

Quartierplanung "Nespelmattweg"

Quartierplan (QP)

Situation und Schnitte 1:250

51/ QP/ 3/ 0
51/ ZPS/ 2/ 7
51/ LES/ 1/ 1

3. Oktober 2018

Beschluss des Gemeinderates: 13. August 2018

Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 34 vom 23. August 2018

Planaufgabe: 23. August 2018 bis 24. September 2018

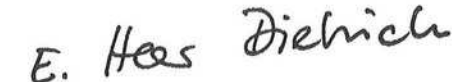
Im Namen des Gemeinderates
Der Präsident: 

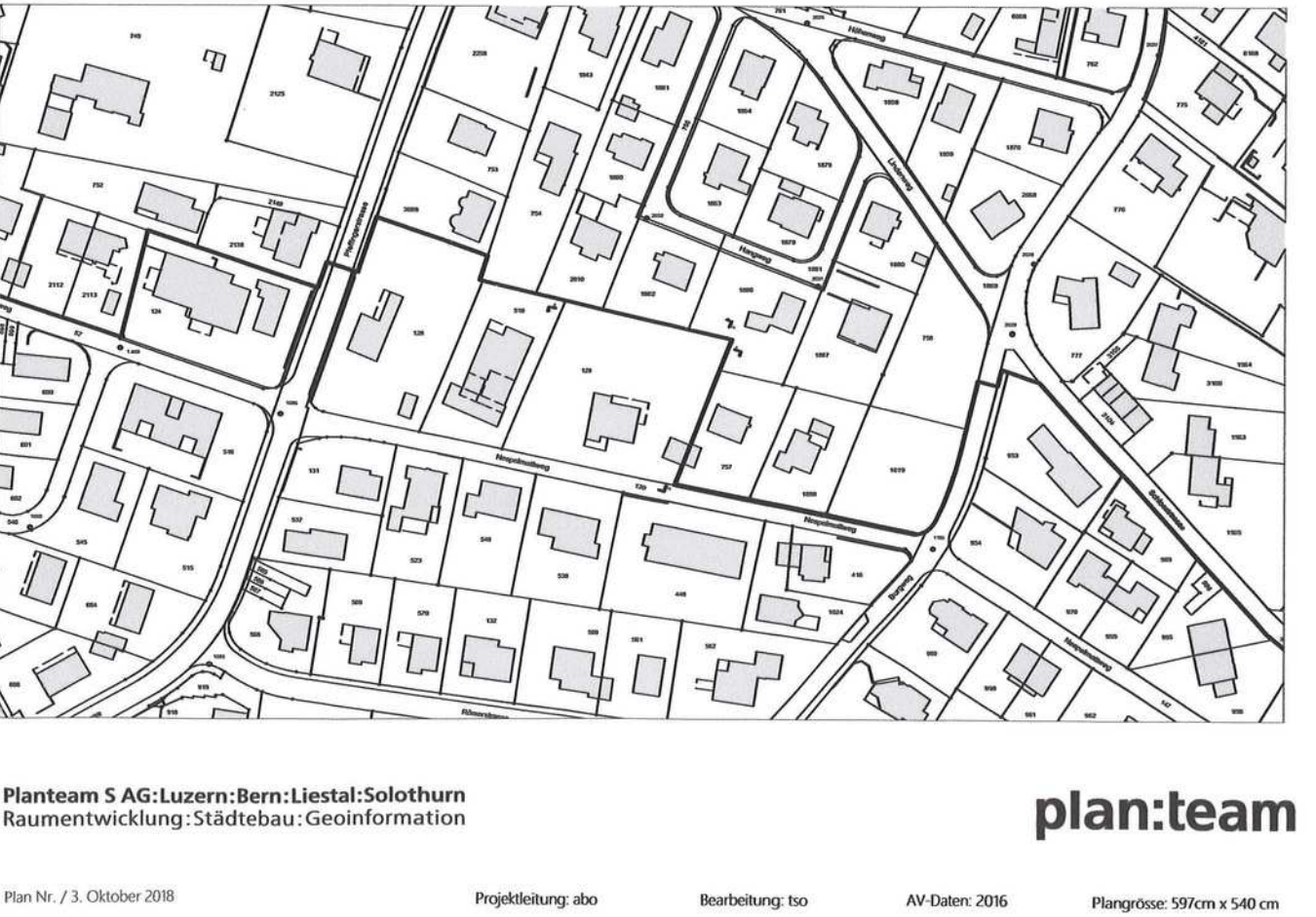


Der Gemeindeverwalter: 

