

GEMEINDE ZWINGEN

Quartierplanvorschriften Hinterfeld
Teilbereich "Alfred Scherrer Strasse"
Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Hinterfeld "

QUARTIERPLAN - REGLEMENT

Die Quartierplanvorschriften beinhalten:

- Quartierplan / Bau- und Strassenlinienplan
- Quartierplan - Reglement
- Bauprojekt / Projektstudien

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Wirkungsbereich und Zweck	3
Art. 2	Stellung zur Bauordnung	
Art. 3	Inhalt des Quartierplanes	
Art. 4	Architektonische Gestaltung	

HAUPTGEBÄUDE

Art. 5	a) Nutzung	3
Art. 6	b) Baupolizeiliche Masse	4
Art. 7	c) Baulinien	
Art. 8	d) Dachgestaltung	

AN- und VORBAUTEN

Art. 9	a) Nutzung	5
Art. 10	b) Baupolizeiliche Masse	
Art. 11	c) Dachgestaltung	

NEBENBAUTEN

Art. 12	a) Nutzung	5
Art. 13	b) Baupolizeiliche Masse	
Art. 14	c) Dachgestaltung	

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Art.15	a) Gemeinschaftsanlagen	6
Art.16	b) Detailerschliessung	
Art.17	c) Spielplatz	
Art.18	d) Oberflächenentwässerung/Meteorwassersammlung	
Art.19	e) Parkierung	

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art.20	a) Baubewilligungsverfahren	7
--------	-----------------------------	---

UMGEBUNG

Art.21	a) Umgebungsgestaltungspläne	
Art.22	c) Baumreihen, Bepflanzungen	

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art.23	Heizung	
Art.24	Antennen	8
Art.25	Allgemeines	
Art.26	Inkrafttreten	
Art.27	Schlussbestimmungen	

Artikel 1**WIRKUNGS-
BEREICH
UND ZWECK**

- 1) Der Quartierplan mit dem dazugehörenden Quartierplan - Reglement gilt für das im Plan durch den Wirkungsbereich bestimmte Gebiet.
- 2) Die Quartierplanung bezweckt die Gebietssanierung, sowie die Regelung des Neubaugebietes.

Artikel 2**STELLUNG ZUR
BAUORDNUNG**

Soweit im Quartierplan nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Zwingen .

Artikel 3**INHALT DES
QUARTIER-
PLANES**

Im Quartierplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessung der Baufelder und der Höhenlage der Bauten A bis C für Hauptbauten
- b) die Anbaubereiche für An- und Vorbauten
- c) die Baubereiche für unbewohnte Nebenbauten
- d) Baulinien mit Anbaupflicht für Hauptbauten
- c) Baulinien mit Anbaupflicht für Nebenbauten
- e) Firstrichtung
- f) die Detailerschliessungsstrasse, die An- und Wegfahrt für die Parkierung und die Fusswegverbindung.
- g) die Lage der anzupflanzenden Hochstammbäume und Hecken in den gemeinsam genutzten Bereichen

Artikel 4**ARCHITEK-
TONISCHE
GESTALTUNG**

Die Anlage ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen. Die Fassaden sind zu gliedern. Es sind möglichst wenig verschiedene Materialien zu verwenden. Die Bau- und Planungskommission kann Fachleute zur Beurteilung der architektonischen Gestaltung beiziehen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entscheidet die Bau- + Planungskommission.

HAUPTGEBÄUDE**Artikel 5****a) NUTZUNG**

Die Baufelder sind für Reiheneinfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser bestimmt.

Artikel 6

b) BAUPOLIZEI- LICHE MASSE

- 1) Die Geschosszahl beträgt zwei.
- 2) Die Gebäudehöhe darf 6.80 m im Baufeld A, und 7.40 m in den Baufeldern B + C nicht übersteigen. Sie wird von den im Quartierplan festgelegten EG-Höhenkoten roh bis zur Schnittlinie Fassadenflucht - Oberkante der Dachsparren gemessen.
- 3) Bruttogeschossflächen (BGF) pro Baufeld :

Baufeld A	max. BGF	618.0 m ²
B	max. BGF	904.8 m ²
C	max. BGF	904.8 m ²

Artikel 7

c) BAULINIEN

- 1) Für Hauptgebäude gelten die mit Baulinien begrenzten Felder.
- 2) Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Baufelder errichtet werden. Die Baufläche bestimmt die Stellung und die maximale Höhenlage der Bauten.
(Kote = o.k. Wohngeschossboden roh)
- 3) Es wird zwischen Baulinien mit und ohne Anbaupflicht sowie Baulinien für An- und Vorbauten unterschieden.
- 4) Bei Baulinien mit Anbaupflicht muss mindestens auf eine Länge von 90 % an diese gebaut werden.
- 5) Die Baulinien für Hauptgebäude mit und ohne Anbaupflicht, bzw. An- und Vorbauten dürfen durch Dachvorsprünge, Vorbauten und ähnliches um max. 100 cm überschritten werden.

