

Bearbeitung : P. Weisskopf AG für Architektur und Immobilien, Gartenstrasse 2, 4410 Liestal, Tel. 061/921 24 24, Fax 061/921 45 18
Okt. 1998

Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Hölstein

Quartierplan

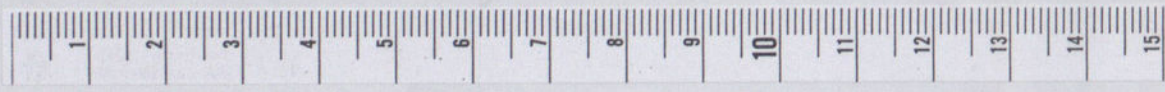
Tiefenmatt

Plan 1

Nutzung und Gestaltung
(Baukörper, Aussenraum, Erschliessung)

Situationsplan Mst. 1 : 500

Exemplar	Exemplar Amt für Raumplanung	Inventar Nr. 30/QP / 2/0 30/ZPS / 2/3
Beschluss des Gemeinderates	9. 8. 1999	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gde.-Kommission	—	Der Präsident
Beschluss der Gde.-Versammlung	20. 9. 1999	Der Gemeindevorsteher
Beschluss des Einwohnerrates	—	
Referendumsfrist	21. 9. - 20. 10. 1999	
Urnenabstimmung	—	
Publik.d.Planaufl.im Amtsblatt Nr.	39 vom 30. 9. 1999	
Planaufgabe	30. 9. - 29. 10. 1999	
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr.	70 vom 10. Jan. 2000	Der Landschreiber
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr.	2 vom 13. 1. 2000	



LEGENDE

PARZ. NR. 1192
PARZ. FLÄCHE 5'030 M2
LANDWIRTSCHAFTS-
ZONE, UFERGEHÖLZ CA. 750 M2
NUTZBARE FLÄCHE
IM QP-PERIMETER CA. 4'280 M2

GRENZEN

--- QUARTIERPLANPERIMETER

NEUBAUOBJEKTE

- EINFAMILIENHÄUSER
2-GESCHOSSIG
- BALKONE / SITZPLÄTZE
ZWISCHENKLIMARÄUME
- AUTOEINSTELLHALLE 20 PP
MIN 1 PP PRO EFH

AUSGESCHIEDENE FLÄCHEN

- ZONE FÜR KLEINBAUTEN
- 11 BESUCHERPAKPLÄTZE
- ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE
- GARTENWEGLEIN
- PRIVAT GENUTZTE FLÄCHEN
- GEH- UND FAHRRECHT
ZU GUNSTEN PARZ. 1191
- KOMPOST

ORIENTIERENDER PLANINHALT

DIE PLANINFORMATIONEN
AUSSERHALB DES QUARTIERPLAN-
PERIMETERS HABEN LEDIGLICH
ORIENTIERENDEN CHARAKTER

— GÜLTIGER BAUGEBIETS-
PERIMETER



Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Hölstein

Quartierplan

Tiefenmatt

Plan 2

Längs- und Querschnitte

Schnittplan Mst. 1 : 500/200

Exemplar **Exemplar**
Amt für Raumplanung

Inventar Nr. 30/QP / 2/0
30/ZPS / 2/3

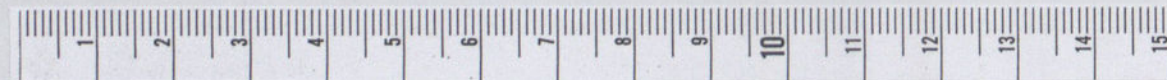
Beschluss des Gemeinderates 9.9.1999
Beschluss der Gde.-Kommission -
Beschluss der Gde.-Versammlung 20.9.1999
Beschluss des Einwohnerrates -
Referendumsfrist 21.9. - 20.10.1999
Urnenabstimmung -
Publik.d.Planaufl.im Amtsblatt Nr. 39 vom 30.9.1999
Planaufgabe 30.9. - 28.10.1999

Namens des Gemeinderates
Der Präsident Der Gemeindeschreiber
W. Zeller *W. Zeller*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 70 vom 10. Jan. 2000