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2018-1894 vom 11. Dez. 2018

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 50 vom 13.12.2018

Der Landschaftsrevisor: Die Landschaftsrevisorin:




LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

Quartierplan-Perimeter

Bebauung

Baubereich Hauptbauten

Baubereich Attika

Baubereich unterirdische Bauten (Lage wegleitend)

maximale Höhenkoten (OK rohe Dachkonstruktion)

Zugangsbereich Wohnung (Lage wegleitend)

Erschliessung und Parkierung

Bereich für Besucherparkplätze

Bereich für Veloabstellplätze

Erschliessungsfläche MIV

Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche Fussgänger

Zu- / Wegfahrt Einstellhalle

Umgebung der Bauten

Halbprivate Grünfläche

Private Aussenflächen

Spiel- / Sitzplatz

Bäume (Lage und Anzahl wegleitend)

Terrainhöhenlinien in Meter über Meer

Containerabstellplätze

Orientierender Planinhalt

Richtprojekt

Gemeindegrenze





Gemeinde Pfeffingen
Kanton Basel-Landschaft

51/ QR/ 3/ 0

Quartierplanung "Nespelmattweg"

(GB Nr. 129)

Reglement

3. Oktober 2018

Exemplar

Inventar-Nr.

Beschluss des Gemeinderates:

13. August 2018

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.

34 vom 23. August 2018

Planaufgabe:

23. August 2018 bis 24. September 2018

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:

Ben Hobler



Der Gemeindeverwalter:

[Signature]

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 2018-1894

vom

11. Dez. 2018

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr.

50

vom

13.12.2018

Die Landschreiberin:

Der Landschreiber:

E. Has Diehrich

Bearbeitung

Datum

Auftrag	Quartierplanung Nespelmattweg
Auftraggeberin	siebenundvierzig 7, Architekten ETH SIA, Walzwerk, Tramstrasse 66, 4414 Münchenstein / Basel
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Zeughausgasse 33, 4410 Liestal
Projektbearbeitung	Anna Borer, 061 981 44 19, anna.borer@planteam.ch Tobias Sonderegger, 041 469 44 46, tobias.sonderegger@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	pfeff_QP Nespelmattweg_QPR_180112

Der Gemeinderat Pfeffingen erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 – 47 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf der Parzelle GB Nr. 129, Quartierplan-Vorschriften nach vereinfachtem Verfahren gem. Ziffer 6.5 des Zonenreglements Siedlung und Dorfkern, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan "Nespelmattweg" (Situation und Schnitte) im Massstab 1:250.

§ 1

Zweck und Ziele

- ¹ Die Quartierplanung "Nespelmattweg" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich ansprechende Überbauung mit einer zeitgemässen Erschliessung gewährleisten.
- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - Realisierung einer architektonisch und städtebaulich gut gestalteten Siedlung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität;
 - Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität: Haushälterische Bodennutzung durch Nutzungserhöhung gemäss den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton;
 - Eingliederung in die bestehende und quartiercharakteristische bauliche Umgebung sowie die Berücksichtigung der Lage, der Topographie und der Nachbarschaft;
 - Grosszügige Anlage und Gestaltung des Aussenraumes;
 - Standortheimische Bestockung und naturnahe Begrünung des Raumes im Quartierplanperimeter;
 - Ermöglichung eines energetisch nachhaltigen Standards für die Überbauung

§ 2

Geltungsbereich
und Inhalt

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- ² Die Vorschriften regeln insbesondere:
 - die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten;
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten;
 - die Gestaltung und die Benützung der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen;
 - die Gestaltung und Pflege des Aussenraums;
 - zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;
 - die Erschliessung und Parkierung;
 - die Realisierung der Überbauung.

