

Gemeinde Zwingen

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

GESTALTUNGSPLAN RECKHOLDER

Mutation Parzelle 1572 und 1573
Genehmigungsexemplar Januar 2005

Legende

rechtsverbindlicher Inhalt: 87/ QP/ 4/0
87/ QP/ 2/1

neu: Quartierplan Reckholder, 3. Etappe

bisher: Gestaltungsplan Reckholder, 2. Etappe

neu: Quartierplan Reckholder, 3. Etappe

bisher: Baubereich für 1-geschossige Gartenhäuser und Lauben, Gestaltungsplan Reckholder, 2. Etappe

..... neu: Perimeter des Gestaltungsplan Reckholder, 2. Etappe

Beschlussfassung und Genehmigung:

Beschluss des Gemeinderates: 31. August 2004
Beschluss der Gemeindeversammlung: 22. September 2004
Referendumsfrist: 23. Oktober 2004
Urnenabstimmung: --
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 42 vom 14. Oktober 2004
Planaufgabe: 14. Oktober 2004 - 15. November 2004

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 364 vom 8. März 2005
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 10 vom 10.3.05

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Kurt Felix
Die Gemeindeverwalterin: [Signature]



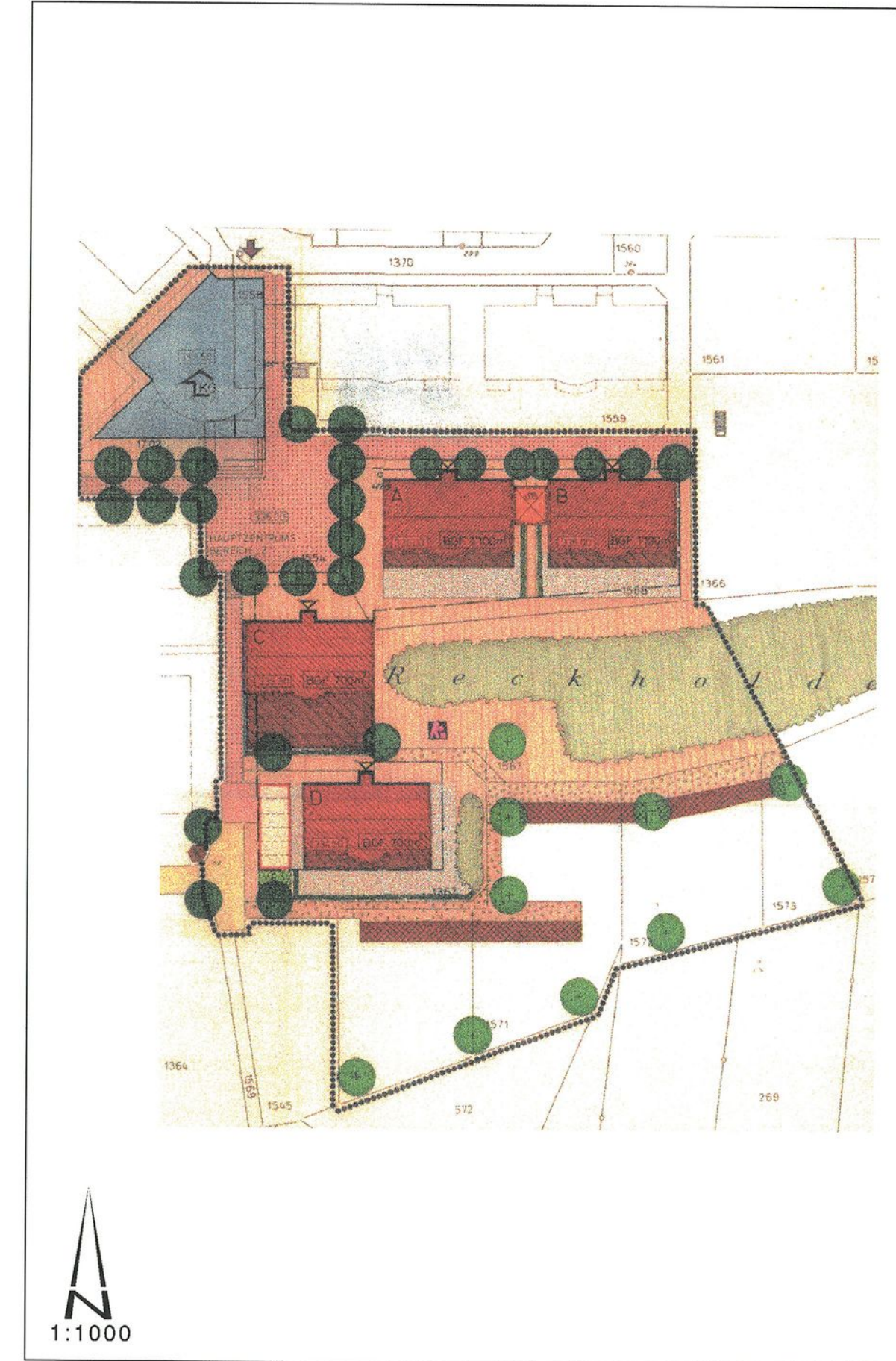
Der Landschaftsplaner: [Signature]

Legende

orientierender Inhalt:

PERIMETER DES GESTALTUNGSPLANES	BEPFLANZUNG
BAULINIE GEMÄSS SBV/UEB ART. 8	BESTEHENDE HECKE
BAUTEN / NUTZUNG	BAUVRHEIN UND GRUPPEN, LAGE BESTIMMT
BEZEICHNUNG DER BAUFÄCHEN	BEPFLANZUNG MIT HECKEN
BAUFÄCHEN 4-GESCHOSSIGE BAUTEN mit minimaler BGF	OBSTBAUWE
BAUFÄCHEN 2-GESCHOSSIGE BAUTEN mit minimaler BGF	MERDELBELAG
GEBAUDELINIE MIT ANBAUPFLICHT	RASENKOTTERSTENBELAG
GEBAUDELINIE OHNE ANBAUPFLICHT	TERRAINKOTEN
FIRSTLINIE	ERSCHLIESSUNG
BAUBEREICH ERDGESCHOSSIGE ERDGESCHOSSIGE AN- und VORBAUTEN	DETAILERSCHLIESSUNG
AN- und VORBAUTENLINIE	DETAILERSCHLIESSUNG HAUPTFUSSGÄNGERWEG
BAUBEREICH ERDGESCHOSSIGE FÜR NEBENBAUTEN	DETAILERSCHLIESSUNG TROTTOIR
BAUBEREICH FÜR 1-GESCHOSSIGE GARTENHÄUSER UND LAUBEN	EINFABRT PARKGARAGE
BEREICH PRIVATER NUTZUNG	PARKIERUNG IN UNTERSTANDEN
WICHTIGE ABGRENZUNG GEGEN ÖFFENTLICHE RÄUME	OFFENE PARKPLÄTZE, DAVON BESUCHER P
MAX. HÖHENLAGE DER HAUPTGEBAUDE (Kote = o.k. EG)	STANDORT FAHRRADUNTERSTAND
GEWISSCHAFTSANLAGEN	STANDORT KEMRICHTCONTAINER
HALBÖFFENTLICHE AUSSENÄRÄUME	HAUSZUGANGSSEITE
BEFAHRBAR FÜR NOTFAHRZEUGE	GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG (ART. 23 SBV)
VERSATZFLÄCHE	ÄNDERUNG DER BAULINIE SBV/UEB ART. 8
KINDERSPIELBEREICH	
BAUBEREICH KINDERGARTEN	