Artikel 8

d) DACH- GESTALTUNG

Für Hauptgebäude gilt:

1) Baufeld A

Es sind nur Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 40° gestattet. Dachtraufen müssen durchlaufend gestaltet werden..

2) Baufelder B + C

Es sind nur Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 20° gestattet. Dachtraufen müssen durchlaufend gestaltet werden.

3) Dacheinschnitte sind in keinem der Baufelder zulässig.

4) In den Baufeldern B + C sind nur kleine Dachflächenfenster erlaubt. Pro Wohneinheit und Dachseite ist nur ein Dachflächenfenster gestattet. Das Fensterlichtmass darf 0.4 m² nicht überschreiten.

5) Die Satteldächer sind mit naturroten Tonziegeln einzudecken.

AN- und VORBAUTEN

Artikel 9

- a) NUTZUNG In den Bereichen für An- und Vorbauten dürfen auf der ganzen Länge nur Veranden, Balkone, Treppen, Energiegewinnungswintergärten und dergleichen erstellt werden.

Artikel 10

- b) BAUPOLIZEI- Die Grösse der Anbauten muss sich der dahinterliegenden
LICHE MASSE Fassade des Hauptgebäudes unterordnen.

Artikel 11

- c) DACH- 1) Die Anbauten müssen sich der Dach- und Fassadengestaltung der
GESTALTUNG Hauptgebäude unterordnen.

2) Flachdächer sind gestattet.

NEBENBAUTEN

Artikel 12

- a) NUTZUNG In den Bereichen für unbewohnte, eingeschossige Nebenbauten ist das Erstellen von Nebenbauten (Autounterstände, Garagen, Holzschöpfe, Fahrradunterstände, Kinderwagen, Gartengeräte, Schuppen, Kleintierställe und dergleichen) gestattet.

Artikel 13

- b) BAUPOLIZEI- Nebenbauten dürfen nur eingeschossig erstellt werden.
LICHE MASSE Die Gebäudehöhe beträgt 3.5m ab Boden roh. Der Grenzanbau ist gestattet.

Artikel 14

- c) DACH- Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer gestattet.
GESTALTUNG Die Flachdächer sind bei einer Massivbauweise zu begrünen.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Artikel 15

a) GEMEIN- SCHAFTS- ANLAGEN

1) Unter Gemeinschaftsanlagen werden verstanden:

- a) Erschliessungsstrasse
- b) Fusswegverbindung
- c) Spielbereich

2) Die Gemeinschaftsanlagen sind als Ganzes in all ihren Teilen im Detail zu planen und in die jeweiligen Baugesuche einzugliedern.

Artikel 16

b) ER- SCHLIESSUNGS- STRASSE

1) Die Alfred Scherrer Strasse, sowie die übergeordnete Fusswegverbindung inkl. der notwendigen Beleuchtung wird durch die Gemeinde erstellt. Sie ist befugt, Anschluss- und Anwenderbeiträge zu erheben. Die Gemeinde sorgt für Unterhalt und Reinigung.

2) Die Erschliessungsstrasse und die übergeordnete Fusswegverbindung ist im Quartierplan festgelegt.

3) Das Quartier wird wie bisher entwässert. Definitive Regelungen im Baubewilligungsverfahren.

Artikel 17

c) SPIELPLATZ

Die im Quartierplan gekennzeichnete Stelle ist als Spiel- und Quartierplatz auszubilden. Die Gestaltung und Ausstattung ist im Baugesuchungsverfahren mit der Umgebungsgestaltung zu lösen.

Artikel 18

d) OBER- FLÄECHENENT- WÄSSERUNG

1) Die Dachwasser sind zu sammeln und nach Möglichkeit in den Meteorwasserkanal der August-Cueni Strasse abzuleiten, bzw. versickern zu lassen.

Artikel 19

e) PARKIERUNG

Die vorgesehenen Parkplätze resp. Autounterstände sind bei einer Etappierung jeweils der erforderlichen Anzahl entsprechend zu erstellen. Die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas" vom Januar 1995 ist massgebend.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 20

a) BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

1) Die Ueberbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht werden, wobei die Baufelder **B + C** als gesamte Anlage zu gestalten sind.

2) Die Bau- und Planungskommission hat ein verbindliches Mitspracherecht bei Gestaltung, Material- und Farbwahl.

Zur Prüfung von Baugesuchen kann die Gemeinde Sachverständige beiziehen. (Verfasser der Ueberbauungsordnung, oder Fachinstanz *)

Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

UMGEBUNG

Artikel 21

b) UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLÄNE

1) Baugesuche dürfen nur zusammen mit einem detaillierten Plan für die entsprechenden Aussenräume bewilligt werden.

2) Im einzelnen sind zu regeln:

- Ausbildung des Erschliessungsstrasse
- Ausbildung des Fussweges, die Ausstattung und Bepflanzung
- Angrenzende Grünbereiche
- Ausbildung des Spielplatzbereiches
- Anzahl, Ausbildung und Zuteilung der Parkplätze
- Ausbildung der Kehrriech-Kontainer-Standplätze.
- Das interne Wegnetz ist mit einem einheitlichen Belag zu versehen.
- Ausbildung der Trennung Privatgärten
- Ausbildung der Trennung von Privatgärten untereinander

3) Der Umgebungsgestaltungsplan muss vor einer Baubewilligung vorliegen.

Artikel 22

c) BAUMREIHEN BEPFLANZUNGEN

Für die im Quartierplan festgelegten Baumreihen und -gruppen sind hochstämmige, einheimische Bäume mit einer Stammhöhe über 2.50m zu wählen.

Für Hecken und Sträucher sind einheimische und standortgebundene Pflanzen zu wählen. Abgestorbene Pflanzen sind zu ersetzen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 23

HEIZUNG

1) Pro Hausgruppe (Baufeld) muss eine zentrale Heizanlage vorgesehen werden. Das Konzept der Energieversorgung ist insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Umweltbelastung zu erarbeiten.

2) Sonnenkollektoren sind möglich. Die Kollektoren dürfen jedoch nur auf den Dächern der Nebengebäude, als Gestaltungselement platziert werden. Die Zustimmung einer Fachinstanz ist erforderlich.

*) Fachberater der Gemeinde oder andere anerkannte Fachinstanz

Artikel 24**ANTENNEN**

Aussenantennenanlagen sind wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, oder sonstwie nicht störend in Erscheinung treten, gestattet.

Artikel 25**ALLGEMEINES**

1) Um dem Planungsmassstab gerecht zu werden, können die einzelnen Hauptbauten als Ganzes um +/- 1m von der im Quartierplan fixierten Lage abweichen. Die Lage innerhalb der Gruppen aber bleibt verbindlich.

2) Von den fixierten Erdgeschoss- Höhenkoten kann in begründeten Fällen um +/- 0.50 m abgewichen werden. Ein entsprechendes Gesuch ist erforderlich.

Artikel 26**INKRAFTTRETEN**

Das Quartierplan - Reglement (Quartierplan mit Quartierplan - Reglement) tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Artikel 27**SCHLUSS -
BESTIMMUNGEN**

1) Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss Paragraph 22 und 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

2) Der Gemeinderat kann bei der Realisierung zuhanden der Bewilligungsbehörde Ausnahmen für geringfügige Abweichungen vom Quartierplan beantragen und zwar aufgrund veränderter Verhältnisse und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen beantragen.

3) Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNGSVERFAHREN VOM 22.09.94 / 23.11.94 (Orientierungsversammlung)

VORPRÜFUNG VOM 29.11.94

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 15. DEZEMBER 1994

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 22.11.1994PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 19.01.1995
IM ANZEIGER VOM 19.01.1995ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 19.01.95 - 17.02.95

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: 21. MÄRZ 1995 RECHTSVERWAHRUNGEN: KEINE

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 3 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: KEINE



NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

DER PRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHREIBER

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-LANDSCHAFT GENEHMIGT MIT BESCHLUSS
NR. 1045 VOM 16. April 1995PUBLIKATION DES REGIERUNGSRATBESCHLUSSES IM AMTSBLATT
NR. 15 VOM 13.4.95

Der Landschreiber: