



LEGENDE

	ART	NR
.....	PERIMETER DES GESTALTUNGSPLANES	1
---	BAULINIE GEMASS SBV/UEP ART 8	
BAUTEN / NUTZUNG		
A B ...	BEZEICHNUNG DER BAUFLÄCHEN	3
[Red hatched]	BAUFLÄCHEN 3-GESCHOSSIGE BAUTEN mit minimaler BGF	5/6
[Red cross-hatched]	BAUFLÄCHEN 2-GESCHOSSIGE BAUTEN mit minimaler BGF	5/6
[Red outline]	GEBÄUDEBAULINIE MIT ANBAUPFLICHT	7
[Red dashed outline]	GEBÄUDEBAULINIE OHNE ANBAUPFLICHT	7
---	FIRSTLINIE	9
[Orange hatched]	BAUBEREICH ERDGESCHOSSIGE AN- und VORBAUTEN	10-12
[Orange cross-hatched]	AN- und VORBAUTENLINIE	7
[Orange outline]	BAUBEREICH FÜR NEBENBAUTEN	13-14
[Red cross-hatched]	BAUBEREICH FÜR 1-GESCHOSSIGE GARTENHÄUSER UND LAUBEN	13-14
[Grey hatched]	BEREICH PRIVATER NUTZUNG	22
[Green outline]	WICHTIGE ABGRENZUNG GEGEN ÖFFENTLICHE RÄUME	22
[Elevation box]	MAX. HÖHENLAGE DER HAUPTGEBAUDE (Kote = o.k. EG)	5
GEMEINSCHAFTSANLAGEN		
[Orange box]	HALBÖFFENTLICHE AUSSENRAÜME	15/16
[Dotted box]	BEFAHRBAR FÜR NOTFAHRZEUGE	16
[Cross-hatched box]	VERSATZFLÄCHE	16
[Purple square]	KINDERSPIELBEREICH	15
[KG symbol]	BAUBEREICH KINDERGARTEN	15/19

BEPFLANZUNG / UMGEBUNGSGESTALTUNG

[Green hatched]	BESTEHENDE HECKE	23
[Green circles]	BAUMREIHEN UND GRUPPEN, LAGE BESTIMMT	23.1
[Green line]	BEPFLANZUNG MIT HECKEN	22/23
[Green circle]	OBSTÄUме	23.3
[Dotted line]	MERGELBELAG	
[Green hatched]	RASENGITTERSTEINBELAG	
[Elevation box]	TERRAINKOTEN	15

ERSCHLIESSUNG

[Orange box]	DETAILERSCHLIESSUNG	Geregelt im ÜP
[Red box]	" HAUPTFUSSGÄNGERRAUM	
[White box]	" TROTTOIR	
[Arrow]	EINFART PARKGARAGE	21
[Red box]	PARKIERUNG IN UNTERSTÄNDEN	21/25
[P P box]	OFFENE PARKPLÄTZE, DAVON BESUCHER P	21
[Bicycle]	STANDORT FAHRRADUNTERSTAND	13
[K bin]	STANDORT KEHRICHTCONTAINER	21
[Arrow]	HAUSZUGANGSEITE	

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG (ART 23 SBV)

[Red outline]	ÄNDERUNG DER BAULINIE SBV/UEP ART. 8	29
---------------	--------------------------------------	----

Gemeinde Zwingen

Quartierplanung
Strengenfeld - Reckholder

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

87/QP / 2/0

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "RECKHOLDER"

ETAPPE 2

BESTEHEND AUS : - GESTALTUNGSPLAN
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

GESTALTUNGSPLAN

NR.
MST 1:500
DAT. 25.6.1993, 6.7.1993
GEZ. M&P,SO

MARKUS JERMANN
ARCHITEKT PLANER HTL/BSP
DORFSTRASSE 23
4243 DITTINGEN 061 76 38 69

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

MITWIRKUNGSAUFLAGE VOM 21.7. - 4.8.93
VORPRÜFUNG VOM 17.11.93
PUBLIKATION VOM 18.12.93 UND VOM 16.12.93 IM AMTSBLATT/ANZEIGER
ÖFFENTLICHE PLANAUFLEGE VOM 20.12.93 - 19.1.94

ERLEDIGTE EINSPRACHEN ☒
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN ☐
RECHTSVERWAHRUNGEN ☐

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 25.1.94

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESTÄTIGT :
ZWINGEN DEN 15. Feb. 1994 DER GEMEINDEPRÄSIDENT :

DER SEKRETÄR :

~~GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION~~

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 661 vom 15. MRZ. 1994
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 11 vom 17.3.94
Der Landschaftsreiter:
M. W. ...

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. 08. März 2005
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 10 vom 10.3.05

