



QUARTIERPLANUNG Obermatt I

Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitt
regierungsrechtliche Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter
- Baubereich
- Erschliessungsflächen
- Gefahrenzone Überschwemmung: geringe Gefährdung
- Fläche für Parkierung
- Behindertenparkplätze
- Veloparkplätze
- Warenanlieferung
- Kundeneingänge
- Standorte Container
- Grünflächen
- Bäume (ungefähre Lage, ungefähre Anzahl)
- Höhenkote maximale Gebäudehöhe (in m ü. M.)

orientierender Inhalt

- Gebäude 2-geschossig
- Vordach
- Bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter
- rechtsgültige Strassenbaulinie
- ursprüngliches Terrain
- Terrain nach Aufschüttung
- Richtkote (m ü. M.)
- Schnittlinie
- Bäume (Schnitt)

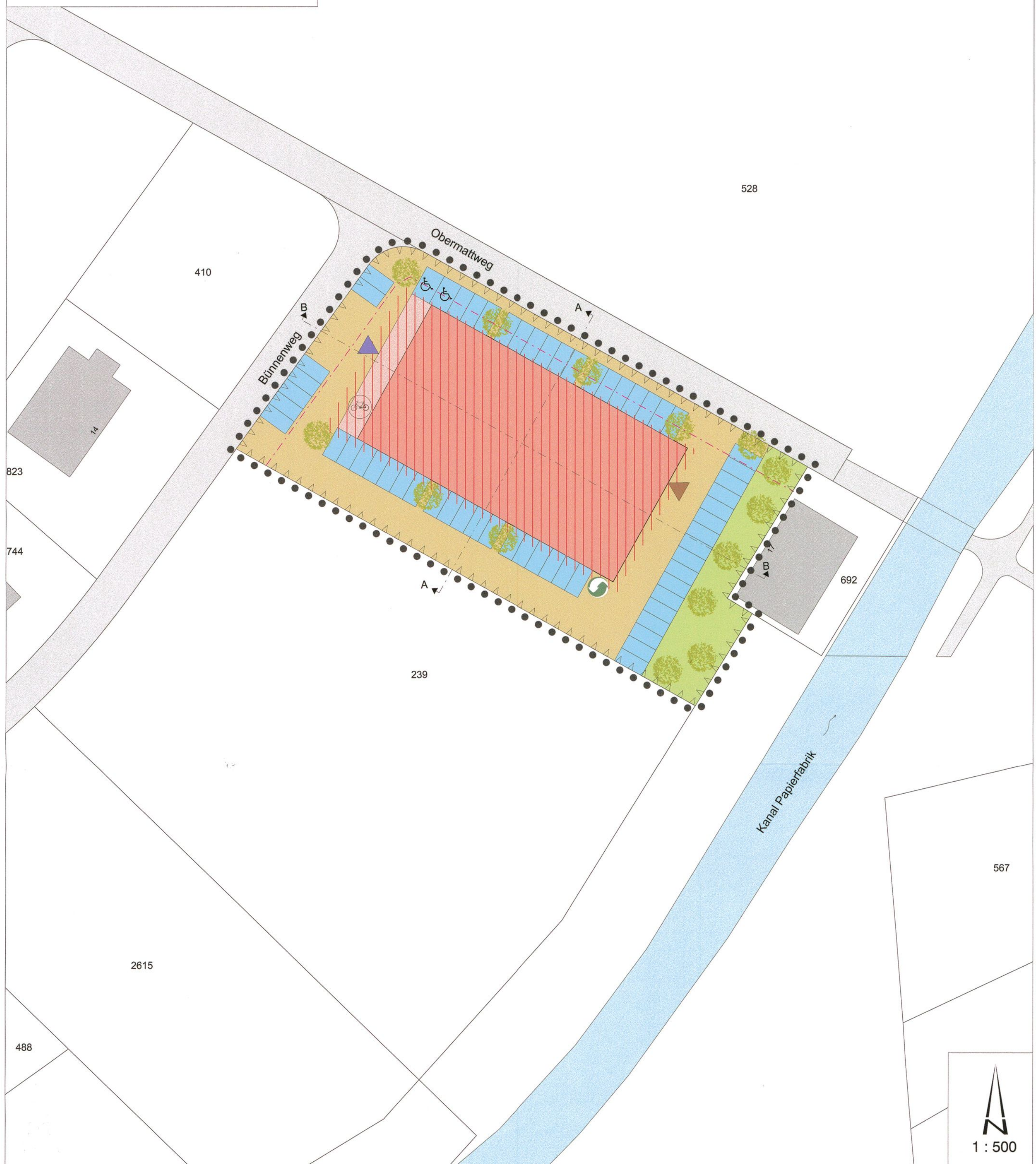
Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 20. April 2015
Beschluss der Gemeindeversammlung: 16. Juni 2015
Referendumsfrist: 17. Juni bis 16. Juli 2015
Urnenabstimmung: ---
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 26 vom 25. Juni 2015
Planaufgabe vom 25. Juni bis 24. Juli 2015

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1983 vom 15. DEZ. 2015
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 51 vom 17.12.2015

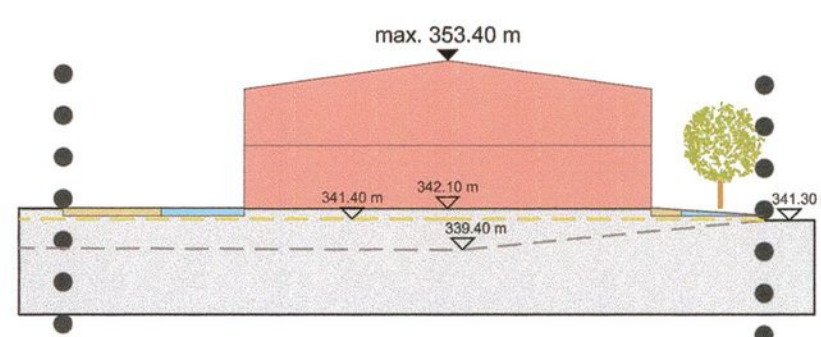
Der Landschaftsreiter:
Der Landschaftsreiter:

Bebauung / Erschliessung / Freiräume

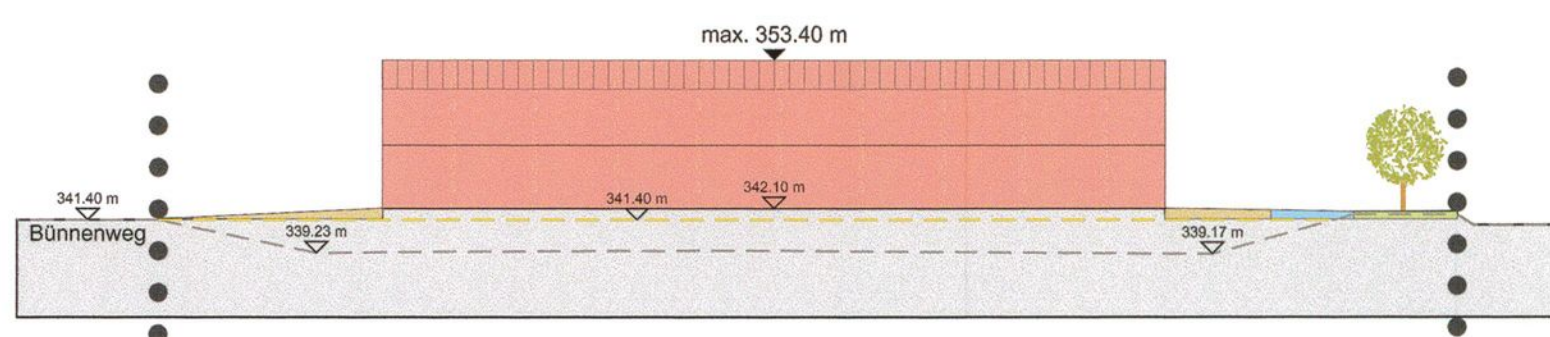


b) Schnitte

Schnitt A - A



Schnitt B - B



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

87/ QR/ 6/ 0



Gemeinde Zwingen
Quartierplanung Obermatt I

Quartierplanreglement
regierungsrätliche Genehmigung

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

INHALT

1	Erlass	2
2	Zweck und Ziele der Planung	2
3	Geltungsbereich und Inhalt	2
4	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	3
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
6	Art und Mass der Nutzung	4
7	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	4
8	Grundwasser	4
9	Erschliessung und Parkierung	5
10	Ver- und Entsorgung	5
11	Lärmschutz	5
12	Gefahrenzonen	5
13	Realisierung	6
14	Ausnahmen	6
15	Schlussbestimmungen	6
16	Beschlussfassung	7

1 ERLASS

- Beschluss* 1 Die Einwohnergemeinde Zwingen erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 im Gebiet „Obermatt I“ (Teilparzelle Nr. 239) Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplan und dem vorliegenden Quartierplanreglement.
- Verbindlichkeit* 2 Die Quartierplanvorschriften sind grundeigentumsverbindlich.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck* 1 Die Quartierplanung Obermatt I bezweckt eine geordnete, häus-
hälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte,
architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute
Überbauung gewährleisten.
- Ziele* 2 Mit der Quartierplanung Obermatt I werden im Wesentlichen die
folgenden Ziele verfolgt:
- Realisierung eines Verkaufsgeschäfts für Waren des täglichen und
periodischen Bedarfs.
 - Umsetzung der kantonalen Naturgefahrenkarte zur Minimierung der
Auswirkungen von Naturereignissen, insbesondere Hochwasser.

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des
Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-
perimeters haben orientierenden Charakter.
- Inhalt* 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Gestaltung, Benützung und den Unterhalt des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Ver- und Entsorgung

4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

- | | |
|--------------------------------------|---|
| <i>städtebauliche
Einpassung</i> | 1 Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, sodass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. |
|--------------------------------------|---|

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- | | |
|----------------------------------|--|
| <i>Lage und Grösse</i> | 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Kleinbauten gemäss Ziffer 5.7. |
| <i>Anordnung und
Volumen</i> | 2 Lage und Grösse der Bauten (Flächen, Bauprofil) gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen bebaubaren Fläche frei erfolgen. |
| <i>Gebäudehöhe</i> | 3 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten des Quartierplans massgebend. |
| <i>Fassadengestaltung</i> | 4 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. |
| <i>Dachform</i> | 5 Die Dachform ist frei wählbar. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. |
| <i>Dachaufbauten</i> | 6 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten. |
| <i>Kleinbauten</i> | 7 Unbeheizte Klein- und Nebenbauten mit einer Fläche von höchstens 12 m ² pro Baute (Velounterstände, gedeckte Einkaufswagen-Sammelstellen, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen) dürfen insgesamt maximal 100 m ² Fläche einnehmen. Für deren Bewilligung ist § 92 RBV massgebend. |

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| <i>Nutzungsart</i> | 1 | Im Quartierplanareal sind Geschäftsnutzungen, insbesondere Detailhandel, sowie nicht störende bis mässig störende gewerbliche Nutzungen zulässig. |
| <i>behindertengerechte Bauweise</i> | 2 | Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Bauten sind grundsätzlich so zu erstellen, dass der Zugang hindernisfrei ist. |

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- | | | |
|-----------------------------|---|--|
| <i>Gestaltung</i> | 1 | Die generelle Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Quartierplan ersichtlich. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. |
| <i>Umgebungsplan</i> | 2 | Die genaue Gestaltung des Aussenraumes ist in einem Umgebungsplan darzustellen. Dieser beinhaltet insbesondere die Lage und die Art von Strassen, Wegen und Plätzen, der Grünflächen, Stützmauern, der Velo- und Autoparkplätze sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container etc.). |
| <i>Reklameeinrichtungen</i> | 3 | Das Aufstellen von Reklametafeln oder Reklamestelen ist zulässig. Sie dürfen eine Fläche von 10 m ² nicht überschreiten. Reklametafeln, Reklameschriften etc. an der Fassade und im Bereich des Daches sind zulässig. Sie dürfen die max. Höhenkote des Gebäudes um maximal 2.00 m überragen und ebenfalls eine Fläche von 10 m ² nicht überschreiten. Beleuchtete Reklameschilder (selbstleuchtende wie angeleuchtete) sind ausser auf der Fassade gegen Nordosten (Erholungszone) zulässig. Sämtliche Lichtquellen sind grundsätzlich mindestens zwischen 23.00 und 05.00 Uhr auszuschalten. |

8 GRUNDWASSER

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| <i>Gewässerschutzzone</i> | 1 | Das Quartierplanareal befindet sich in der weiteren Schutzzone (S3) der Fassung „in den Weiden“ |
| | 2 | Die Vorschriften gemäss Anhang 4 GSchV sind im Rahmen der Bau- sowie der Betriebsphase einzuhalten. |

9 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- | | |
|-----------------------------|---|
| <i>Lage</i> | 1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. |
| <i>Parkplatz-berechnung</i> | 2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. |

10 VER- UND ENTSORGUNG

- | | |
|-------------------------|--|
| <i>Abwasser</i> | 1 Die Abwasserentsorgung richtet sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. |
| <i>Abfallentsorgung</i> | 2 Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde. |

11 LÄRMSCHUTZ

- | | |
|----------------------------------|---|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. |
|----------------------------------|---|

12 GEFAHREZONEN

- | | |
|-----------------------|---|
| <i>Überschwemmung</i> | 1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind in Gefahrenzonen so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) oder mögliche Kanalisations-Rückstaus nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. |
| | 2 Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. |

- 3 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
- 4 Die massgebende Hochwasserkote wird ausgehend von der kantonalen Naturgefahrenkarte auf 342,1 Meter über Meer festgelegt.

13 REALISIERUNG

- | | |
|----------------------|---|
| <i>Parzellierung</i> | 1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird. |
|----------------------|---|

14 AUSNAHMEN

- | | |
|----------------------------------|--|
| <i>Abweichungen</i> | 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. |
| <i>grössere
Abweichungen</i> | 3 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

15 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|------------------|--|
| <i>Umsetzung</i> | 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
|------------------|--|

Rechtskraft

- 2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Nicht aufgehoben wird die vorbestandene Strassenbaulinie. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Aufhebung der
Quartierplanung

- 3 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben.

16 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: 20. April 2015

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 16. Juni 2015

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: 17. Juni bis 16. Juli 2015

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 26 vom 25. Juni 2015

Der Gemeindeverwalter

Planaufgabe: 25. Juni bis 24. Juli 2015

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 1589 vom 15. DEZ. 2015

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 51 vom 17.12.2015

Der Landschreiber:

Peter Vetter