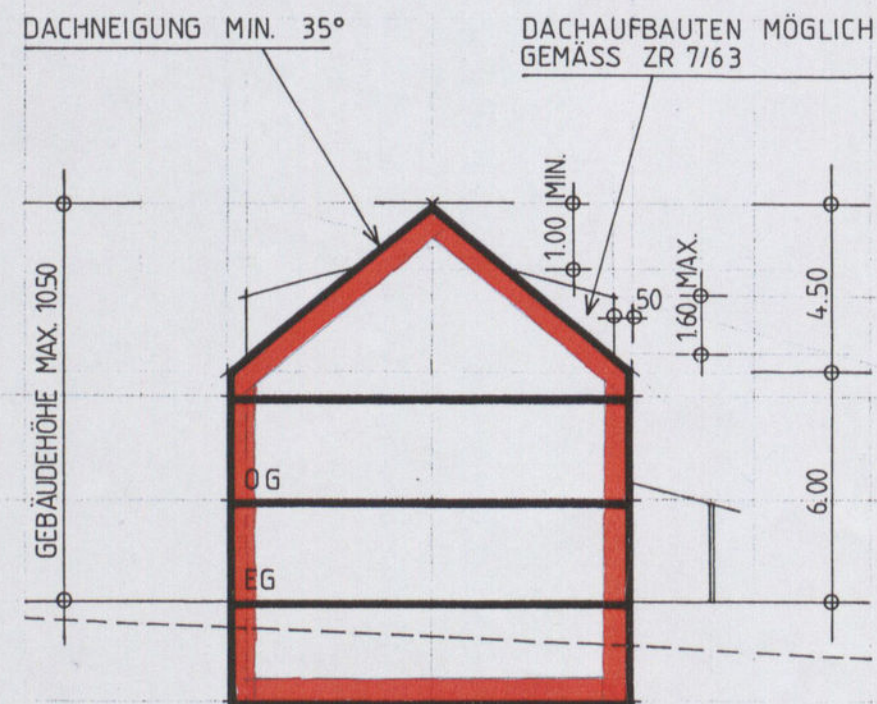
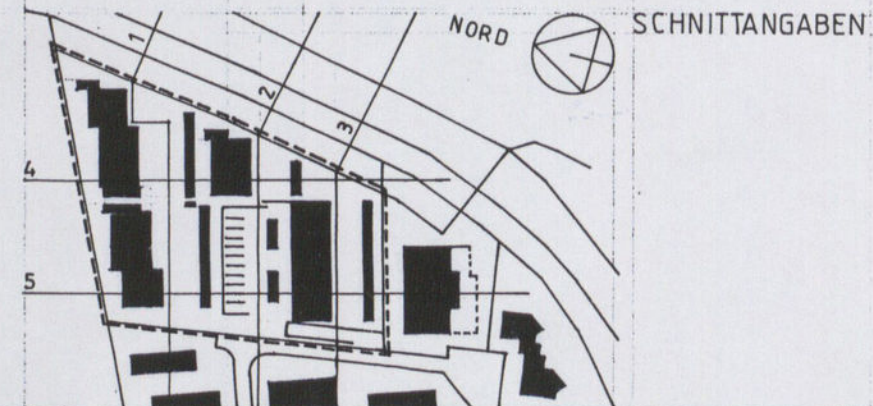
Der Landschreiber
Frederick

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 2 vom 13.1.2000



LEGENDE

- PARZELLENGRENZEN
 - QUARTIERPLAN-PERIMETER
 - GEW. TERRAIN
 - PROJ. TERRAIN
 - EG OG
 - AEH
 - VF
 - TS
 - AL
 - UG
 - BP
- VOLLGESCHOSSE
AUTOEINSTELLHALLE
VORDERE FRENKE
TIEFENMATTSTRASSE
ALTE LANDSTRASSE
UFERGEHÖLZ
BESUCHERPARKING



