



Gemeinde Zwingen

QUARTIERPLANUNG STRENGENFELD III

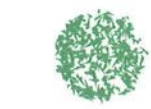
Plan Nr. 1: Bebauung, Erschliessung und Freiräume

regierungsärztliche Genehmigung

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

rechtsverbindlicher Inhalt

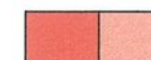
- Baubereich für Hauptbauten
- Baubereich für Nebenbauten
- BGF = x m²
- Gefahrenzone Überschwemmung: mittlere Gefährdung
- Baulinie
- Lärmschutzbaulinie
- überdachte Einfahrt Tiefgarage (Länge variabel)
- öffentliche Grünfläche
- Bereich für Parkplätze
- Spielplatz
- Erschliessungsfläche
- öffentliche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



Baum (Mindestanzahl: 31 Bäume)

Schutzwand, Höhe ca. 1.5 m

orientierender Inhalt



Baukörper



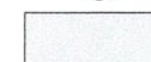
Baukörper Velounterstand / Pavillon



Perimeter Quartierplan



Gebäudenummer



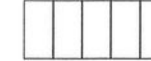
bestehendes Gebäude



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 Landschaftreiber:

genehmigt

mit Beschluss Nr. 1467 vom 30. Sep. 2014

Der Landschaftreiber:

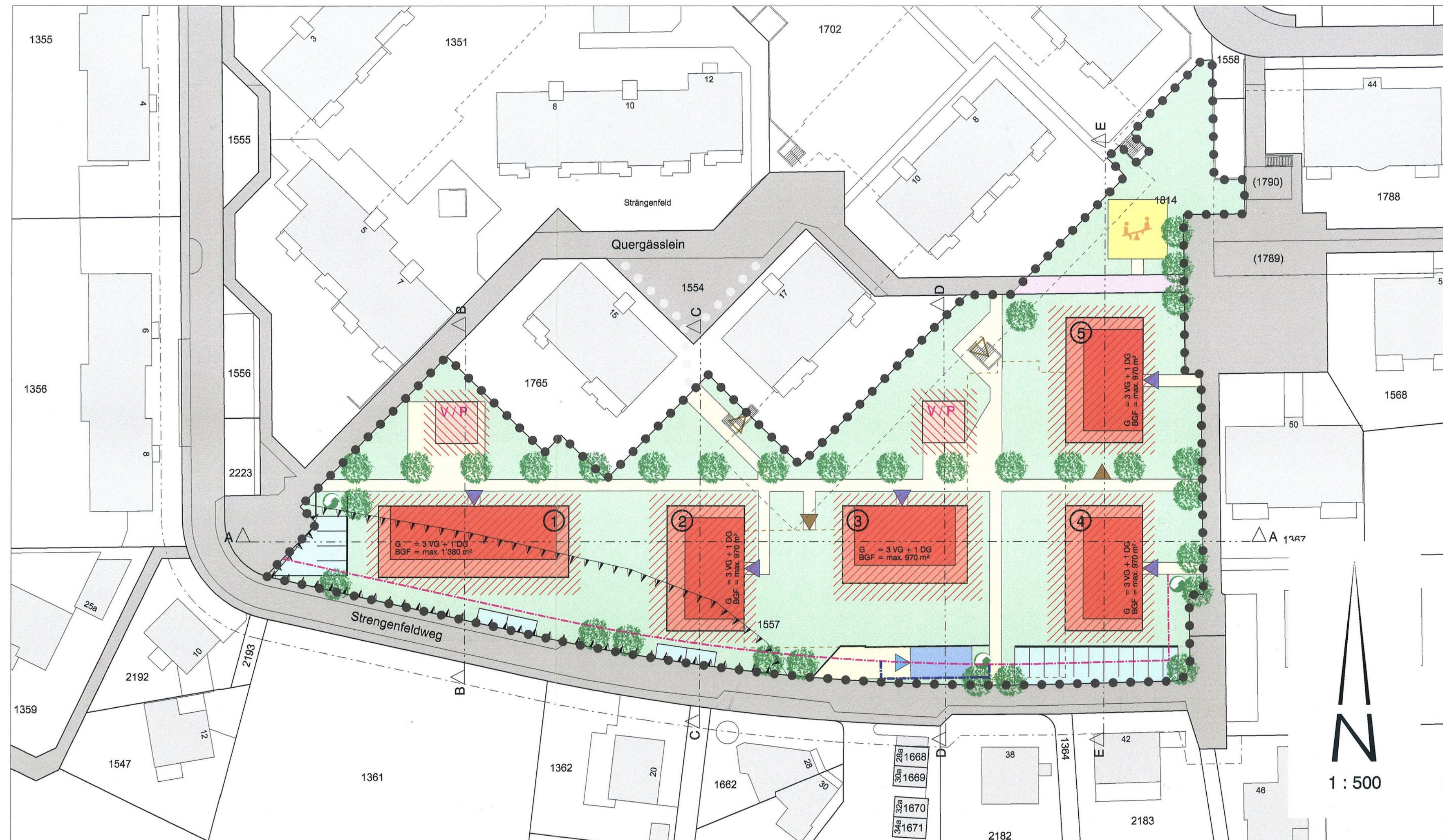
Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 40 vom 2.10.2014