§ 3

Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 1 Die Baubereiche Hauptbauten im Quartierplan (Situation) begrenzen die Lage und die Grösse der Hauptbauten. Die Anordnung der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche Hauptbauten ist frei.
- 2 Ausserhalb der Baubereiche sind, mit Ausnahme der über das Terrain hinausragenden Tiefgarage gemäss § 3 Abs. 6, keine oberirdischen Bauten zulässig.
- 3 Die maximalen Höhen der Bauten (Oberkante rohe Dachkonstruktion) sind im Quartierplan (Situation) mittels Höhenkoten in Meter über Meer definiert. Feste Brüstungen und Geländer dürfen die maximalen Höhen der Obergeschosse der Hauptbauten um bis zu 1 m überragen.
- 4 Die Oberkante der rohen Sockelgeschossdecken darf maximal 1 m über dem höchsten und maximal 2 m über dem tiefsten Punkt des im Quartierplan (Situation) dargestellten Terrains liegen und insgesamt nicht mehr als 2 m in Erscheinung treten. Gemessen wird an der äussersten Fassadenflucht.
- 5 Unterirdisch dürfen neben der Einstellhalle auch der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen erstellt werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind. Sie müssen vollständig unter dem im Quartierplan (Situation) dargestellten Terrain liegen, mit Ausnahme des Teils der Tiefgarage zwischen den Hauptbauten A und B, welcher auf einer Fläche von max. 120 m² um bis zu 1.40 m (inkl. einer minimalen Bedeckung mit Bodensubstrat) über das im Quartierplan (Situation) dargestellte Terrain hinausragen darf.
- 6 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 7 Zugänge und die Erschliessung der Gebäude sind in hindernisfreier Bauweise zu erstellen und zu unterhalten.
- 8 Als Dachform wird das Flachdach für alle Bauten festgelegt. Flachdächer sind mit einer Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region zu bedecken und mit einheimischem Saatgut extensiv zu begrünen (z.B. Basler-Mischung).
- 9 Technische Dachaufbauten über der maximalen Höhenkote (Situation) sind nur zulässig, sofern sie nicht mit verhältnismässigem Aufwand anderweitig realisiert werden können. Photovoltaikanlagen sind so zu gestalten, dass sie von aussen nicht massgeblich in Erscheinung treten oder in die Gebäudehülle integriert sind.

§ 4

Art und Mass der Nutzung

- 1 Innerhalb des Quartierplanperimeters in den Baubereichen Hauptbauten A und B und Attika ist die Wohnnutzung im Sinne des § 21 Abs. 1 RBG zulässig. Weitere Nutzungsarten sind nicht zugelassen.
- 2 Im Baubereich Hauptbauten Autolift ist, unter Voraussetzung eines Grenzbaurechtes, eine Tiefgargageneinfahrt, in Form eines Autoliftes, zulässig.
- 3 Innerhalb der Baubereiche Hauptbauten (A, B und Autolift) dürfen insgesamt maximal 613 m² überbaut werden. Nicht zu dieser Fläche zählen Dachvorsprünge und Vordächer bis zu 1.0 m Ausladung sowie Aussenwandstärken grösser als 30 cm.
- 4 In den Baubereichen Hauptbauten (A, B und Autolift) ist eine maximale Nutzfläche von 910 m² zulässig.
- 5 Nicht zur Nutzfläche zählen Attikageschoss und Sockelgeschoss, der Autolift mit integriertem Velounterstand (max. 60 m²) innerhalb des dafür vorgesehenen Baubereiches, die Autoeinstellhalle, unterirdische Bauten und Anlagen, die unter dem im Quartierplan (Situation) dargestellten Terrain liegen, offene Bauteile (wie z.B. Balkone und offene Eingangsbereiche) sowie Aussenwandstärken grösser als 30 cm und Windfänge bis max. 10 m².
- 6 Das Attikageschoss in den Baubereichen A und B muss innerhalb des im Quartierplan (Situation) dargestellten Baubereichs Attika liegen und allseitig um mindestens 2 m von der darunterliegenden Fassade zurück versetzt sein. Dabei darf das Attika maximal 50% des darunterliegenden Geschosses (inkl. Balkone) aufweisen. Zusätzliche gedeckte Terrassen im Baubereich Attika dürfen max. 15 m² betragen.
- 7 Die Fassadenflucht der Attikas (inkl. gedeckter Sitzplätze) dürfen nicht von festen Bauteilen (z.B. Vordächer), überragt werden.
- 8 Für die Terraingestaltung ist der im Quartierplan (Situation) dargestellte Terrainverlauf massgebend. Abweichungen vom dargestellten Terrainverlauf, als Abgrabungen oder Aufschüttungen, sind bis zu einem Mass von 1.00 m zulässig.
- 9 Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zu einer Länge von einem Drittel des Gebäudeumfanges zulässig.

§ 5

Nutzung, Gestaltung und Unterhalt der Umgebung der Bauten

- 1 Die Gestaltung der Umgebung der Bauten wird durch den Quartierplan bestimmt. Sie ist ansprechend zu gestalten und zu pflegen. Halbprivate Grünflächen und private Aussenflächen sind grundsätzlich vor Überbauung freizuhalten.
- 2 Halbprivate Grünflächen sind mehrheitlich zu begrünen und sind für die gesamte Bewohnerschaft zugänglich zu machen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden.
- 3 Private Aussenraumnutzungen sind ausschliesslich in den dafür gekennzeichneten Bereichen ("Private Aussenflächen") gemäss Quartierplan (Situation) zulässig. Sie dürfen ausschliesslich durch punktuelle Begrünungselemente von den übrigen Grünflächen abgegrenzt werden. Abtrennungen baulicher Art, wie Zäune und Mauern sowie durchgehende Hecken sind nicht zulässig, ausgenommen sind Zäune und Hecken entlang der Perimeter-Grenze des vorliegenden Quartierplans. Innerhalb der einzelnen privaten Aussenflächen dürfen je maximal 5 m² befestigt sein. Die befestigten Flächen sind, wenn möglich mit sickerfähigen Belägen wie Kies oder Platten auszugestalten.
- 4 Im Bereich für Spiel-/Sitzplatz ist ein Spiel- und Aufenthaltsplatz mit kindergerechter Ausstattung und Erlebnisräumen, Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten und Beschattung zu erstellen. Der Bereich ist aus den Wohnungen einsehbar und mit einer Vielfalt an natürlichen Materialien zu gestalten. Zulässig sind Erdwälle, Sandhaufen /-gruben, Spielgeräte, Sitzbänke und Begrünungselemente.
- 5 Wege und Plätze sind, soweit möglich und technisch sinnvoll, wasserdurchlässig auszugestalten (bspw. Sickerasphalt) oder über die Schulter zu entwässern.
- 6 An den im Quartierplan vorgesehenen Baumstandorten sind kronenbildende einheimische Hochstammbäume zu pflanzen.

§ 6

Erschliessung und Parkierung

- 1 Die grundsätzliche Lage der Erschliessungsanlagen ist im Quartierplan (Situation) festgelegt.
- 2 Autoabstellplätze sind – mit Ausnahme der Besucherparkplätze – in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen.
- 3 Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an dem im Quartierplan dafür vorgesehenen Ort zu erstellen. Weitere Abstellplätze können im Eingangsbereich der Hauptbauten erstellt werden.
- 4 Die Mindestanzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen, insbesondere Anhang 11/1 und 11/2 RBV, bzw. nach der Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas.

§ 7

Ver- und Entsorgung

- 1 Die Entwässerung erfolgt nach dem generellen Entwässerungsplan (GEP) und den Reglementen der Gemeinde sowie dem aktuellen Stand der Technik.
- 2 Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Containerstellplätze sind im Quartierplan (Situation) bezeichnet.
- 3 Für die Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept zu erstellen. Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser muss mindestens zu 4/5 mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen gedeckt werden.

§ 8

Lärmschutz

- 1 Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

§ 9

Realisierung / QP-Vertrag

- 1 Eine spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- 2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Aussen- und Freiräume, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert wird.
- 3 Es ist ein QP-Vertrag zu erstellen.

§ 10

Abweichungen /
Ausnahmen

- 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Gestaltung der Aussen- und Freiräume dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

§ 11

Schlussbestimmungen

- 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- 2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.
- 3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.