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



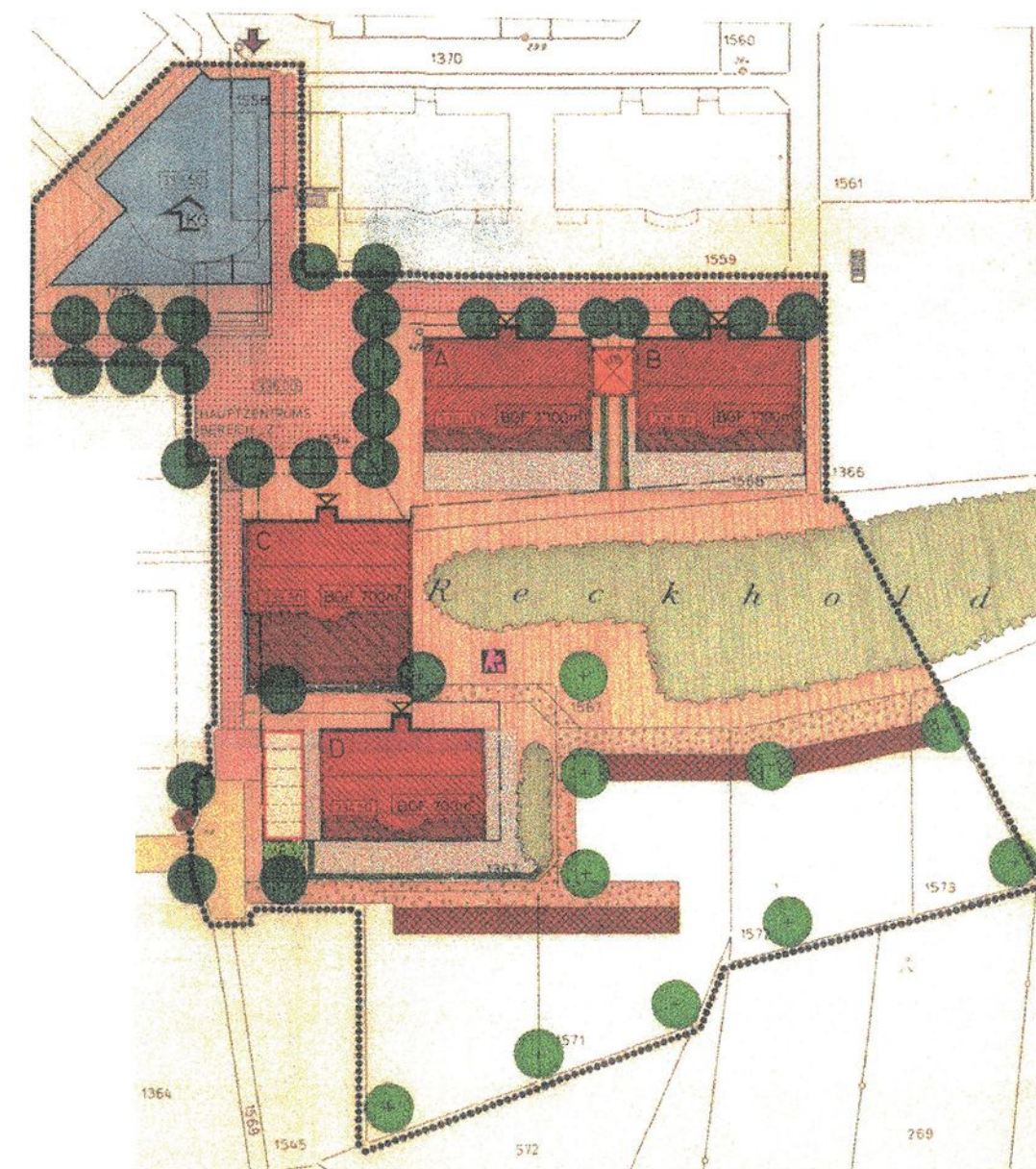
Der Landschaftsrevisor: [Signature]

Legende

orientierender Inhalt:

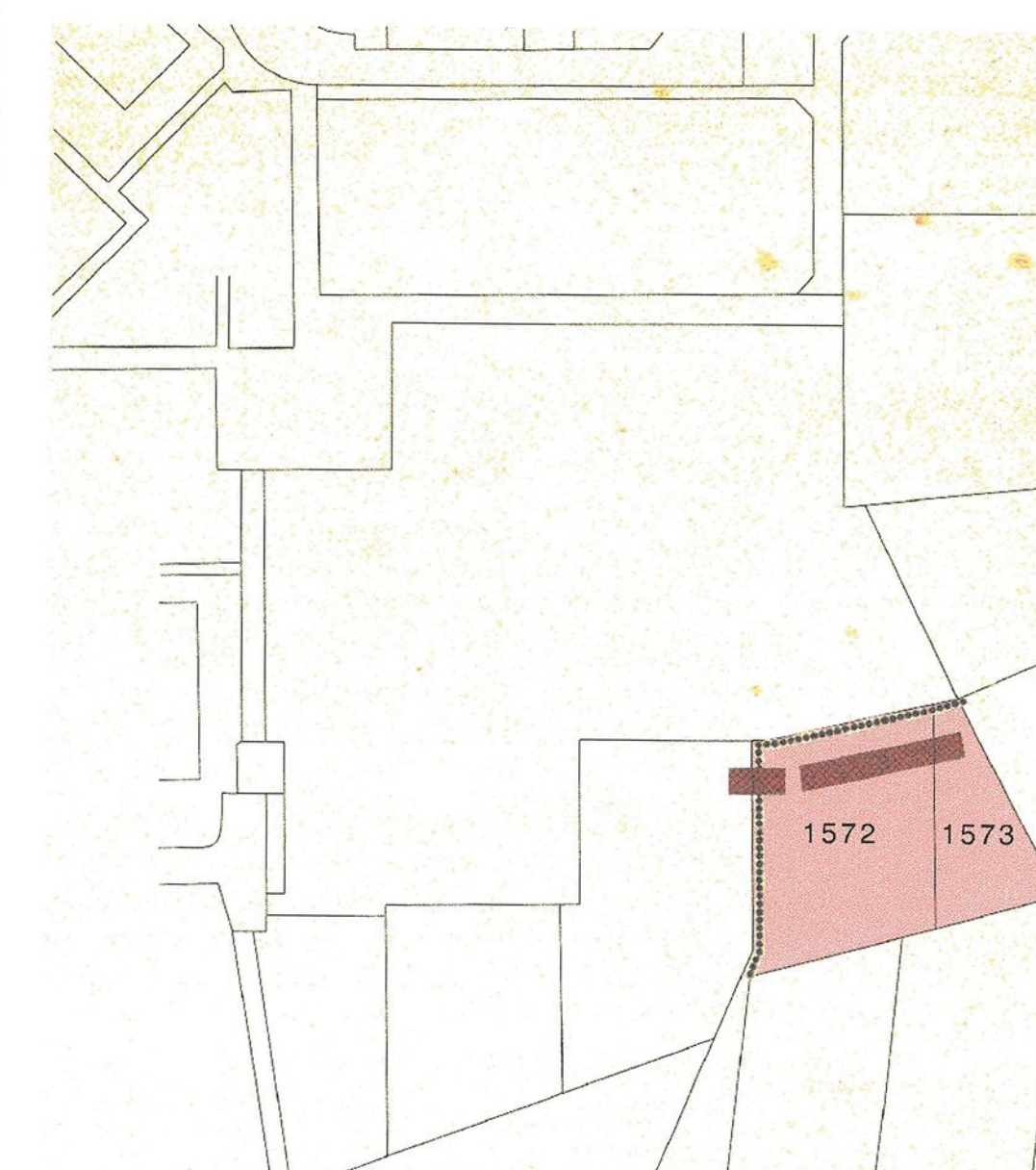
- PERIMETER DES GESTALTUNGSPLANES
BAULINIE GEMÄSS SBV/UEB ART. 8
BAUTEN / NUTZUNG
BEZEICHNUNG DER BAUFÄCHEN
BAUFÄCHEN 3-GESCHOSSIGE BAUTEN
mit minimaler BGF
BAUFÄCHEN 2-GESCHOSSIGE BAUTEN
mit minimaler BGF
GEBÄUDELINIE MIT ANBAUPFLICHT
GEBÄUDELINIE OHNE ANBAUPFLICHT
FIRSTLINIE
BAUBEREICH ERDGESCHOSSIGE ERDGESCHOSSIGE
AN- und VORBAUTEN
AN- und VORBAUTENLINIE
BAUBEREICH ERDGESCHOSSIGE FÜR
NEBENBAUTEN
BAUBEREICH FÜR 1-GESCHOSSIGE
GARTENHÄUSER UND LAUBEN
BEREICH PRIVATER NUTZUNG
WICHTIGE ABGRENZUNG GEGEN