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

STRENG 2177 17 210214 AB





Gemeinde Zwingen

QUARTIERPLANUNG STRENGENFELD III

Plan Nr. 2: Schnitte

regierungsrechtliche Genehmigung

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 Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 29 vom 18. Juli 2013

Planaufgabe vom 22. Juli 2013 bis 21. August 2013

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

Der Landschaftsrevisor:

genehmigt

mit Beschluss Nr. 1467 vom 30. Sep. 2014

Der Landschaftsrevisor:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 40 vom 2.10.2014

Peter Vetter

rechtsverbindlicher Inhalt

xxx.x m

maximale Gebäudekote (m.ü.M.)

orientierender Inhalt

.....

Perimeter Quartierplan



vorgesehene Baukörper



vorgesehene Baukörper Pavillons



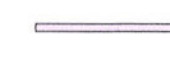
Tiefgarage



überdachte Einfahrt Tiefgarage



Erschliessungsfläche



öffentliche Erschliessungsfläche



Bereich für Parkplätze



Baum



öffentliche Erschliessungsfläche ausserhalb Perimeter



gewachsenes Terrain

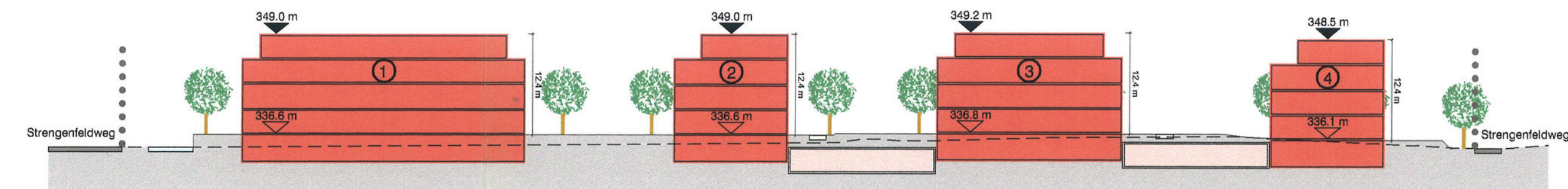
xxx.x m

5

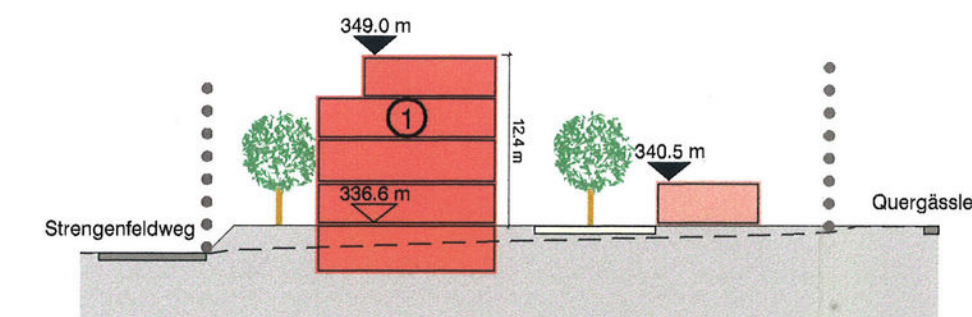
Richtkote (m.ü.M.)

