassung:

§ 168. An die massgebende Grundstücksfläche werden nicht angerechnet:

1. Flächen, die nicht mit der neuen Anlage verbunden werden können;
2. Grundstücksteile, die mehr als 60 m hinter der Baulinie liegen;
3. zu Grünanlagen in der Grünzone gehörende Grundstücksteile;
4. Grundstücksteile ausserhalb der Bauzone;
5. Grundstücksteile, die zur Abtretung für ein im öffentlichen Interesse liegendes Werk bestimmt sind, das nicht der Beitragspflicht unterliegt.

²Grundstücksteile, die zwischen 30 und 60 m hinter der Baulinie liegen, werden zur Hälfte angerechnet.

§ 169 Abs. 3 erhält folgende neue Fassung:

³In anderen Gebieten, denen keine Ausnutzungsziffer zugeordnet ist, und in Gebieten, deren Nutzung durch Bebauungspläne festgelegt wird, ist die Ausnutzungsziffer der Zone massgebend, der die zugelassene Bebauung am ehesten entspricht.

§ 170 erhält folgende neue Fassung:

§ 170. Die Beiträge werden festgesetzt:

- a) durch den Baubeschluss,
- b) durch den Entscheid, mit dem die für die Beitragsberechnung massgebenden Flächen vergrössert werden, oder
- c) durch besondere Verfügungen.

§ 171 Abs. 4 erhält folgende neue Fassung:

⁴Kann ein Grundstück mangels Baureife nicht den Nutzungsplänen entsprechend bebaut werden, werden die Beiträge erst nach Wegfall des Hinderungsgrundes erhoben.

§ 178 wird wie folgt geändert

Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:

§ 178. Beim Inkrafttreten neuer Vorschriften hängige erstinstanzliche Verfahren unterstehen dem neuen Recht.

Abs. 5 neu:

⁵Abweichende Übergangsbestimmungen bleiben vorbehalten.

II. Änderung anderer Erlasse

1. § 176 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. April 1911¹ wird aufgehoben.

2. § 13 Abs. 3 des Gesetzes über den Denkmalschutz vom 20. März 1980² erhält folgende neue Fassung:

³Im übrigen gelten die Zonenvorschriften des Bau- und Planungsgesetzes.

III.

Diese Änderung ist zu publizieren; sie unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

¹ SG 211.100.

² SG 497.100.