ÖFFENTLICHE RÄUME
MAX. HÖHENLAGE DER HAUPTGEBAUDE
(Kote = o.k. EG)
GEMEINSCHAFTSANLAGEN
HALBÖFFENTLICHE AUSSENÄRÄUME
BEFAHRBAR FÜR NOTFAHRZEUGE
VERSATZFLÄCHE
KINDERSPIELBEREICH
BAUBEREICH KINDERGARTEN
- BEPFLANZUNG
BESTEHENDE HECKE
BAUVRÄHEN UND GRUPPEN, LAGE BESTIMMT
BEPFLANZUNG MIT HECKEN
OBSTBAUWE
MERGELBELAG
RASEN/STREIFENBELAG
TERRAINKOTEN
ERSCHLIESSUNG
DETAILERSCHLIESSUNG
DETAILERSCHLIESSUNG HAUPTFUSSGÄNGERWEG
DETAILERSCHLIESSUNG TROTTOIR
EINFABRT PARKGARAGE
PARKIERUNG IN UNTERSTANDEN
OFFENE PARKPLÄTZE, DAVON BESUCHER P
STANDORT FAHRRADUNTERSTAND
STANDORT KEMRICHTCONTAINER
HAUSZUGANGSSEITE
GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG (ART. 23 SBV)
ÄNDERUNG DER BAULINIE SBV/UEB ART. 8

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



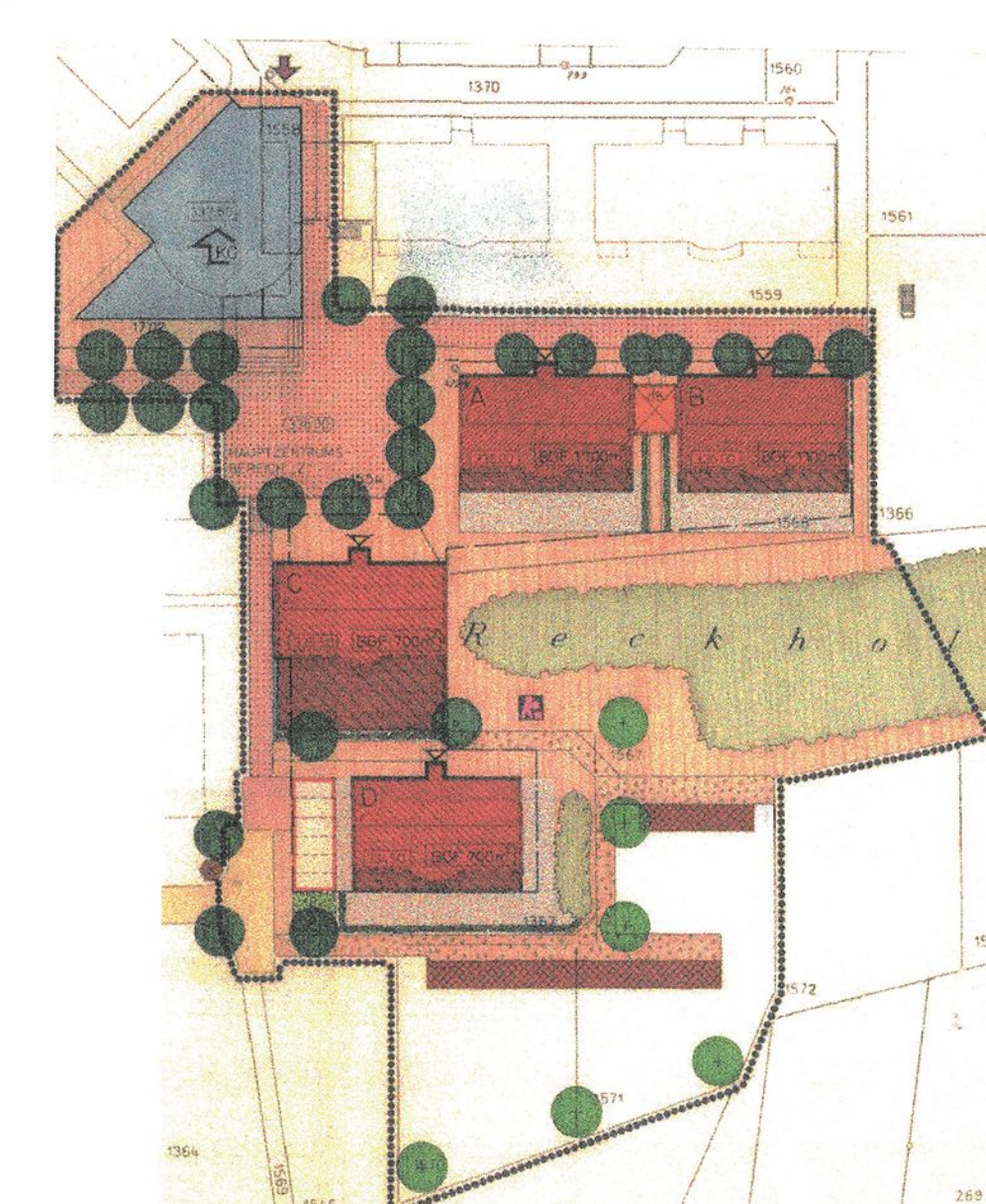
1:1000

Mutation (rechtsverbindlich)



1:1000

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



1:1000

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
- begehbbarer 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

Namens des Gemeinderates:
Der Präsident:
Die Gemeindevorsteherin:

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

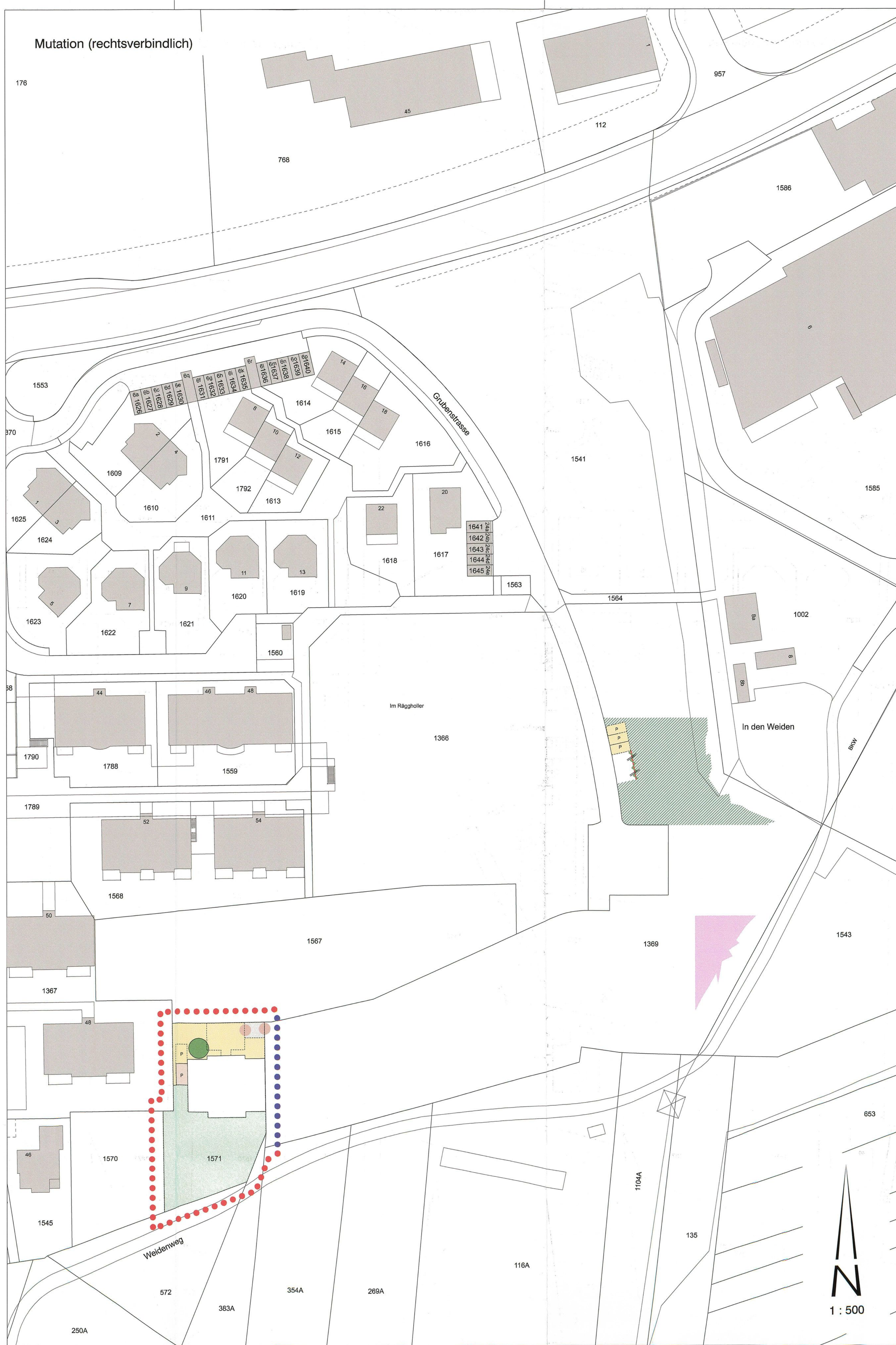
Der Landschaftsbeirat:
markus jermann und partner ag
ARCHITEKTEN UND RAUMPLANER FH SIA FSU

RECKHOLD SC 190711

Heutiger Zustand (orientierend)



Mutation (rechtsverbindlich)



Neuer Zustand (orientierend)





Gemeinde Zwingen

QUARTIERPLANUNG STRENGENFELD III

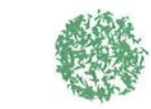
Plan Nr. 1: Bebauung, Erschliessung und Freiräume

regierungsärztliche Genehmigung

87/ QP/ 5/ 0
87/ QP/ 2/ 3
87/ ÜO/ 11/ 1
87/ ÜO/ 14/ 1
87/ ZPS/ 2/ 5

rechtsverbindlicher Inhalt

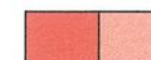
- Baubereich für Hauptbauten
- Baubereich für Nebenbauten
- BGF = x m²
- Gefahrenzone Überschwemmung: mittlere Gefährdung
- Baulinie
- Lärmschutzbaulinie
- überdachte Einfahrt Tiefgarage (Länge variabel)
- öffentliche Grünfläche
- Bereich für Parkplätze
- Spielplatz
- Erschliessungsfläche
- öffentliche Erschliessungsfläche
- Einfahrt Einstellhalle
- Eingang Einstellhalle (neu)
- Eingang Einstellhalle (bestehend)
- Hauszugang
- Containerstellplatz