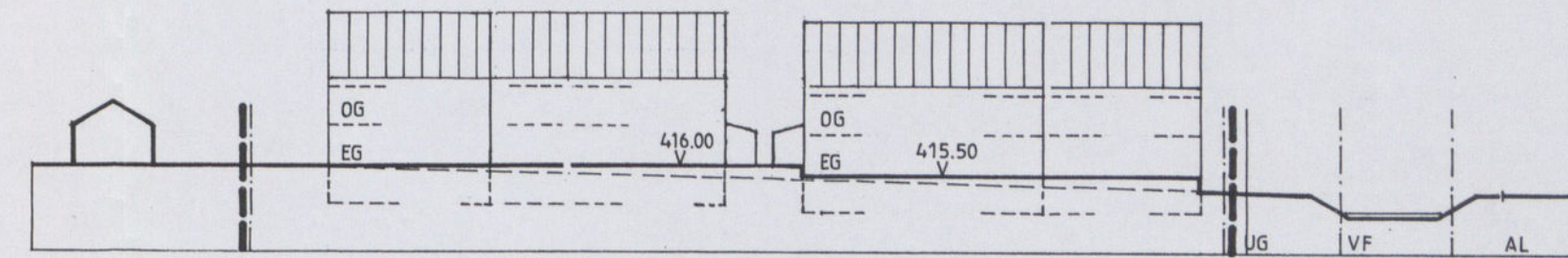
GEBÄUDEPROFIL

MST. 1:200

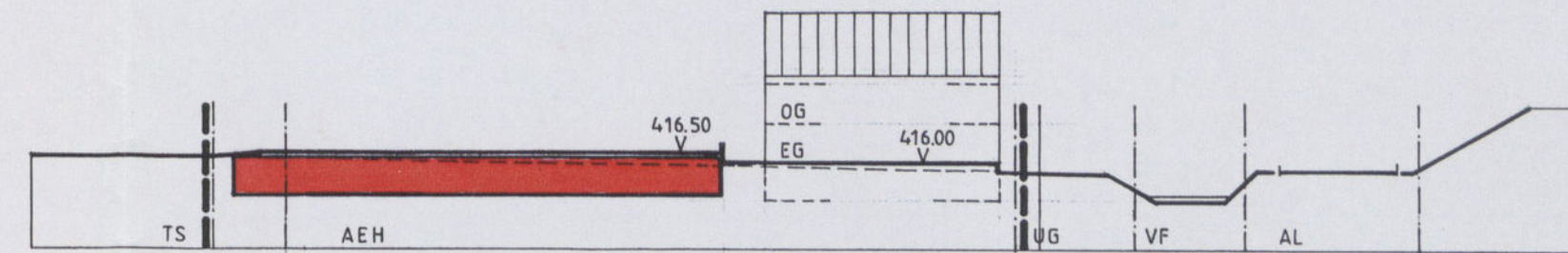
SCHNITTE

MST. 1 : 500

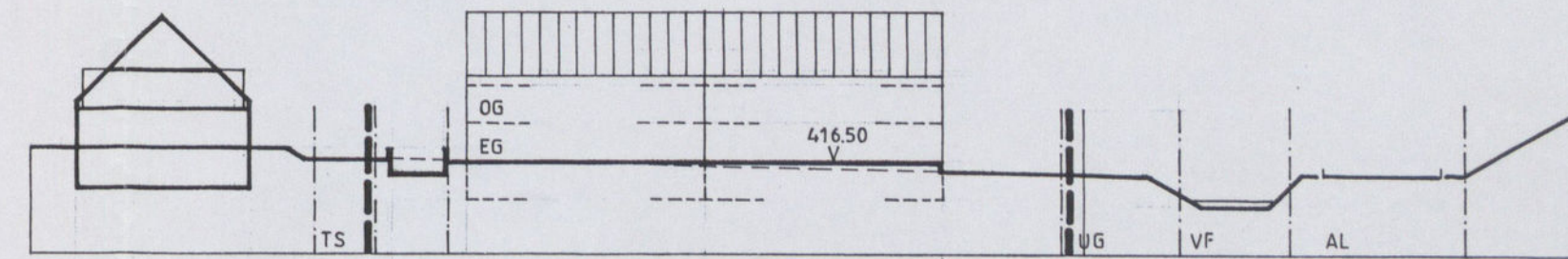
SCHNITT 1



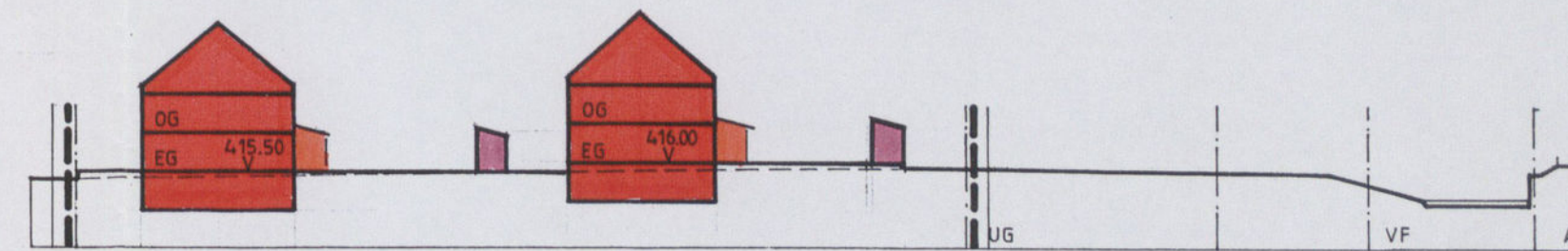
SCHNITT 2



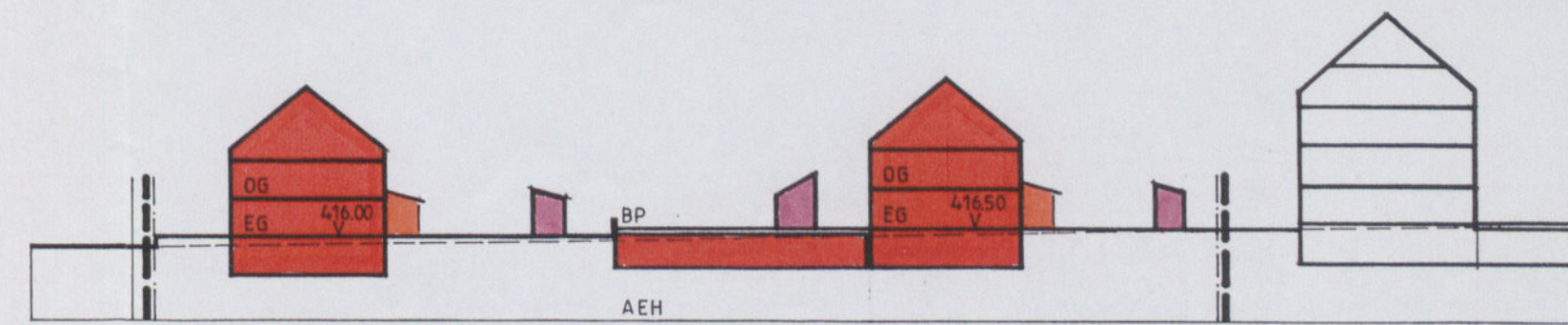
SCHNITT 3



SCHNITT 4



SCHNITT 5





GEMEINDE HÖLSTEIN

„QUARTIERPLAN TIEFENMATT“

QUARTIERPLANREGLEMENT

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. GELTUNGSBEREICH UND INHALT	3
1.1 Abgrenzung	3
1.2 Inhalt	3
2. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	3
2.1 Zulässige Bauten und Anlagen	3
2.2 Zulässige Klein-und Nebengebäude	3
2.3 Gebäudeprofil; Dachformen	4
2.4 Behindertengerechtes Bauen	4
2.5 Gestaltung, Einpassung	4
2.6 Abweichung	4
2.7 Spätere Umbauten und Ergänzungen	4
3. ART UND MASS DER NUTZUNG	4
3.1 Art der Nutzung	4
3.2 Mass der Nutzung	4
4. GESTALTUNG UND NUTZUNG DER FREIFLÄCHEN	5
4.1 Grundsatz	5
4.2 Oekologischer Ausgleich	5
4.3 Terrainveränderungen, Stützmauern	5
4.4 Umgebungsplan	5
4.5 Entwässerung	5
5. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	5
5.1 Erschliessung	5
5.2 Parkierung	5
5.3 Energie	5
6. REALISIERUNG	6
6.1 Verwirklichung der Quartierplanüberbauung	6
7. IMMISSIONSSCHUTZ	6
7.1 Lärmempfindlichkeitsstufe	6
8. ABWEICHUNGEN	6
8.1 Abweichungen vom Quartierplan	6
9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	6
9.1 Vollzug	6
9.2 Aufhebung früherer Beschlüsse	6
9.3 Inkrafttreten	6
BESCHLÜSSE	7

Die Einwohnergemeinde Hölstein erlässt, gestützt auf ~~§ 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967~~ *§ 2 und § 5 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998* im Bereich der Parzelle 1192 Quartierplanvorschriften bestehend aus:

- Quartierplan Tiefenmatt, Plan 1 (Situation 1:500)
- Quartierplan Tiefenmatt, Plan 2 (Schnittplan 1:500)
- Quartierplanreglement Tiefenmatt

1. GELTUNGSBEREICH UND INHALT

1.1 Abgrenzung

Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des im Quartierplan festgelegten Perimeters.

1.2 Inhalt

Die Quartierplanvorschriften regeln

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- Gestaltung und Nutzung der Freiflächen
- Erschliessung und Parkierung
- Realisierung
- Immissionsschutz
- Abweichungen

2. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

2.1 Zulässige Bauten und Anlagen

Bezüglich Lage, und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) ist der Quartierplan 1:500 verbindlich.

Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig, mit Ausnahme der in Ziffer 2.2 erwähnten Klein- und Nebengebäuden.

2.2 Zulässige Klein- und Nebengebäude

Teilweise nicht im Quartierplan 1:500 enthaltene Klein- und Nebengebäude wie

- Unterstände und Gerätehäuschen bis 6m² pro EFH in der dafür ausgeschiedenen Zone
- Überdachungen oder Wintergärten bis maximal 12m² pro EFH
- Containerabstellplätze
- Energieanlagen
- Holzlager

dürfen zusätzlich erstellt werden.

2.3 Gebäudeprofil; Dachformen

Bezüglich Gebäudeprofil (SG-Höhe=1.5m, F-Höhe=6.00m, G-Höhe=10.50m, Dachform=Satteldach min.35°) ist der Richtplan Nr.2 massgebend. Dachaufbauten gemäss ZR 7/63.

2.4 Behindertengerechtes Bauen

Der gesamte Aussenraum der Überbauung ist rollstuhlgängig geplant. Hausintern (Wohnen auf drei Etagen) muss die Rollstuhlgängigkeit im speziellen je nach Bedarf überprüft werden. Werden, an Stelle von Einfamilienhäusern, Wohnungen geplant, muss im Rahmen des Baugesuches Bedarf und Anzahl von rollstuhlgängigen Wohnungen festgelegt werden.

2.5 Gestaltung, Einpassung

Material und Farbe der Fassaden und Dächer aller Bauten sind sorgfältig aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht und eine optimale Einpassung in das Dorfbild gewährleistet ist.

2.6 Abweichungen

Geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauten und Anlagen gegenüber den im Quartierplan und in den Richtplänen definierten Masse, Höhenkoten und Gebäudeformen können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bewilligt werden, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung erhalten bleibt und keine Beeinträchtigung erfährt.

2.7 Spätere Umbauten und Ergänzungen

Allfällige spätere Änderungen von Bauten, sowie nachträgliche An- und Ergänzungsbauten, dürfen das Gesamtbild der Überbauung nicht beeinträchtigen.

3 ART UND MASS DER NUTZUNG

3.1 Art der Nutzung

Sämtliche Bauten und Anlagen müssen der Funktion entsprechend der Zone WG dienen. Option: Nutzung einer Wohneinheit als Kindergarten.

3.2 Mass der Nutzung

Die maximal zulässig überbaubare Fläche beträgt 1'156m² (entspricht einer Bebauungsziffer von 27% bezogen auf die innerhalb des Quartierplanperimeters liegende Parzellenfläche).

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche ergibt sich aus der zulässig überbaubaren Fläche und der im Quartierplan definierten Geschosszahl.

Nicht zur überbaubaren Fläche und nicht zur Bruttogeschossfläche werden gezählt:

- Unterirdische Bauten, die nur teilweise in Erscheinung treten und deren Decken als Bestand der Freiflächen dienen
- Klein- und Nebenbauten gemäss Ziffer 2.2 dieses Reglements
- Offene Bauteile wie Hallen, Pergolen, offene Innenhöfe und dergleichen
- Ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Schwimmbäder und dergleichen
- Räume in Dach- und Sockelgeschossen

4 GESTALTUNG UND NUTZUNG DER FREIFLÄCHEN

4.1 Grundsatz

Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume und Freiflächen hat grundsätzlich gemäss Darstellung im Quartierplan zu erfolgen. Abweichungen sind zulässig, sofern die Funktion und das Konzept der Gestaltung eingehalten wird.

Der Schutz der angrenzenden Landwirtschaftszone (Ufergehölz) muss im Sinne der Zonenvorschriften Landschaft gewährleistet sein.

4.2 Oekologischer Ausgleich

Die Bepflanzung hat vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Pflanzen zu erfolgen.

4.3 Terrainveränderungen, Stützmauern

Abgrabungen, Auffüllungen und Stützmauern müssen sich harmonisch dem Gesamtbild der Überbauung und der Nachbarschaft anpassen.

4.4 Umgebungsplan

Für die definitive Gestaltung der Freiflächen ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Dieser wird verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung.

4.5 Entwässerung

Bei der Entwässerung der Freiflächen sind die Grundsätze der Gewässerschutzgesetzgebung zu berücksichtigen. Insbesondere ist die Ableitung von unverschmutztem Abwasser in die Schmutzwasserkanalisation zu verhindern. Das Meteorwasser muss entweder versickert oder unter Ausschöpfung der Rückhaltemöglichkeiten möglichst oberflächlich (via Mulde) in die Vordere Frenke abgeleitet werden.

4.6 Kompostierung

Es ist ein zentraler Kompostierplatz vorgesehen, um gemeinsam die organischen Haushaltsabfälle und das Schnittgut zu verarbeiten. Einzelne Kompostgitter sind auch im eigenen Garten zulässig.

5. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

5.1 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die Tiefenmattstrasse.
Die Erstellung der internen Erschliessungsanlagen ist Bestandteil der Überbauung.

5.2 Parkierung

Für die Parkierung von Fahrzeugen (Personenwagen) sind gemäss den kantonalen Vorschriften genügend Abstellplätze in der zentralen Tiefgarage vorzusehen.
Besucherverfahrzeuge werden über der Einstellhalle parkiert.
Die genaue Anzahl wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
Gedeckte Velounterstände sind in der Zone für Kleinbauten in der Nähe der Eingangsbereiche der einzelnen Häuser anzuordnen.

5.3 Energie

Die Grundeigentümer klären die Möglichkeiten einer zweckmässigen Energienutzung und Energieversorgung für das gesamte Areal sorgfältig ab und reichen dem Amt für Umweltschutz und Energie ein Energiekonzept spätestens mit dem ersten Baugesuch ein. Der Kanton stimmt dem Konzept nach Anhörung des Gemeinderates vorbehaltlich anderer Bestimmungen zu, wenn das Konzept den Zielsetzungen des kantonalen Energiegesetzes vom 4. Februar 1991 entspricht.

6. REALISIERUNG

6.1 Verwirklichung der Quartierplanüberbauung

Die gesamte Überbauung kann in Etappen realisiert werden.
Die Gestaltung der Freiflächen und die Erschliessung müssen bezogen auf die jeweilige Bauetappe ausgeführt werden

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Lärmempfindlichkeitsstufe

Das ganze Quartierplanareal ist gemäss gültigem Zonenplan Siedlung der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

8. ABWEICHUNGEN

8.1 Abweichungen vom Quartierplan

Abweichungen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für

- das architektonische Erscheinungsbild,
- das städtebauliche Konzept,
- die Erschliessung, oder
- die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden. Dieses bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Instanzen und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

9.1 Vollzug

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Betreffend Baupolizei- und Bewilligungswesen sind die Artikel §118 und §124 des neuen Raumplanungs- und Baugesetzes einzuhalten. (Zuständigkeiten und Gesuche)

9.2 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften sind für dieses Gebiet aufgehoben.

9.3 Inkrafttreten

Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft

BESCHLÜSSE

Beschluss des Gemeinderates:

9.8.1999

Beschluss der Einwohnergemeinde-Versammlung:

20.9.1999

Referendumsfrist:

21.9. - 20.10.1999

Urnenabstimmung:

-

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.

39 vom 30.9.1999

Planaufgabe vom

30.9. - 29.10.1999

Namens des Gemeinderates:

Die Präsidentin:

A. Schweizer

Der Gemeindeverwalter:

W. J. ...

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 70..
vom 10. Jan. 2000

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 2..... vom 13.1.2000

Der Landschreiber:

...