Gebäudenummer

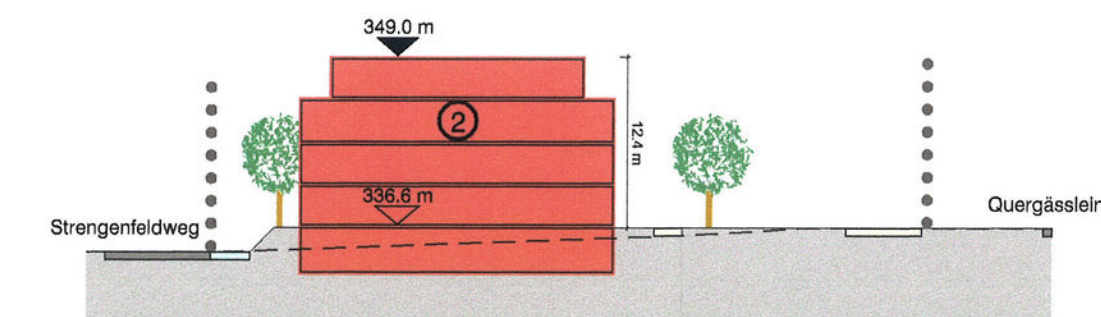
A-A



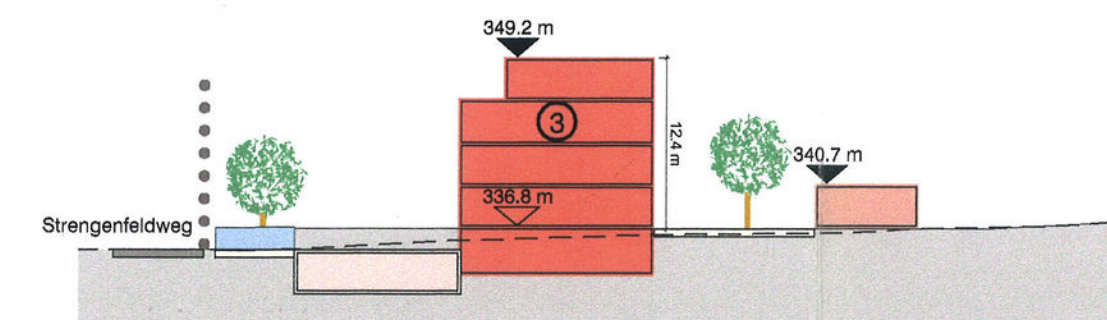
B-B



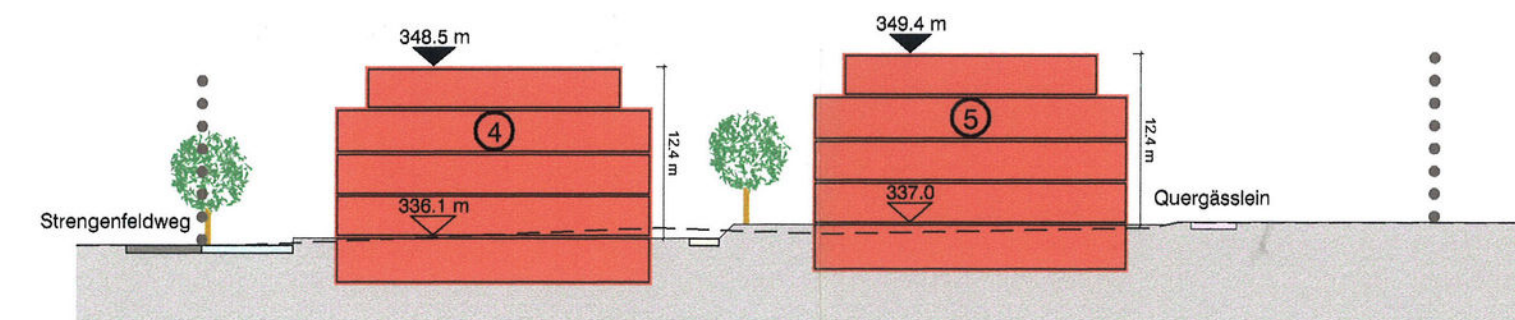
C-C



D-D



E-E





Gemeinde Zwingen
Quartierplanung Strengfeld III

Quartierplanreglement
regierungsrechtliche Genehmigung

INHALT

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

STRENG 2177 21. Februar 2014 AB

BEMERKUNGEN

<i>Reglementstext</i>	Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeindeversammlungsbeschluss
<i>Kommentar</i>	<i>Kommentare sind kursiv geschrieben und unterliegen nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.</i>

1 ERLASS

- Beschluss* 1 Die Einwohnergemeinde Zwingen erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet „Strengenfeld III“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:
- Plan Nr. 1 Bebauung, Erschliessung und Freiräume
 - Plan Nr. 2 Schnitte
- Verbindlichkeit* 2 Alle Teilpläne sowie das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich.
- Modell* 3 Das Modell 1:500 dient als orientierende Beurteilungsgrundlage für die kubische Gestaltung bzw. das Baugesuchverfahren und unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck* 1 Der Quartierplan Strengenfeld III bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngyienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele* 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
- Realisierung einer quatierveträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Überbauung
 - Schaffung qualitativoller Aussenraumflächen
 - Siedlungsverdichtung
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich 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 und die Benützung der Freiflächen
 - die Gestaltung und Pflege des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung der Überbauung
 - die Ver- und Entsorgung

4 EINPASSUNG IN DIE UMGEBUNG

- städtebauliche
Einpassung* 1 Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich architektonischer Erscheinung, Dach und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die Umgebung sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- Lage, Grösse und
Form* 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen Nr. 1 und 2 enthalten sind. Ausgenommen sind unbewohnte Nebenbauten gemäss Ziffer 5.7.
- Anordnung und
Volumen der Bauten* 2 Lage und Grösse der Bauten gehen aus den Plänen hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann frei erfolgen. Die Hauptbauten dürfen die zulässigen Bruttogeschossflächen nicht überschreiten. ~~Hauptdächer, Vordächer und offene, durchgehende Balkone dürfen bis 1.50 m über die Baubereiche hervorragen.~~ Vom Regierungsrat nicht genehmigt
- Gebäudehöhe* 3 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten des Plans Nr. 2 massgebend.
- Dachform* 4 Im Quartierplanareal sind nur Flachdächer zulässig.

- | | | |
|---|---|---|
| <i>Dachaufbauten</i> | 5 | Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren 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>siehe Erwägungen RRB</i> |
| <i>Materialisierung und Farbgebung der Dächer</i> | 6 | Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Die nicht als Terrassen für die Attikawohnungen genutzten Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Erstellung von Solaranlagen ist zulässig. <i>siehe Erwägungen RRB</i> |
| <i>Lage und Grösse unbewohnter Nebenbauten</i> | 7 | Ausserhalb der Baubereiche für Nebenbauten dürfen unbewohnte Nebenbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen, Pavillons, etc. bis zu 5% der im Teilplan Nr. 1 dargestellten Grünfläche umfassen. |

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

- | | | |
|--|---|--|
| <i>Nutzungsart</i> | 1 | Das Quartierplanareal ist der Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG vorbehalten. |
| <i>Nutzungsmass</i> | 2 | Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Plan Nr. 1 enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich. |
| <i>Definition Bruttogeschossfläche</i> | 3 | <p>Die Definition der BGF richtet sich nach § 49 Abs. 2 RBV. Nicht zur BGF zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsflächen für Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen • den Bewohnern allgemein dienende Gemeinschaftsräume und Einstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen etc. • Keller, Bastelräume und Waschküchen • Räume und Bauteile für Betriebstechnik und Gebäudeinfrastruktur (Lüftungen, Maschinenräume etc.) • Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen • Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen sowie mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze • Nebenbauten gemäss Ziffer 5.7 |

