

GEMEINDE GIEBENACH  
Basel-Landschaft



Zonenreglement Siedlung

**Praxisanwendung nach § 53 Abs. 3 ZRS**

Zu § 8 allgemeine Einsparung (Gestaltungsgrundsatz) für die Quartiere  
Bauacker, Hübel und Rüteli

# 1 Ausgangslage

Im Zonenreglement der Gemeinde Giebenach sind unter § 8 Bestimmungen zur allgemeinen Einpassung enthalten. Dabei wird im ersten Absatz die Einpassung, im zweiten Absatz die Umgebungsgestaltung, im dritten Absatz die Bepflanzung und im vierten Absatz die Dachbegrünung behandelt. Im Kommentar wird darauf hingewiesen, dass diese Bestimmungen eine Konkretisierung von § 104 RBG bildet und als Ergänzung dazu anzuwenden sind. Die Konkretisierung und Ergänzung erfolgten mit den erwähnten vier Absätzen.

Bereits im Zonenreglement '91 waren Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen enthalten. Der erste Absatz (Einpassung) im heutigen Zonenreglement wurde unverändert aus dem Zonenreglement '91 übernommen.

Kommentar

## § 8 Allgemeine Einpassung (Gestaltungsgrundsatz)

### <sup>1</sup> Einpassung

Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl; Terrain- und Umgebungsgestaltung.

### <sup>2</sup> Umgebungsgestaltung

Bei der Umgebungsgestaltung sowie baulichen Veränderungen sind die Aspekte des ökologischen Ausgleichs zu beachten. Es ist eine naturnahe Gestaltung und standortgemässe Bepflanzung mit standortheimischen Arten anzustreben. Bei Bodenbefestigungen sollen wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge verwendet werden.

### <sup>3</sup> Bepflanzungen

Die Grenzabstände für Bepflanzungen sind im kantonalen Einführungsgesetz zum ZGB geregelt.

### <sup>4</sup> Dachbegrünung

Flachdächer müssen im Sinne des ökologischen Ausgleichs und des Gewässerschutzes als Standorte für eine naturnahe extensive Vegetation ausgebildet und begrünt werden, sofern sie nicht als begehbare Fläche (z.B. Dachterrasse) genutzt werden. Für die Begrünung ist aus ökologischen Gründen eine Samenmischung mit einheimischen Arten zu verwenden.

*Diese Bestimmung konkretisiert § 104 RBG bzw. ist als Ergänzung anzuwenden.*

*Empfehlung: Zur Steigerung der Wohnqualität sind in einem verhältnismässigen Ausmass zur Wohnfläche Freiräume wie Balkone, Veranden, Sitz- und Spielplätze zu erstellen.*

*Naturnahe Standorte für Flora und Kleintierfauna im Sinne des ökologischen Ausgleichs bzw. als Retentionspeicher für Meteorwasser gemäss Gewässerschutzgesetzgebung.*

SGS 211, §§ 130 ff.

Abbildung 1

Auszug ZRS § 8 (Quelle: Zonenreglement Siedlung inkl. Ortskern)

Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung mit Neubauten hat die Gemeinde festgestellt, dass trotz der Reglementsbestimmung konkrete Vorgaben in Bezug auf die Auslegung des Gestaltungsgrundsatzes nach § 8 erforderlich sind. Der Gemeinderat nimmt hiermit eine Präzisierung vor, wie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die gute Gesamtwirkung in Bezug auf die Quartiere Bauacher, Hübel und Rüteli erreicht werden soll. Die Möglichkeit für eine Präzisierung als Vollzugshilfe für die Beurteilung von Baugesuchen wird dem Gemeinderat basierend § 54 Abs. 3 des Zonenreglements zugestanden.

Die Präzisierung zu § 8 ZRS für das Quartier Bauacher, Hübel und Rüteli bezieht sich auf den ersten Absatz und hiervon auf den ersten Satz von § 8 ZRS: «*Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.*» Die geforderte allgemeine Einpassung wird in der Klammer im Sinne von Bezugsmassstäben für die Beurteilung präzisiert. Für das Quartier ist somit das Quartierbild bzw. der Quartiercharakter der Bezugsmassstab

---

## 2 Konkretisierung – Quartier Bauacher, Hübel und Rüteli

### 2.1 Quartiercharakter

Betrachtet man die Bebauungsstrukturen im Quartier Bauacher, Hübel und Rüteli kann festgestellt werden, dass die Entwicklung einem über mehrere Jahrzehnte gewachsenen Einfamilienhausquartier mit einer kleinteiligen Bebauungsstruktur entspricht. Die Erschliessung und die damit verbundene bauliche Entwicklung erfolgte anfangs der 70er Jahre. Feststellbar ist, dass trotz der heterogenen Formensprache der Einfamilienhäuser sich die Kleinteiligkeit der Bebauungsstruktur über eine lange Zeitdauer erhalten hat und dadurch zu einem heute wahrnehmbar prägenden Merkmal für das Quartier wurde (Quartierbild bzw. Quartiercharakter). Dieses Resultat ist auch der Parzellenstruktur geschuldet, welche aus einer Baulandumlegung und darauffolgenden weiteren Parzellenmutationen hervorging. Was wiederum mit dem Parzellenflächenbedarf für Einfamilienhäuser sowie auch mit der Baulandpreisentwicklung für ein Einfamilienhaus in Verbindung steht (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 2

Luftbild 2024 (Quelle: geoview.bl.ch)

Im Planungsbericht zur Siedlungsplanungsrevision im Jahre 2013 wurde festgehalten, dass das bauliche Nutzungsmass nicht verändert werden soll und sich die typische Bebauungsstruktur sowie der Charakter der einzelnen Wohnzonen gewahrt bleiben sollen. Die im Jahr 2013 eingenommene und oben beschriebene Haltung der Gemeinde gilt nach wie vor. Dies bedeutet, dass es sich beim Quartier Bauacher, Hübel und Rüteli um ein klassisches Einfamilienhausquartier handelt und dieses auch als solches bestehen bleiben soll. Die bauliche Weiterentwicklung mit Neubauten in diesem Quartier soll daher unter der Prämisse, dass sie die charakteristische Bebauungstypologie nicht beeinträchtigen und sie sich in den vorhandenen Quartiercharakter einfügen, stattfinden.

Als mit Planungshoheit ausgestattetes und der Planungspflicht unterliegendes Gemeindewesen muss die Gemeinde Giebenach entscheiden, wo und wie sich das Siedlungsgebiet entwickeln soll. Hierfür sind gestützt auf Art. 3 RPG die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Aus der Historie und dem gewachsenen Quartiercharakter leitet die Gemeinde ein entsprechendes Bedürfnis ab. Aspekte der Privatheit, der Ruhe der Naturverbundenheit und der kleinteiligen und dörflichen Siedlungsstrukturen definieren die Qualität dieses Quartiers. Diese charakteristischen Aspekte gilt es zu bewahren und im Rahmen der Siedlungsentwicklung wie auch bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.

## **2.2 Gute Gesamtwirkung**

Mit dem Begriff der «guten Gesamtwirkung» wird der positive Gesamteindruck eines konkreten Bauvorhabens in Bezug auf dessen Umgebung gemeint. Hierbei sind nicht unbedingt einzelne Details entscheidend, sondern das harmonische Zusammenwirken aller Elemente vom Volumen des Baukörpers bis hin zur Umgebungsgestaltung. Einzelne Vorhaben sollen zum Quartiercharakter und dessen Qualitätsaspekte positiv beitragen, sodass ein ansprechendes Ganzes entsteht. In Bezug auf eine gute Gesamtwirkung haben sich konkrete Bauvorhaben insbesondere mit den folgenden Themen zu befassen:

- Gebäudeproportionen
- Quartiercharakter (vgl. Kapitel 2.1)
- Architektonische Gestaltung des Baukörpers
- Dachgestaltung
- Umgebungsgestaltung
- Parkierung

## 4 Schlussfolgerung / Praxisanwendung

Im Sinne einer Präzisierung der allgemeinen Einpassung (Gestaltungsgrundsatz) von § 8 des Zonenreglements betreffend Einpassung für das Quartier Bauacher, Hübel und Rüteli in das Orts- und Strassenbild ist die Volumenmassstäblichkeit ausgehend von der vorhandenen Bebauungsstruktur zu wahren.

---

## 5 Beschluss des Gemeinderats

Die vorliegende Praxisanwendung für § 8 Abs. 1 ZRS für das Quartier Bauacher, Hübel und Rüteli wird durch den Gemeinderat Giebenach einstimmig beschlossen und gilt für alle laufenden und neuen Baueingaben.

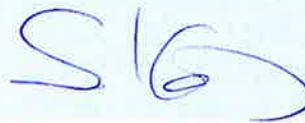
Giebenach den 8. Juli 2025

Der Gemeindepräsident



Patrick Borer

Die Gemeindeverwalterin



Simone König