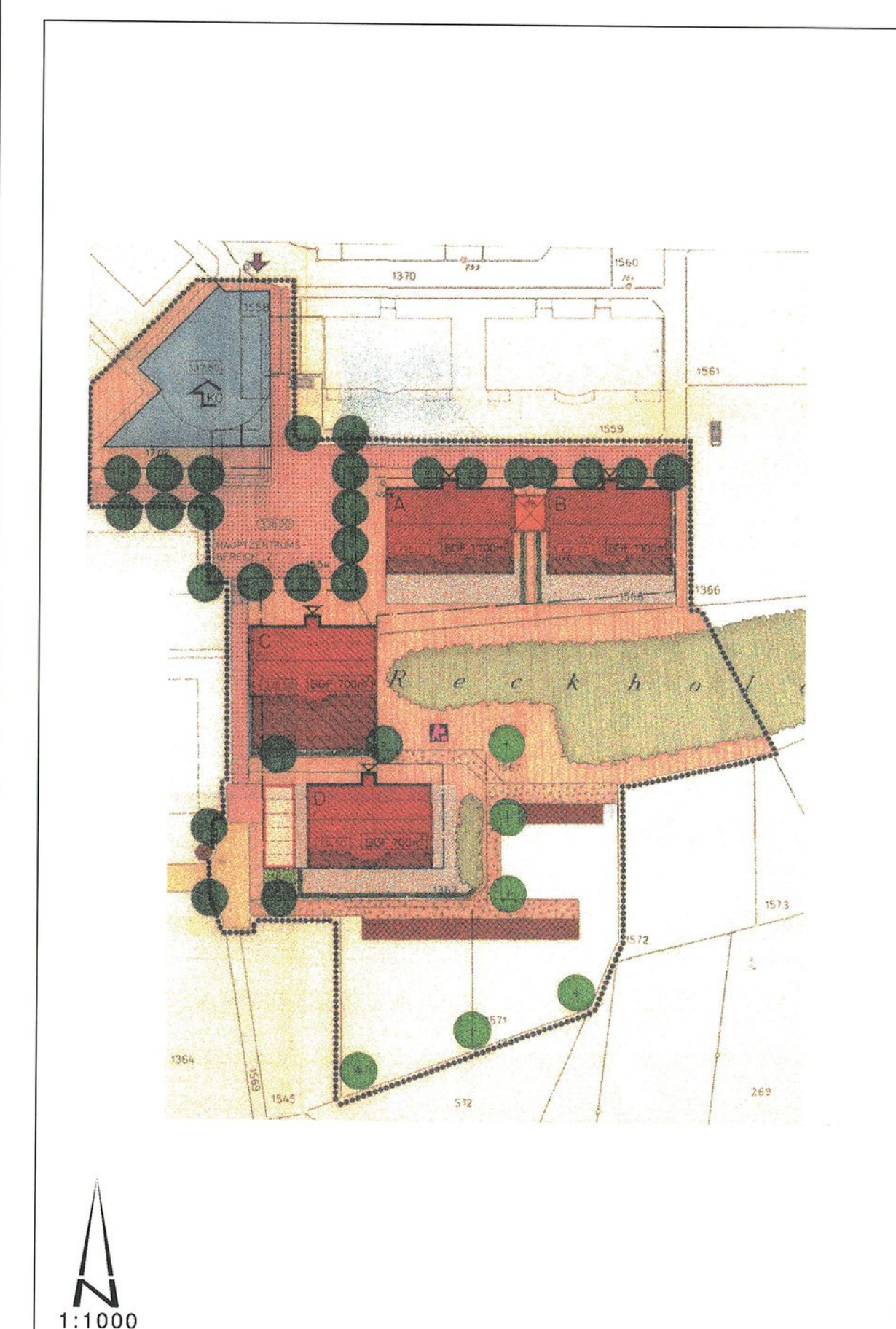
Gestaltungsplan Reckholder, 2. Etappe heutiger Zustand (zur Orientierung)



Mutation (rechtsverbindlich)



Gestaltungsplan Reckholder, 2. Etappe neuer Zustand (zur Orientierung)



Quartierplan Reckholder Zwingen
Plan Nr. 1 Erschliessung und Freiräume

Genehmigungsexemplar Januar 2005

rechtsverbindlicher Inhalt

87/ QP/ 4/0

- EXEMPLAR**
AMT FÜR RAUMPLANUNG
- Perimeter Quartierplan
 - öffentliche Strasse
 - öffentlicher Fussweg
 - privater Fussweg
 - befahrbarer Quartierplatz
 - begehrbarer Quartierplatz
 - Private Zufahrt mit öffentlichem Fussweg
 - Rampe Einstellhalle
 - Besucherparkplatz / privater Parkplatz
 - privater Carport / Garage
 - Unterstand für Velo/Mofa
 - Gartenlauben
 - Lärmschutzwand min 1.5 m
 - Option: Leichtbau für Lärmschutz
 - Sichtschutzwand / begrünte Sichtschutzwand
 - private Grün- und Freiflächen
 - Spielplatz
 - Familiengärten
 - Bäume
 - geschützte Hecke
 - Standort Kehrreichtcontainer
 - Standort Quartierkompostanlage

orientierender Inhalt

- Klein- und Nebenbauten
- Wohnhäuser 2-geschossig mit zusätzlichem Attikageschoss (Flachdach begrünt)
- Wohnhäuser 2-geschossig mit zusätzlichem Attika- oder Dachgeschoss (Flachdach begrünt)
- bestehende Gebäude
- Schnitte (vgl. Plan 3)
- Zuleitung ARA
- Starkstromleitung

Parkierung 82 Stammparkplätze, 24 Besucherparkplätze,
12 Reserveparkplätze im Parkhaus, 6 Reserveparkplätze oberirdisch

Beschlussfassung und Genehmigung:

Beschluss des Gemeinderates: 31. August 2004
Beschluss der Gemeindeversammlung: 22. September 2004
Referendumsfrist: 23. Oktober 2004
Urnenabstimmung: --
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 42 vom 14. Oktober 2004
Planaufgabe: 14. Oktober 2004 - 15. November 2004

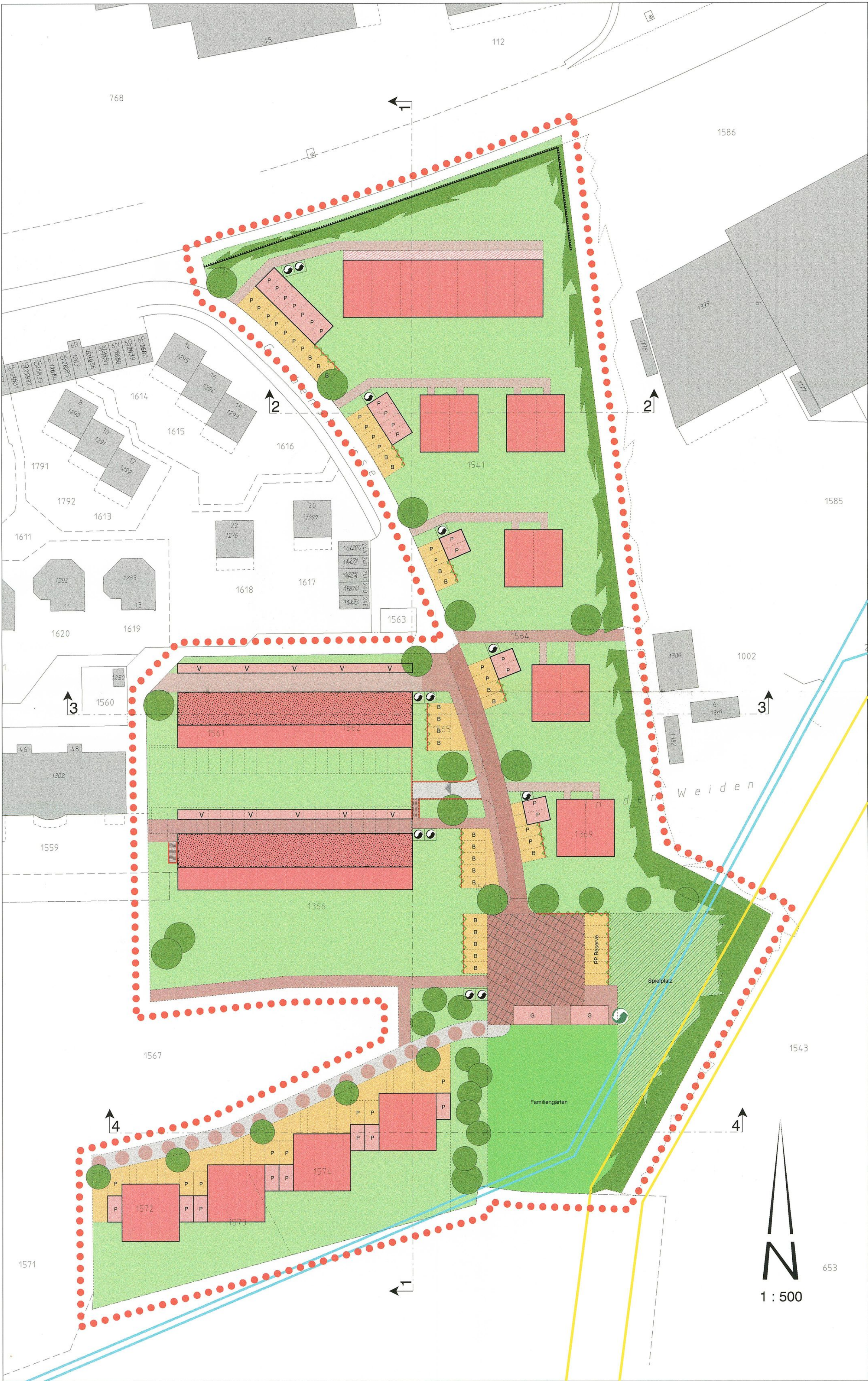
Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 361 vom 08. März 2005
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 10 vom 10.3.05

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

Kurt Felix
GEMEINDE
ZWINGEN

Der Landschaftsrevisor:

petel



Quartierplan Reckholder Zwingen
Plan Nr. 2 Bebauung

Genehmigungsexemplar 2005

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

rechtsverbindlicher Inhalt

87/ QP/ 4/0

- Perimeter Quartierplan
- Baubereich für 2-geschossige Wohnhäuser mit zusätzlichem Attika- oder Dachgeschoss
- Baubereich für Klein- und Nebenbauten 1-geschossig
- Baubereich für unterirdische Einstellhalle (44 Fahrzeuge)

Baubereiche:

1	max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig:	1470 m2
	max. Fläche für Klein- und Nebenbauten:	260 m2
2	max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig:	840 m2
	max. Fläche für Klein- und Nebenbauten:	150 m2
3	max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig:	420 m2
	max. Fläche für Klein- und Nebenbauten:	75 m2
4	max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig:	420 m2
	max. Fläche für Klein- und Nebenbauten:	75 m2
5	max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig:	420 m2
	max. Fläche für Klein- und Nebenbauten:	75 m2
6	max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig:	1530 m2
	max. Fläche für Klein- und Nebenbauten:	270 m2
7	max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig:	1530 m2
	max. Fläche für Klein- und Nebenbauten:	270 m2
8	max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig:	1680 m2
	max. Fläche für Klein- und Nebenbauten:	295 m2
9	max. Fläche für Klein- und Nebenbauten:	80 m2
Total BGF für Wohnhäuser 2-geschossig:		8310 m2
Total Fläche für Klein- und Nebenbauten:		1550 m2

orientierender Inhalt

- Wohnhäuser 2-geschossig mit zusätzlichem Attikageschoss (Flachdach begrünt)
- Wohnhäuser 2-geschossig mit zusätzlichem Attika- oder Dachgeschoss (Flachdach begrünt)
- Klein- und Nebenbauten 1-geschossig
- unterirdische Einstellhalle für 44 Fahrzeuge
- Rampe zur unterirdischen Einstellhalle
- bestehende Gebäude
- Lärmschutzwand min 1.5 m
- Option: Leichtbau für Lärmschutz
- Schnitt (vgl. Plan 3)

Beschlussfassung und Genehmigung:

Beschluss des Gemeinderates: 31. August 2004
Beschluss der Gemeindeversammlung: 22. September 2004
Referendumsfrist: 23. Oktober 2004
Urnenabstimmung: --
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 42 vom 14. Oktober 2004
Planaufgabe: 14. Oktober 2004 - 15. November 2004

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:



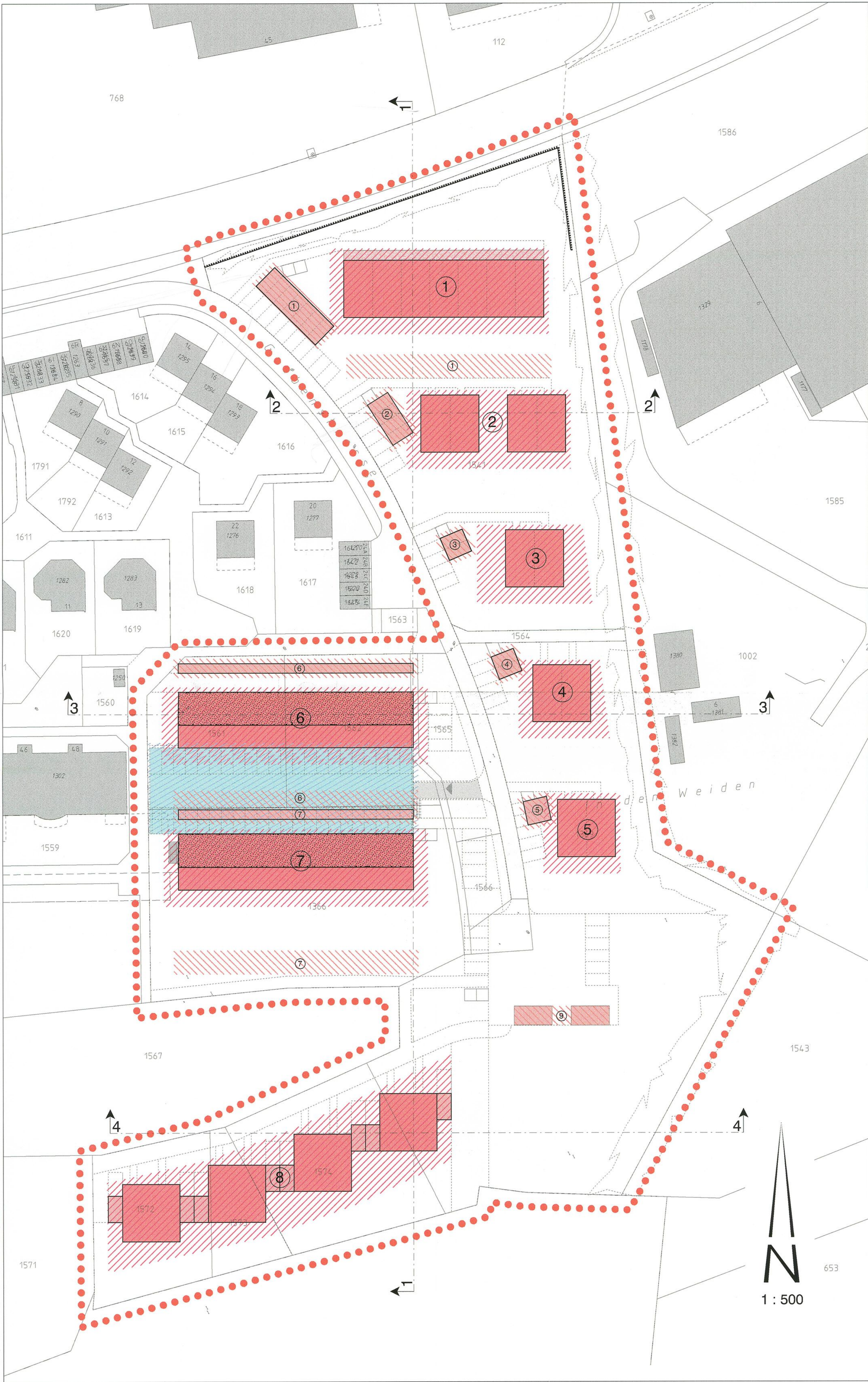
Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 361 vom 08. März 2005
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 10 vom 10. 3. 05

Der Landschreiber:

[Signature]

Arbeitsgemeinschaft:

RAUMPLANUNG
HOLZEMER
Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil
ZWIN2068Genehmigung11050105QPPLAN2050105MK
M. Jermann und Partner AG Architekten und Planer Dorfstrasse 24c 4243 Dittingen

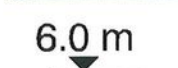


Quartierplan Reckholder Zwingen

Plan Nr. 3 Profile

Genehmigungsexemplar 2005

rechtsverbindlicher Inhalt

-  Wohnhäuser
-  Keller
-  Lärmschutzwand min. 1.5 m
-  Option: Leichtbau für Lärmschutz
-  Klein- und Nebenbauten
-  Einstellhalle
-  Höhenkoten

87/ QP/ 4/0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Beschlussfassung und Genehmigung:

Beschluss des Gemeinderates: 31.8.2004
Beschluss der Gemeindeversammlung: 22.9.2004
Referendumsfrist: 23.10.2004
Urnenabstimmung: /
Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. 42 vom 14.10.2004
Planaufgabe 14.10.2004 - 15.11.2004

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Kurt Felix
Der Gemeindeverwalter: [Signature]



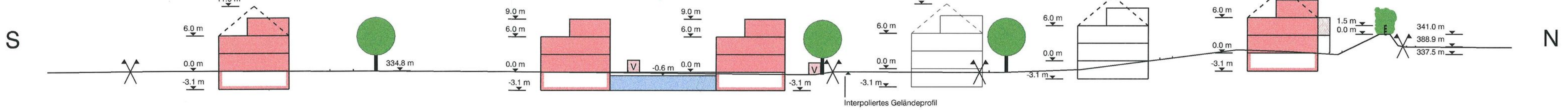
Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 361 vom 08. März 2005
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 10 vom 10.3.05

Der Landschaftsreiber: [Signature]

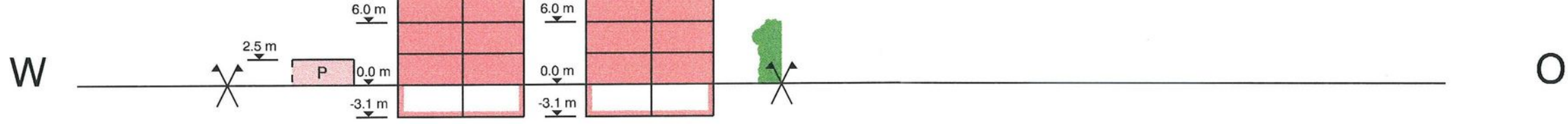
Arbeitsgemeinschaft:

RAUMPLANUNG
HOLZEMER
Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil
ZWIN2068Genehmigung11050105QPPLAN3050105MK
M. Jermann und Partner AG Architekten und Planer Dorfstrasse 24c 4243 Dittingen

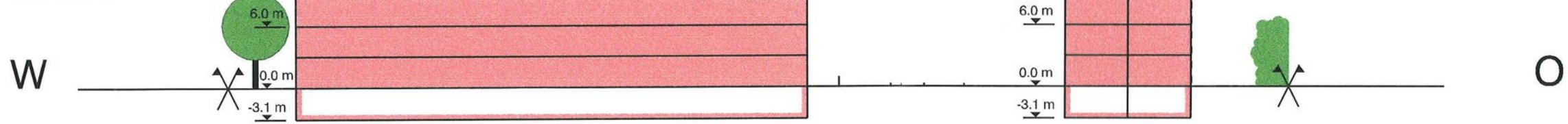
Schnitt 1



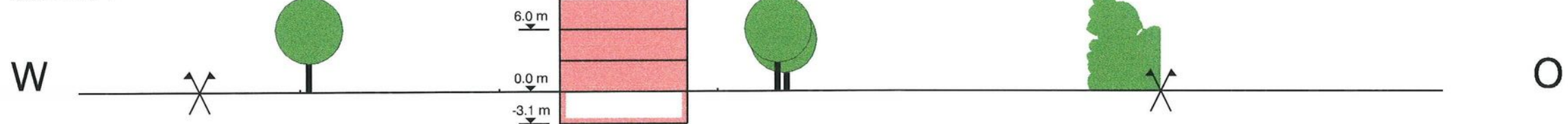
Schnitt 2



Schnitt 3



Schnitt 4



Massstab 1 : 500

rechtsverbindlicher Inhalt (Mutation)
neu: Perimeter Quartierplan
bisher: Perimeter Quartierplan, Gestaltungsplan Reckholder (2. Etappe)

neu: aufgehobener Perimeter
bisher: Perimeter Quartierplan
neu: Private Zufahrt mit öffentlichem Fussweg
bisher: Gestaltungsplan Reckholder (2. Etappe)
neu: Besucherparkplatz / privater Parkplatz
bisher: Gestaltungsplan Reckholder (2. Etappe),
privater Carport / Garage, private Grün- und Freiflächen,
Standort Kehrichtcontainer
neu: privater Carport / Garage
bisher: Gestaltungsplan Reckholder (2. Etappe)
neu: private Grün- und Freiflächen
bisher: Gestaltungsplan Reckholder (2. Etappe)
neu: Familiengärten
bisher: Spielplatz
neu: Bäume
bisher: Gestaltungsplan Reckholder (2. Etappe)
neu: aufgehobener Sichtschutzmauer
bisher: begrünte Sichtschutzmauer
neu: Spielplatz
bisher: Wohnhäuser 2-geschossig, öffentlicher Fussweg,
privater Carport / Garage

weitere Inhalte (zur Orientierung)

öffentliche Strasse
öffentlicher Fussweg
privater Fussweg
befahrbarer Quartierplatz
begehbarer Quartierplatz
Rampe Einstellhalle
Unterstand für Velo/Mofa
Gartenlauben
Lärmschutzwand min 1.5 m
Option: Leichtbau für Lärmschutz
Sichtschutzmauer
geschützte Hecke
Standort Kehrichtcontainer
Standort Quartierkompostanlage
Klein- und Nebenbauten
Wohnhäuser 2-geschossig mit zusätzlichem Attikageschoss
(Flachdach begrünt)
Wohnhäuser 2-geschossig mit zusätzlichem Attika- oder Dachgeschoss
(Flachdach begrünt)
bestehende Gebäude
Schnitte (vgl. Plan 3)
Zuleitung ARA
Starkstromleitung
Parkierung
82 Stammparkplätze, 24 Besucherparkplätze,
12 Reserveparkplätze im Parkhaus, 6 Reserveparkplätze oberirdisch

Beschlussfassung und Genehmigung:

Beschluss des Gemeinderates: 21. Februar 2011
Beschluss der Gemeindeversammlung: 28. April 2011
Referendumstermin: 28. April 2011
Urnenabstimmung:
Publikation der Planunterlagen
im Amtsblatt Nr. 22 vom 3. Juni 2011
Planunterlagen: 3. Juni bis 4. Juli 2011
Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1356 vom 27. Sep. 2011
Publikation des Regierungsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 30 vom 29.9.11
markus jermann und partner ag
ARCHITEKTEN UND RAUMPLANER FH 51A FSU
RECKH114 SC 190711

Heutiger Zustand (orientierend)



Mutation (rechtsverbindlich)



Neuer Zustand (orientierend)



Gemeinde Zwingen
Mutation Quartierplan Reckholder
Plan Nr. 2 Bebauung
regierungsrechtliche Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

- neu: Perimeter Quartierplan
bisher: Perimeter Quartierplan, Gestaltungsplan Reckholder (2. Etappe)
- neu: aufgehobener Teil Perimeter Quartierplan
bisher: Perimeter Quartierplan
- neu: Baubereich für 2-geschossige Wohnhäuser mit zusätzlichem Attika- oder Dachgeschoss
- neu: aufgehobener Baubereich
bisher: Baubereich für 2-geschossige Wohnhäuser mit zusätzlichem Attika- oder Dachgeschoss
- neu: aufgehobener Baubereich
bisher: Baubereich für Klein- und Nebenbauten 1-geschossig
- neu: max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig 780 m²
max. Fläche für Klein- und Nebenbauten 135 m²
bisher: max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig 420 m²
max. Fläche für Klein- und Nebenbauten 75 m²
- neu: aufgehoben
bisher: max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig 420 m²
max. Fläche für Klein- und Nebenbauten 75 m²
- neu: max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig 1585 m²
max. Fläche für Klein- und Nebenbauten 280 m²
bisher: max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig 1530 m²
max. Fläche für Klein- und Nebenbauten 270 m²
- neu: max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig 1585 m²
max. Fläche für Klein- und Nebenbauten 280 m²
bisher: max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig 1530 m²
max. Fläche für Klein- und Nebenbauten 270 m²
- neu: max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig 2450 m²
max. Fläche für Klein- und Nebenbauten 430 m²
bisher: max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig 1680 m²
max. Fläche für Klein- und Nebenbauten 295 m²

weitere Inhalte (zur Orientierung)

- Baubereich für Klein- und Nebenbauten 1-geschossig
- Baubereich für unterirdische Einstellhalle (44 Fahrzeuge)
- Wohnhäuser 2-geschossig mit zusätzlichem Attikageschoss (Flachdach begrünt)
- Wohnhäuser 2-geschossig mit zusätzlichem Attika- oder Dachgeschoss (Flachdach begrünt)
- Klein- und Nebenbauten 1-geschossig
- unterirdische Einstellhalle für 44 Fahrzeuge
- Rampe zur unterirdischen Einstellhalle
- bestehende Gebäude
- Lärmschutzwand min 1.5 m
- Option: Leichtbau für Lärmschutz
- Schnitt (vgl. Plan 3)
- Projektierte Gebäude

Baubereiche:

- 1 max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig: 1470 m²
max. Fläche für Klein- und Nebenbauten: 260 m²
- 2 max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig: 840 m²
max. Fläche für Klein- und Nebenbauten: 150 m²
- 3 max. BGF für Wohnhäuser 2-geschossig: 420 m²
max. Fläche für Klein- und Nebenbauten: 75 m²
- 9 max. Fläche für Klein- und Nebenbauten: 80 m²

Beschlussfassung und Genehmigung:

Beschluss des Gemeinderates: 21. Februar 2011
Beschluss der Gemeindeversammlung: 28. März 2011
Referendumstermin: 28. April 2011
Umsetzungstermin: 3. Juni 2011
Publikation der Planauflage
im Amtsblatt Nr. 22 vom 3. Juni 2011
Planauflage: 3. Juni bis 4. Juli 2011

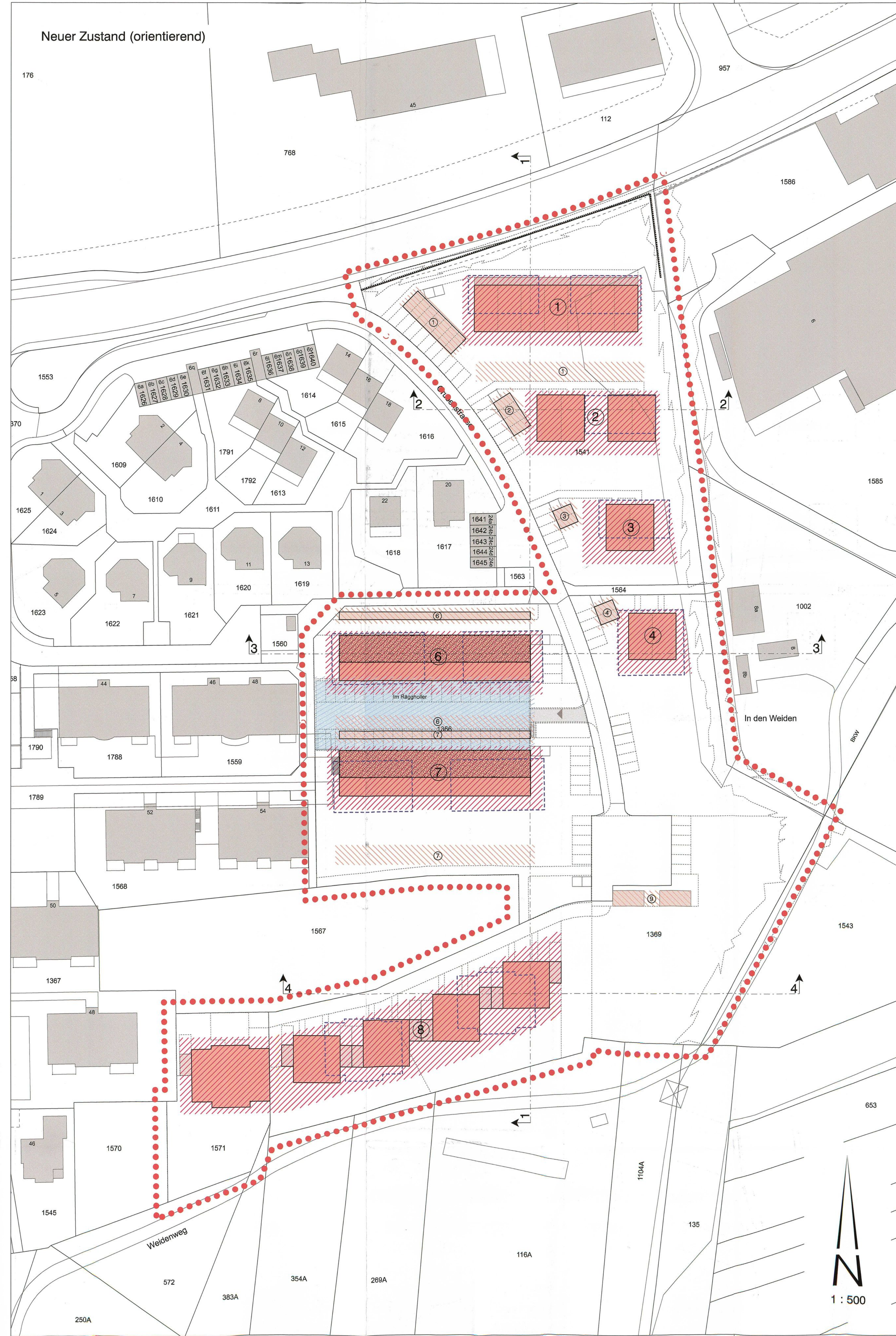
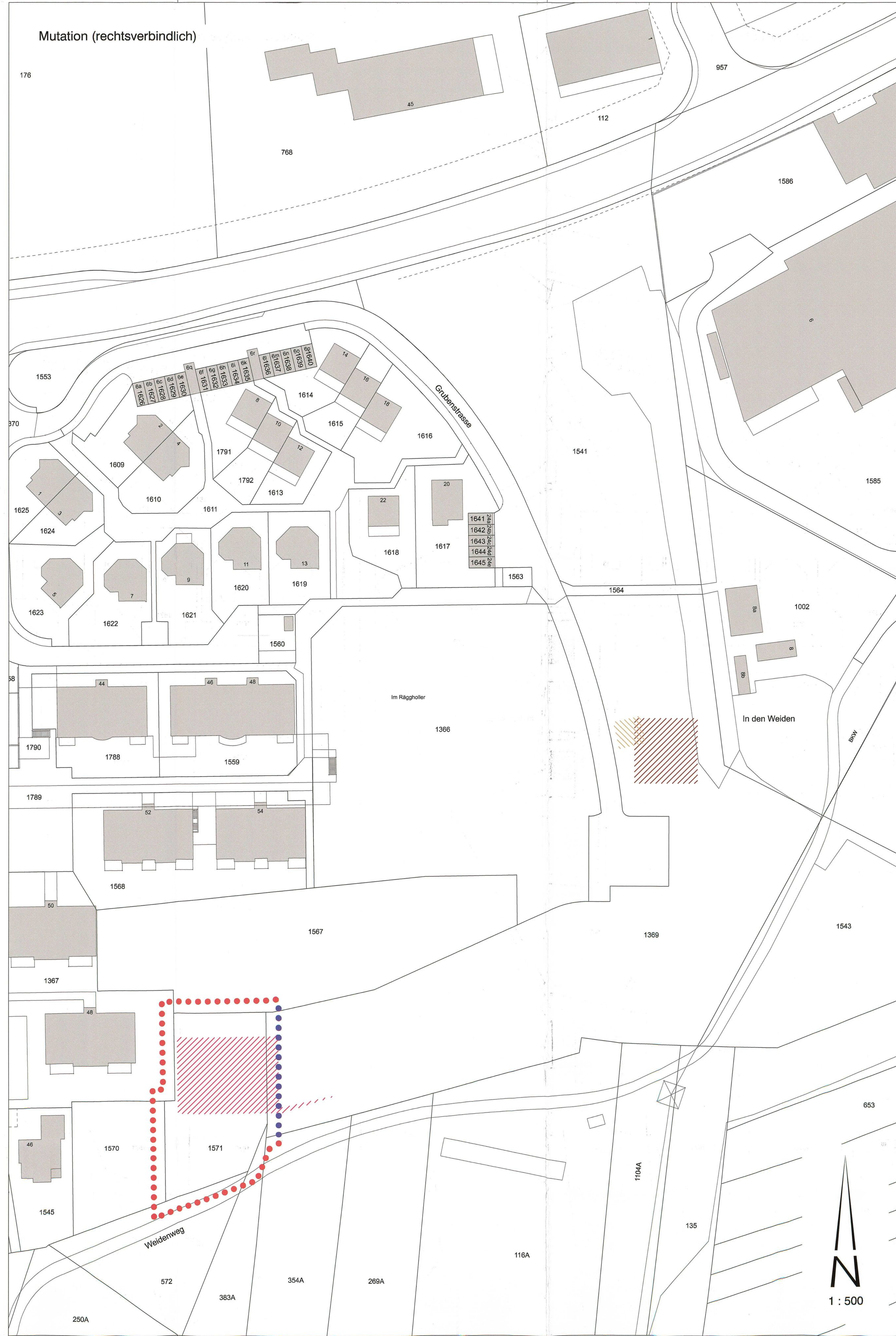
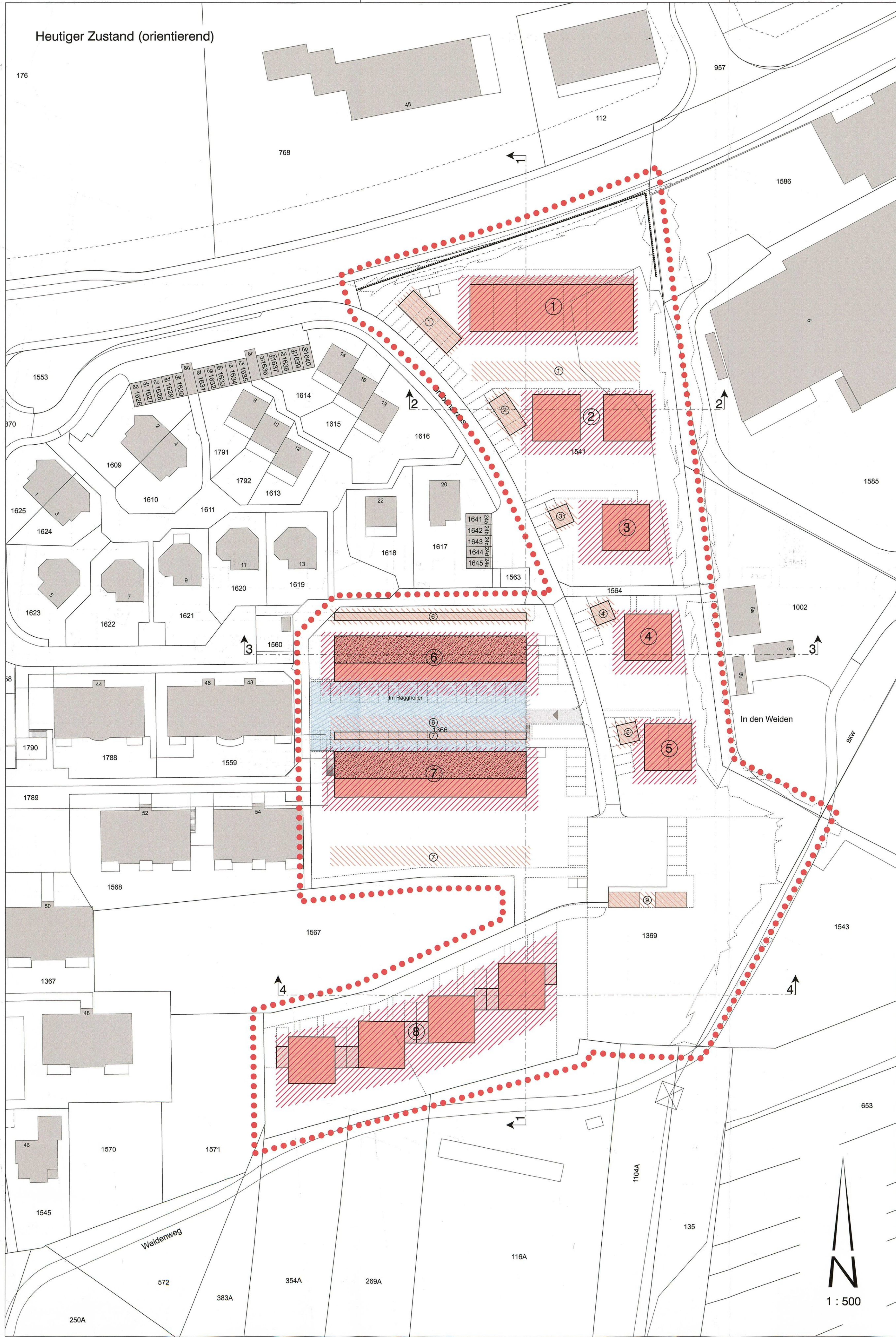
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]*
Die Gemeindevorwärtin: *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1356 vom 27. Sep. 2011
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 50 vom 29.9.11

Der Landschaftsleiter:
[Signature]

markus jermann und partner ag
ARCHITECTEN UND RAUMPLANER FH SIA FSU

RECKHOLTER SC 180711



87/ QR/ 4/0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Gemeinde Zwingen

Quartierplanung Reckholder

Quartierplan-Reglement

Genehmigungsexemplar Januar 2005

ZWIN 2068 5. Januar 2004 HO/MK

Arbeitsgemeinschaft:

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil Tel. 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

M. Jermann und Partner AG Architekten und Planer Dorfstrasse 24c 4243 Dittingen

INHALT

1	ERLASS	3
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	3
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT.....	3
4	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN.....	4
5	ART UND MASS DER NUTZUNG	5
6	GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN	5
7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG.....	6
8	VER- UND ENTSORGUNG.....	6
9	LÄRMSCHUTZ	7
10	REALISIERUNG / QUARTIERPLAN-VERTRAG	7
11	AUSNAHMEN	8
12	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8

1 ERLASS

Die Einwohnergemeinde Zwingen erlässt - gestützt auf § 4 und § 37 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 - im Gebiet "Reckholder" Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- | | | |
|--------------|-----------------------------|--------|
| • Plan Nr. 1 | Erschliessung und Freiräume | 1: 500 |
| • Plan Nr. 2 | Bebauung | 1: 500 |
| • Plan Nr. 3 | Profile | 1: 500 |

Die Pläne Nr. 1 „Erschliessung und Freiräume“, Nr. 2 „Bebauung“ sowie Nr. 3 „Profile“ sind grundeigentumsverbindlich.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Der Quartierplan Reckholder bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- Siedlungsverdichtung
- Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

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 und die Benützung der Freiflächen
- die Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung der Überbauung

4 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- 4.1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1 - 3 enthalten sind. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Plänen Nr. 1 bis 3 hervor.
- 4.2 Zusätzlich zu den in den Quartierplänen enthaltenen Garagen und Carports sind Klein- und Nebenbauten wie Gartenhäuser, Velounterstände, Schöpfe usw. zugelassen. Diese dürfen zusammen mit den in den Quartierplänen enthaltenen Garagen und Carports maximal 17.5% der jeweiligen Bruttogeschossflächen der einzelnen Baubereiche umfassen. Für die Kleinbauten im Baubereich Nr. 9 ist eine im Plan eingetragene maximal zulässige Bruttofläche bestimmt. Sämtliche Klein- und Nebenbauten dürfen eine Höhe von max. 3 m aufweisen.
- 4.3 Dem Lärmschutz dienende Massnahmen werden weder zur Bruttogeschossfläche noch zur Fläche der Klein- und Nebenbauten gerechnet.
- 4.4 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile (inkl. Nebenbauten) sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier weitgehend als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet. Die Gestaltung der Bauten bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
Für die Nebenbauten zu den Baubereichen 1, 6, 7 und 9 ist vor Baueingabe ein Gestaltungskonzept vorzulegen.
Im Baubereich Nr. 8 sind im Hinblick auf individuellere Bauformen Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften möglich. Die Gebäude müssen sich jedoch in die bauliche Umgebung einfügen. Die Gebäudelänge darf nicht mehr als 20.0 m betragen. Eingeschossige Zwischen- oder Nebenbauten zählen nicht zur Gebäudelänge.
- 4.5 Für die Gebäudehöhen und die Koten der Erdgeschosse ist der Teilplan Nr. 3 massgebend.
- 4.6 Innerhalb der Baubereiche Nr. 1 bis 5 sind die Dächer einheitlich zu gestalten; zulässig sind Flach-, Steil- oder Pultdächer. Dasselbe gilt innerhalb des Baubereichs Nr. 8.
In den Baubereichen Nr. 6 und 7 sind nur Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen (z.B. Extensivbegrünung).
- 4.7 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach § 108 RBG.

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

- 5.1 Das Quartierplanareal ist der Nutzung gemäss § 21 Abs.1 RBG vorbehalten.
- 5.2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan Nr. 2 enthaltenen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich. Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 und 3 RBV. Unbeheizte Wintergärten bis 15.0 m² sowie offene und verglaste Balkone werden nicht zur Bruttogeschossfläche gerechnet.
- 5.3 Verschiebungen der Bruttogeschossflächen sind zwischen den definierten Baubereichen bzw. von einem Gebäude in ein anderes möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.
- 5.4 Die Flächen der Attikageschosse darf maximal 70 % der darunter liegenden Vollgeschossfläche betragen.

6 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

- 6.1 Lage und Umfang der Freiflächen gehen aus dem Plan Nr. 1 hervor. Für die Bepflanzung sind einheimische oder standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Kleinbauten, Familiengärten, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container etc.)
- 6.2 Die Benützung der Gemeinschaftsbereiche und Anlagen steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.
Hierfür ist ein Quartierplanvertrag gemäss § 43 RBG zu erstellen.
- 6.3 Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Freiflächen und Anlagen und der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten.
- 6.4 Freiflächen, Wege und Plätze sind generell wasserdurchlässig auszuführen, ausser an den Stellen, wo es technisch nicht möglich ist.

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- 7.1 Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen, Zugänge und Freiräume sowie der Parkierung ist der Teilplan Nr. 1 massgebend.
- 7.2 Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Werkeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Ausgenommen davon sind die öffentliche Strasse und der befahrbare Quartierplatz.
- 7.3 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. In Abweichung davon sind für jede Wohneinheit 2 Stammparkplätze zu erstellen
- 7.4 Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind. Die oberirdischen Parkplätze dürfen ebenfalls vermietet oder individuell zugeordnet werden, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind. Bei einer etappierten Realisierung der Quartierplanung ist der entsprechende Anteil der Parkplätze pro Etappe zu realisieren.

8 VER- UND ENTSORGUNG

- 8.1 Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Kanalisationsprojekt (GKP) resp. Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
- 8.2 Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet. Das verbleibende Meteorwasser soll versickert oder, falls dies nicht möglich ist, in den Vorfluter abgeleitet werden.
- 8.3 Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.
- 8.4 Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen.
- 8.5 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- Minimierung des Energiebedarfes (Wärme und Elektrizität)
 - rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien etc.)
- Im Energiekonzept sind mögliche Energieerzeugungsvarianten bezüglich
- Energiebedarf/Energieproduktion
 - Umweltbelastung
- in einem Vergleich darzustellen.

Der Inhalt und Umfang des Energiekonzepts ist mit der Gemeinde Zwingen und der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen. Das Energiekonzept ist vor Einreichung der Baugesuchs-Unterlagen von der Gemeinde Zwingen genehmigen zu lassen.

9 LÄRMSCHUTZ

- 9.1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II.
- 9.2 Entlang der Baselstrasse ist auf der Wallkrone gem. Plan Nr. 2 eine mindestens 1.5 m hohe Schallschutzwand zu erstellen.
- 9.3 Im Baubereich Nr. 1 kann optional strassenseitig im ersten Obergeschoss eine lärmreduzierende Glaswand realisiert werden. Lärmempfindliche Räume im Dach- oder Attikageschoss müssen von der strassenabgewandten Südseite her oder via Lichtkuppel im Dach belüftet werden.
- 9.4 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA- Norm 181 (Ausgabe 1988). Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

10 REALISIERUNG / QUARTIERPLAN-VERTRAG

- 10.1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- 10.2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, 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 oder verhindert wird. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.
- 10.3 Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Die Gemeinde Zwingen wird ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch zu veranlassen.

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen

- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte

11 AUSNAHMEN

- 11.1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- 11.2 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. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 12.1 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss Ziffer 10.3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist und öffentlich beurkundet wird.
- 12.2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.
- 12.3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Überbauungsplan Strengfeld- Reckholder mit zugehörigen Sonderbauvorschriften. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

BESCHLUSSDATEN:

Beschluss des Gemeinderates: 31. August 2004

Beschluss der Gemeindeversammlung: 22. September 2004

Referendumsfrist: 23. Oktober 2004

Urnenabstimmung: --

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 42 vom 14. Oktober 2004

Planaufgabe 14. Oktober 2004 - 15. November 2004

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 361 vom 08. März 2005

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 10 vom 10.3.05

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Kurt Felix

Der Gemeindeverwalter

[Signature]



Der Landschreiber

[Signature]