- Nutzungsver-
schiebung zwischen
den Baubereichen
- 4 Verschiebungen von Nutzflächen (BGF) von einem Baubereich in einen anderen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. ~~Bei einer späteren Parzellierung ist die Nutzungsver-schiebung, auf Anweisung der Eigentümer, im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen.~~ Vom Regierungsrat nicht genehmigt
- behindertengerechte
Bauweise
- 5 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- Gestaltung
- 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Plan Nr. 1 ersichtlich. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Lage der Bäume ist verschiebbar. Die Mindestanzahl ist aus dem Plan Nr. 1 ersichtlich. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.
- Umgebungsplan
- 2 Der Gemeinderat verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen Umgebungsplan. Er wird die Einreichung dieses Plans im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beim Bauinspektorat beantragen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteowasser, Trafohäuschen, Container etc.). ~~Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.~~ siehe Erwägungen RRB
- Um das Baubewilligungsverfahren nicht zu verzögern, wird empfohlen, den Umgebungsplan bereits mit dem Baugesuch einzureichen.
- Aufschüttung und
Abgrabung
- 3 Terrainveränderungen, die über die übliche Gartengestaltung hinausgehen, sind bewilligungspflichtig. Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen. Terrainveränderungen, welche eine Ausdehnung des Gefahrengebiets Überschwemmung bewirken, sind untersagt. siehe Erwägungen RRB
- Meteowasser
- 4 Strassen, Wege und Plätze, offene Abstellplätze sowie Grünflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- Lage* 1 Für die Erschliessungsflächen, Zugänge und Parkierung ist der Plan Nr. 1 massgebend.
- Anzahl Parkplätze* 2 ~~Es sind insgesamt 78 Park- oder Einstellplätze zu erstellen.~~
~~Es sind pro Wohneinheit 2 Park- oder Einstellplätze zu erstellen.~~
siehe Erwägungen RRB

9 VER- UND ENTSORGUNG

- Energiekonzept* 1 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
- Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität)
 - rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien)
- Sonnenenergie* 2 ~~Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten.~~
siehe Erwägungen RRB
- Energiestandard* 3 Neubauten sind im Minergie Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.
- Wasser und Abwasser* 4 Die Abwasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
- Abfallentsorgung* 5 Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde.

10 LÄRMSCHUTZ

- Lärmempfindlichkeitsstufe* 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

11 REALISIERUNG

- | | | |
|--|---|---|
| <i>Erfordernis
Quartierplanvertrag</i> | 1 | Sofern mehrere GrundeigentümerInnen von der Quartierplanung betroffen sind, ist ein Quartierplanvertrag zwingend. |
| <i>Inhalte
Quartierplanvertrag</i> | 2 | Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die 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 beim Grundbuchamt zu veranlassen. <i>siehe Erwägungen RRB</i> |
| <i>Parzellierung</i> | 3 | Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird. |
| <i>Etappierung</i> | 4 | 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. |

12 NATURGEFAHREN

- | | | |
|--|---|--|
| <i>Gefahrenzone
Überschwemmung</i> | 1 | Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. |
| <i>Gebäudeteile
unterhalb
Hochwasserkote</i> | 2 | Gebäudeteile, welche innerhalb der Gefahrenzone Überschwemmung und unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. |
| <i>Beanspruchungen</i> | 3 | Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen. |
| <i>Hochwasserkote</i> | 4 | Die massgebende Hochwasserkote gemäss Gefahrenzone ist:
<i>siehe Erwägungen RRB</i> 335.20 m.ü.M. |

13 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. |

14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|--|---|
| <i>Umsetzung</i> | 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Überbauungsplan Strengfeld – Reckholder mit Sonderbauvorschriften vom 28. Juni 1985. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |
| <i>Aufhebung der
Quartierplanung</i> | 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. |

15 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: 29. April 2013

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 11. Juni 2013

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: 13. Juni 2013 bis 12. Juli 2013

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 29 vom 18. Juli 2013

Der Gemeindeverwalter

Planaufgabe: 22. Juli 2013 bis 21. August 2013

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 1467 vom 30. Sep. 2014

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 40 vom 2.10.2014

Der Landschreiber:

Peter Vetter