Baum (Mindestanzahl: 31 Bäume)

Schutzwand, Höhe ca. 1.5 m

orientierender Inhalt



Baukörper



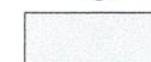
Baukörper Velounterstand / Pavillon



Perimeter Quartierplan



Gebäudenummer



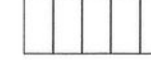
bestehendes Gebäude



neue unterirdische Einstellhalle



bestehende unterirdische Einstellhalle



neue oberirdische Parkfelder



öffentliche Erschliessungsfläche ausserhalb Perimeter



Fussweg ausserhalb Perimeter



Schnittlinie

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 29. April 2013

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 11. Juni 2013

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Referendumsfrist: 13. Juni 2013 bis 12. Juli 2013

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 29 vom 18. Juli 2013

Planaufgabe vom 22. Juli 2013 bis 21. August 2013

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

Der Landschaftsreiber:

genehmigt

mit Beschluss Nr. 1467 vom 30. Sep. 2014

Der Landschaftsreiber:

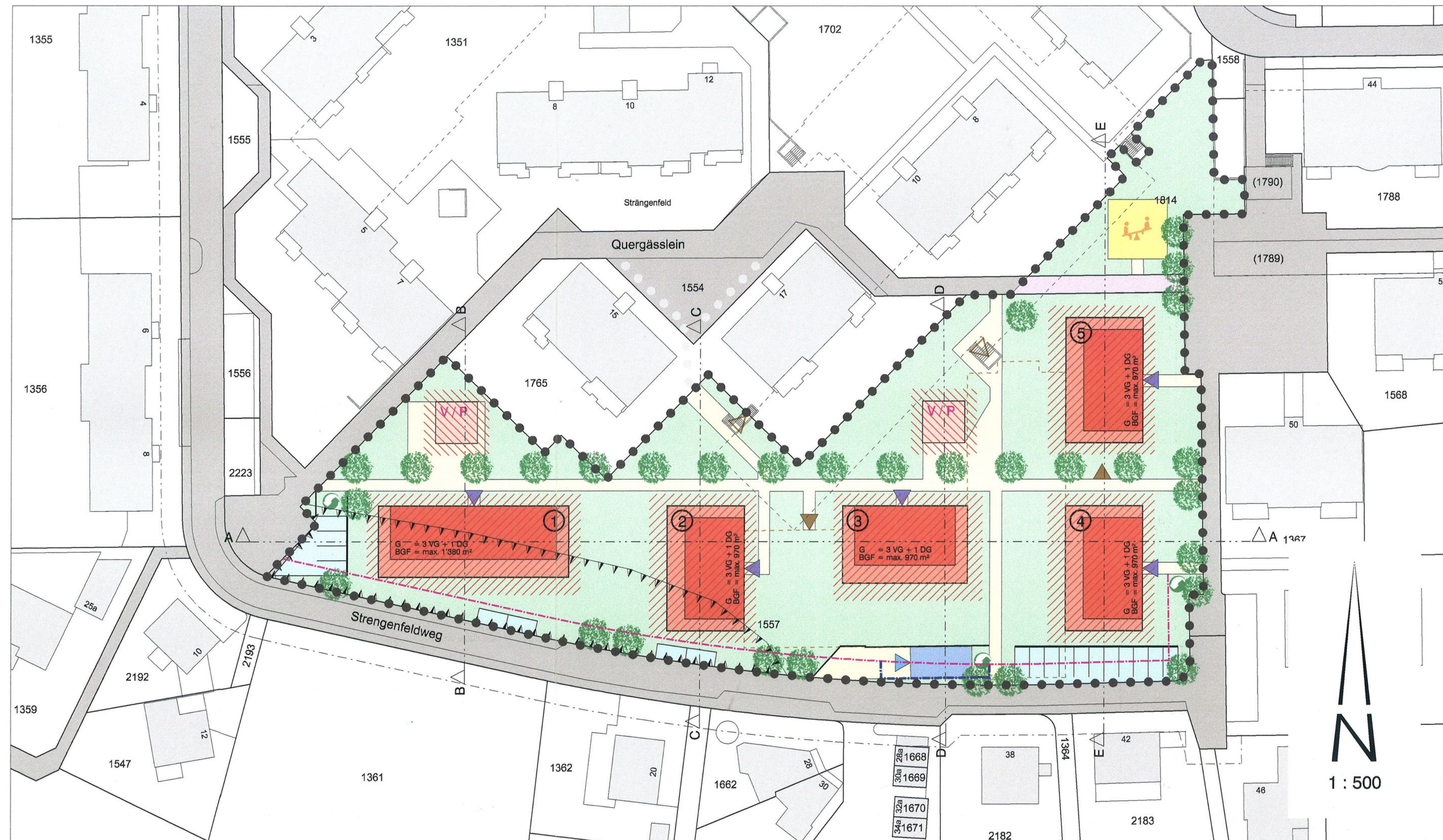
Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 40 vom 2.10.2014

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

STRENG 2177 17 210214 AB



Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

87/QR / 2/0

GEMEINDE ZWINGEN

Quartierplanung

Strengenfeld - Reckholder

Überbauungsordnung "RECKHOLDER "
Etappe 2

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Markus Jermann
Architekt & Planer HTL BSP

14.Juli 1993

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Wirkungsbereich	2
Art. 2	Stellung zur Bauordnung	
Art. 3	Inhalt des Gestaltungsplanes	
Art. 4	Architektonische Gestaltung	
 HAUPTGEBÄUDE		 3
Art. 5	a) Nutzung	3
Art. 6	b) Baupolizeiliche Masse	
Art. 7	c) Baulinien	
Art. 8	d) Herausspringende Erker	4
Art. 9	e) Dachgestaltung	
 AN- und VORBAUTEN		 4
Art.10	a) Nutzung	
Art.11	b) Baupolizeiliche Masse	
Art.12	c) Dachgestaltung	
 NEBENBAUTEN		 4
Art.13	a) Nutzung	
Art.14	b) Baupolizeiliche Masse	
 GEMEINSCHAFTSANLAGEN		 5
Art.15	a) Gemeinschaftsanlagen	5
Art.16	b) Fussgängerbereiche	
Art.17	c) Oberflächenentwässerung	
Art.18	d) Parkierung	6
Art.19	e) Baubereich Kindergarten	
 BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN		 6
Art.20	a) Baubewilligungsverfahren	
 UMGEBUNG		 6
Art.21	a) Umgebungsgestaltungspläne	
Art.22	b) Abgrenzung der privaten Aussenräume	
Art.23	c) Baumreihen, Baumgruppen, Bepflanzungen	7
 WEITERE BESTIMMUNGEN		 7
Art.24	Regelung über die Erschliessungsanlagen	
Art.25	Immissionsschutz	
Art.26	Umweltschutz	
Art.27	Inkrafttreten	8
Art.28	Revision der Ueberbauungsvorschriften	
Art 29	Aenderung der Baulinie SBV / UEP Art. 8	

Artikel 1

WIRKUNGS- -BEREICH

Der Überbauungsplan mit den dazugehörigen Überbauungs-
vorschriften gilt für das im Plan durch den Gestaltungsperi-
meter bestimmte Gebiet.

Artikel 2

STELLUNG ZUR BAUORDNUNG

Soweit die Ueberbauungsordnung (ÜO) nichts anderes
bestimmt, gelten das Baureglement und der Zonenplan der
Gemeinde Zwingen, respektive der Überbauungsplan mit
Sonderbauvorschriften (ÜP/SVB) Strengfeld/Reckholder und
der Gestaltungsrichtplan mit den Richtlinien (genehmigt am 2.4.87). *siehe Erwägungen RRB*

Artikel 3

INHALT DES ÜBERBAUUNG- PLANES

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der Bauflächen A bis D für Hauptgebäude
- b) die Anbaubereiche für unbewohnte An- und Vorbauten
- c) die Baubereiche für Nebenbauten und Gartenhäuser
- d) die Lage und Abmessung der Baulinien mit und ohne Anbaupflicht für
zwei - und dreigeschossige Hauptgebäude
- e) Die Lage der Baulinien für unbewohnte, erdgeschossige An- und
Vorbauten
- f) die Lage der anzupflanzenden Hecken und Hochstammbäume
- g) der Raum der Detallerschliessungsstrassen, der An- und Wegfahrt
für die unterirdische Einstellhalle, der oberirdischen Parkierungs-
anlagen, der Rad- und Fusswege, Plätze und Notzufahrten.

Artikel 4

ARCHI - TEKTONISCHE GESTALTUNG

Die Anlage ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen,
Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander
abzustimmen. Im weiteren gelten die Gestaltungsvorschriften der
ÜP/SBV "Strengfeld-Reckholder". *siehe Erwägungen RRB*

HAUPTGEBÄUDE

Artikel 5

a) NUTZUNG

- 1) Die Bauflächen A bis D sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt.
In den Sockel- und Eingangsgeschossen sind im Sinne von Art. 5 Abs. 2 ÜP/SBV "Strengfeld-Reckholder" neben den Wohnungen auch Kleinläden, Kleingewerbe und Büros, die das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen, zugelassen.
- 2) Im Umfang bis zu 2% der Bruttogeschossfläche (BGF) der erstellten Bauten müssen zusätzlich Räume für Gemeinschaftseinrichtungen wie Bastelräume, Werkstätten für Kinder und ältere Leute eingerichtet, bzw. nach Bedarf zur Verfügung gestellt werden.
- 3) Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Bauflächen errichtet werden. Die Baufläche bestimmt die Stellung, die maximale Geschosszahl und die maximale Höhenlage der Bauten. (Kote = o.k. EG Boden)

Artikel 6

b) BAUPOLIZEILICHE MASSE

- 1) Die Geschosszahl beträgt in den Baufeldern A und B drei und in den Baufeldern C und D zwei.
- 2) Die Gebäudehöhe darf bei dreigeschossigen Bauten 8.50m und bei zweigeschossigen Bauten 6m nicht übersteigen. Sie wird von der Oberkante des jeweils fixierten EG-Bodens bis zur Schnittpunktlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachsparren gemessen.
- 3) Baufläche A:

min. BGF	1'100m ²
max. BGF	1'140m ²
- Baufläche B:

min. BGF	1'100m ²
max. BGF	1'140m ²
- Baufläche C:

min. BGF	700m ²
max. BGF	816m ²
- Baufläche D:

min. BGF	700m ²
max. BGF	816m ²

Artikel 7

c) BAULINIEN

- 1) Die Baulinien geben den Bereich an, innerhalb welchem gebaut werden darf (Art. 8 ÜP/SBV Strengfeld-Reckholder genehmigt am 2.4.87).
- 2) Für Hauptgebäude gelten die mit Baulinien begrenzte Flächen.
- 3) Es wird zwischen Gebäudebaulinien mit und ohne Anbaupflicht sowie Baulinien für erdgeschossige An- und Vorbauten unterschieden.
- 4) Die Baulinien für An- und Vorbauten dürfen durch auskragende Elemente nicht überschritten werden.
- 5) Bei Gebäudebaulinien mit Anbaupflicht muss auf mindestens zwei Drittel der Länge an diese angebaut werden.

Artikel 8

4

- d) HERAUS-
SPRINGENDE
ERKER
- Erker, Balkone, Loggien, Vordächer und ähnliches dürfen die Bauflächenabgrenzungen auf 40% der Gesamtlänge um 2.00m überschreiten, soweit sie Zu- und Durchgänge nicht behindern.

Artikel 9

- e) DACH-
GESTALTUNG
- 1) Lage und Richtung des Dachfirstes sind im Überbauungsplan dargestellt.
- 2) Als Dacheindeckung sind naturrote Tonziegel zu verwenden.
Im weiteren gelten Art. 11 ÜP/SBV "Strengenfeld-Reckholder".

AN- und VORBAUTEN

Artikel 10

- a) NUTZUNG
- In den Bereichen für eingeschossige An- und Vorbauten dürfen nur unbewohnte Anbauten wie offene Gartenlauben (Pergolas), offene Veranden, Gewächshäuser offene Treppen, Balkone, Schöpflü und dgl. erstellt werden.

Artikel 11

- b) BAU-
POLIZEILICHE
MASSE
- Die Länge der Bauten darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der dahinterliegenden Fassaden des Hauptgebäudes betragen.
Im weiteren gilt Art. 20 GBauR. *siehe Erwägungen RRB*

Artikel 12

- c) DACH-
GESTALTUNG
- 1) Die Anbauten sind in die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptgebäude zu integrieren.
- 2) Pultdächer sind gestattet; offene Gartenlauben dürfen eine horizontale Balkenlage aufweisen.

NEBENBAUTEN

Artikel 13

- a) NUTZUNG
- Gemeinschaftliche Nebenbauten und weitere bauliche Anlagen wie raumbildende Kleinbauten, Gartenhäuser und Lauben, Sitzplatzelemente resp. in den halböffentlichen Fussgängerbereich führende überdeckte Garagenausgänge können ausserhalb der Bauflächen angeordnet werden, sofern sie zur räumlichen und gestalterischen Qualität der Siedlung beitragen.
Für notwendige Nebenbauten wie Velounterstand und Gartenhäuser ist eine entsprechende Fläche im Überbauungsplan vorgesehen.

Artikel 14

- b) BAU-
POLIZEILICHE
MASSE
- Nebenbauten dürfen nur eingeschossig, mit einer max. Firsthöhe von 3.00m erstellt werden.

Artikel 15

a) GEMEIN- SCHAFTS- ANLAGEN

- 1) Unter Gemeinschaftsanlagen werden verstanden:
 - a) Hauptzentrums - / Fussgängerbereiche
 - b) Kinderspielbereiche
 - c) die Grünflächen innerhalb des Wohngebietes
 - d) bestehende Hecke
 - e) Baubereich Kindergarten
- 2) Die Gemeinschaftsanlagen sind als Ganzes in allen ihren Teilen im Detail zu planen und in den jeweiligen Baugesuchen einzugliedern (Art. 20). Dabei sind die Höhenangaben des Überbauungsplanes grundsätzlich einzuhalten. Abweichungen können im Baugesuchsverfahren zugestanden werden, sofern die Änderungen sich auf das Gesamtbild und die Siedlungsqualität nicht nachteilig auswirken.
- 3) Die privaten und gemeinschaftlichen Aussenräume sind aufeinander abzustimmen.
- 4) In der Detailprojektierung der Bauten und deren Gärten sind die Gemeinschaftsanlagen mit einzubeziehen (Art. 20.2).
- 5) An bezeichneter Stelle ist ein Kinderspielplatz zu realisieren. Die Gestaltung und Ausstattung ist im Baugesuchsverfahren mit der Umgebungsgestaltung zu lösen.

Artikel 16

b) HAUPTZENTRUMS- BEREICH

- 1) Der Hauptzentrums -und Fussgängerbereich (Art. 14 ÜP/SBV "Strengfeld Reckholder) ist generell, wo nichts anderes vorgesehen, als Hartbereich (Pflästerungen) auszubilden.
- 2) Er ist wenigstens an bezeichneten Stellen so auszubilden, dass Notzufahrten möglich sind.
- 3) Der Hauptfussgängerraum, die sekundären Fussgängerverbindungen und unbegrünte Spielbereiche haben sich im Belag voneinander und von den eigentlichen Verkehrsflächen zu unterscheiden.
- 4) Die Materialwahl muss auf bereits gewählte Materialien der ersten Etappe abgestimmt werden.

Artikel 17

c) OBER- FLÄCHENENT- WÄSSERUNG

- 1) Die Dachwasser sind zu sammeln und als offenes Gewässer abzuleiten, bewz. versickern zulassen. Die Uferbefestigungen haben mit möglichst natürlichen Elementen zu erfolgen (Steine, Holz, Pflanzen)
- 2) Bereich, Grösse und Gestaltung muss im Umgebungsgestaltungsplan definitiv festgelegt werden.

Artikel 18

6

d) PARKIERUNG

- 1) Die Abstellplätze sind bei etappenweiser Ausführung gemäss GBauR. bzw. Art. 15 ÜP/SBV "Strengfeld-Reckholder" zu erstellen. Der spätere Vollausbau der im Plan eingezeichneten Abstellplätze darf weder durch bauliche noch durch andere Massnahmen erschwert oder verunmöglicht werden. *siehe Erwägungen RRB*
- 2) Im Überbauungsplan speziell bezeichnete offene Parkplätze sind mit Rasengittersteinen oder ähnlichem Material auszuführen.
- 3) Zu jedem Baugesuch sind die benötigten Autoeinstellplätze auszuweisen oder sicherzustellen.

Artikel 19

e) BAUBEREICH KINDERGARTEN

- 1) Der im Überbauungsplan vorgesehene Bereich ist für den öffentlichen Doppelkindergarten vorgesehen.
- 2) Die Vorprojektstudien im Anhang haben richtungsweisenden Charakter.
- 3) Die notwendige Landfläche für den Doppelkindergarten wird der Gemeinde kostenlos abgeben.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 20

a) BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

- 1) Die Überbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht und in einer Etappe realisiert werden.
- 2) Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 BewD beiziehen (Verfasser der Überbauungsordnung, Akustiker, Lärmschutzexperten etc.). Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers. *siehe Erwägungen RRB*

UMGEBUNG

Artikel 21

a) UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLÄNE

- 1) Baugesuche dürfen nur zusammen mit einem detaillierten Projekt für die entsprechenden Aussenräume bewilligt werden.
- 2) Im einzelnen sind zu regeln:
 - Ausbildung der Einfahrt zur Parkgarage
 - Anzahl, Ausbildung und Zuteilung der Parkplätze
 - Ausbildung des Hauptzentrums - und ihre Ausstattung Bepflanzung und Befahrbarkeit
 - Ausbildung des Rasenspielfeldes, Grünflächen, Kinderspielplätze und der offenen Gewässer (Meteorwasserableitung)
 - Ausbildung der Kehrriech-Kontainer-Standplätze.
- 3) Die im Art. 2 erwähnten Richtlinien sind für die Umgebungsgestaltung begleitend.
- 4) Der Umgebungsgestaltungsplan muss vor einer Baubewilligung vorliegen.

**b) ABGRENZUNG
DER PRIVATEN
AUSSENRÄUME**

- 1) Den Erdgeschosswohnungen sind direkt vorgelagerte Gärten zuzuweisen.
- 2) Die Vorgärten und Gärten zwischen den Baukörpern sind (zumindest für einen Block einheitlich) gegenüber den Gemeinschaftsanlagen sowie gegenüber den Nachbarn abzugrenzen. Zwischen nebeneinanderliegenden Gärten (Wohnungen) ist eine Abgrenzung auf die Länge von 4m ab Hausfassade zu gestalten. Zulässig sind Abgrenzungen in festem Material (Holz, Mauerwerk, Beton) bis zu einer Höhe von max. 1.8m und Kombinationen von festem Material und Grünhecken.

Artikel 23

c) BAUMREIHEN

- 1) Für die im Überbauungsplan festgelegten Baumreihen , Gruppen - und Einzelbäumen sind hochstämmige, einheimische Bäume mit einer Stammhöhe über 2.50m zu wählen. Standort und Anzahl sind fix. Wegleitend ist Kapitel 2.22 der Richtlinien.
- 2) Für Strauchgruppen ist der Überbauungsplan wegleitend. Anzahl, Position und Art werden durch die Projektierung bestimmt. Die Artenwahl ist im Umgebungsgestaltungsplan einzutragen.
- 3) Für die im Überbauungsplan festgelegten Einzelbäume sind hochstämmige Obstbäume zu wählen. Von den im Plan festgelegten Standorten kann abgewichen werden.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 24

**REGELUNG über
ERSCHLIESSUNGS-
ANLAGEN**

- 1) Für die Regelung über Eigentum, Erstellung und Unterhalt der Erschliessungsanlagen gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der ÜP/SBV "Strengengefeld-Reckholder". (Genehmigt am 2.4.87)
- 2) Allfällige Vereinbarungen mit der Gemeinde, betreffend die Ver- und Entsorgung sind vor der Baubewilligung mit der Gemeinde abzuschliessen. (Siehe auch Erschliessungsvertrag vom 16.5.88)
- 3) Die im Überbauungsplan vorgesehenen Anlagen sind grundsätzlich vor Baubezug auszubauen. Die Gemeinde entscheidet in Koordination mit Planer und Grundeigentümer bzw. deren Vertreter, in welchem Zeitpunkt die Anlagen erstellt werden sollen.
- 4) Die Erschliessungsanlagen des Überbauungsplangebietes werden von der Gemeinde nur im Rahmen der im Überbauungsplan mit SBV gemachten Festlegungen bzw. gemäss dem unter Art. 21 SBV zum Überbauungsplan erwähnten Erschliessungsvertrag zu Eigentum und Unterhalt übernommen.

Artikel 25

**IMMISSIONS-
SCHUTZ**

Es gelten die Anforderungen des Überbauungsplanes Strengengefeld - Reckholder und die dazugehörenden SBV (Art. 19).

Artikel 26

8

UMWELTSCHUTZ

- 1) Es ist grundsätzlich mit Erdgas zu heizen.
- 2) Die vor der Realisierung der Erdgasleitung bzw. vor Bezugsmöglichkeit von Erdgas entstehenden Häuser können mit:
 - a) Wärmepumpen (Umluft) geheizt werden
oder
 - b) mit Ölheizungen als zentrale Heizanlage pro Baufeld A bis D

Artikel 27

INKRAFTTRETEN

~~Die Überbauungsordnung (Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften) tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG).~~

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt
siehe Erwägungen RRB

Artikel 28

REVISION der ÜBERBAUUNGS- VORSCHRIFTEN

~~Für geringfügige Änderungen dieser Vorschriften kommt das Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.
Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die Kantonale Baudirektion bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 26 BauG anwendbar.~~

Vom Regierungsrat
nicht genehmigt
siehe Erwägungen RRB

Artikel 29

ÄNDERUNG DER BAULINIE

Mit der Genehmigung "Reckholder Etappe 2 " hat die Änderung der Baulinie gemäss SBV / UEP Art. 8 Gültigkeit. Die bestehende Baulinie in diesem Bereich wird ungültig.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNGSVERFAHREN VOM 21 Juli - 4. August 1993

VORPRÜFUNG VOM 17. November 1993

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 18. Dezember 1993
IM ANZEIGER VOM 16. Dezember 1993ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DER GEMEINDEVERWALTUNG ZWINGEN
VOM 20. Dezember 1993 BIS 19. Januar 1994

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM — RECHTSVERWAHRUNGEN

ERLEDIGTE EINSPRACHEN — UNERLEDIGTE EINSPRACHEN —

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Januar 1994

DER PRÄSIDENT

DER SEKRETÄR



DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

ZWINGEN, DEN 25.1.94 DER GEMEINDESCHREIBER

~~Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion:~~Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigtmit Beschluss Nr. 661 vom 15. MRZ. 1994

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 11 vom 17.3.94

Der Landschreiber: