

Quartierplan Migros-Mühlematt

Plan Nr. 01 "Baubereich"

1:500

EXEMPLAR

AMT FÜR RAUMPLANUNG

- Rechtsverbindlicher Inhalt
-

 Perimeter der Quartierplanung
- ▨

 Anpassungsbereich
- Baubereich max 7385m²
- Orientierender Inhalt
- Gebäude

48 / QP / 12 / 0

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderats: 29. Juni 2009
Beschluss der Gemeindeversammlung: 17. Sept. 2009
Referendumsfrist bis: 24. Okt. 2009

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 43 vom 22. Okt. 2009
Planaufgabe: 22.Okt. bis 20. Nov 2009

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt: 1. Mai 2010
mit Beschluss Nr. 667 vom
Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 13 vom 14. Mai 2010

Namens des Gemeinderats

Die Präsidentin: Der Gemeindeverwalter:



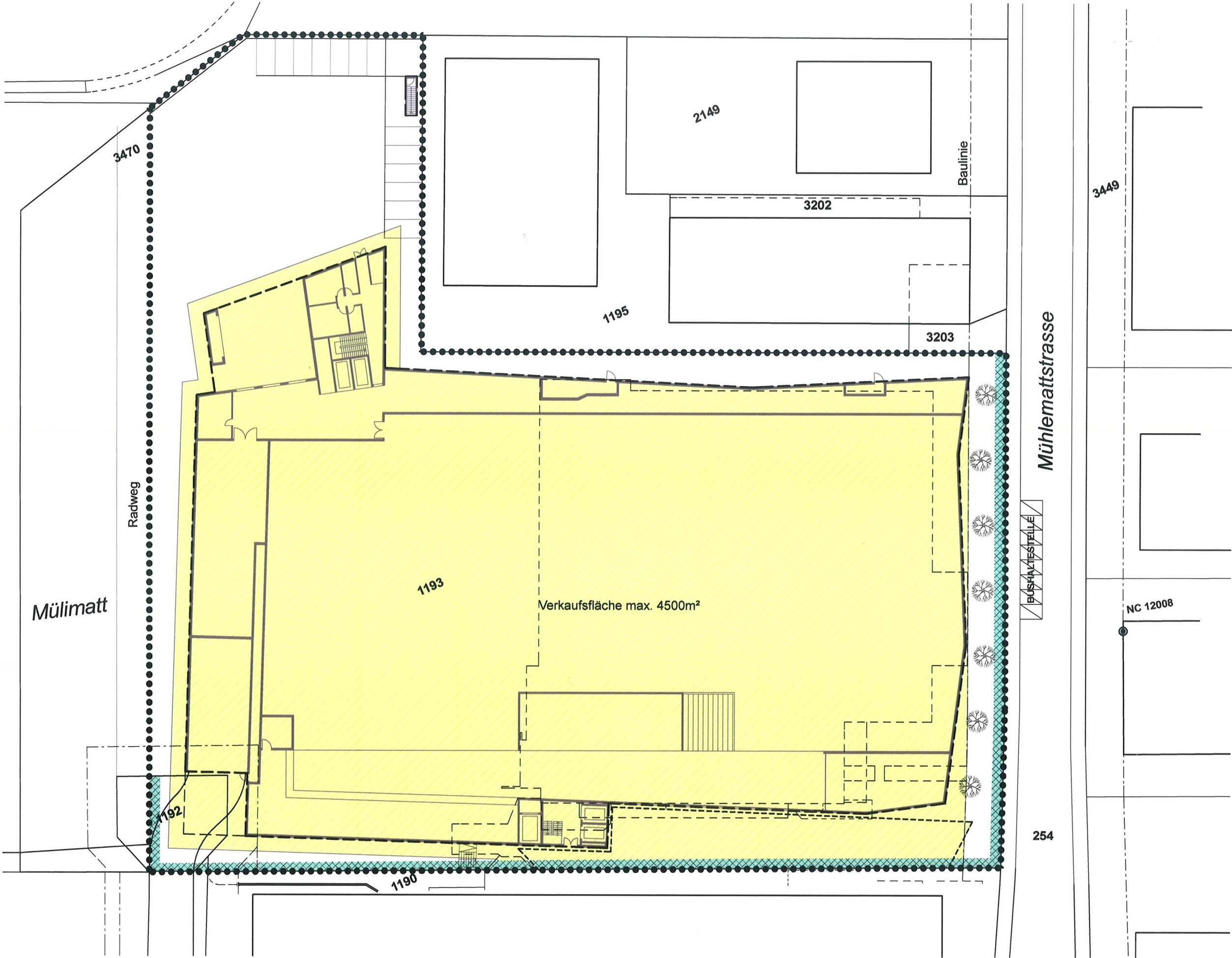


Der Landschaftsplaner



Andres & Andres Architekten ETH/SIA
Brühlmattweg 1 CH-4107 Ettingen BL
Tel. 061 721 40 65 Fax. 061 721 41 49
mail: andres.architekten@mywebland.ch

DAT. 26. Januar 2010



Quartierplan Migros-Mühlematt

Plan Nr. 02 "Erschliessung/Umgebung/Laden"

1:500

EXEMPLAR

AMT FÜR RAUMPLANUNG

- Rechtsverbindlicher Inhalt
- Perimeter der Quartierplanung

Erschliessung der AEH + Anlieferung ab Feldstrasse

Anlieferungsflächen + Anfahrt PP-Angestellte - wasserdurchlässiger Drainagebelag

wasserdurchlässiger + bewuchsfähiger Belag

Umgebung öffentlich zugänglich

Grünabschluss (Hecke)

Veloabstellplätze
- Orientierender Inhalt

Gebäude
- 48/ QP/ 12/ 0

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderats: 29. Juni 2009

Beschluss der Gemeindeversammlung: 17. Sept. 2009

Referendumsfrist bis: 24. Okt. 2009

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 43 vom 22. Okt. 2009

Planaufgabe: 22.Okt. bis 20. Nov 2009

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt: 667 vom 11. Mai 2010

mit Beschluss Nr. vom 11. Mai 2010

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 19 vom 14. Mai 2010

Der Landschreiber

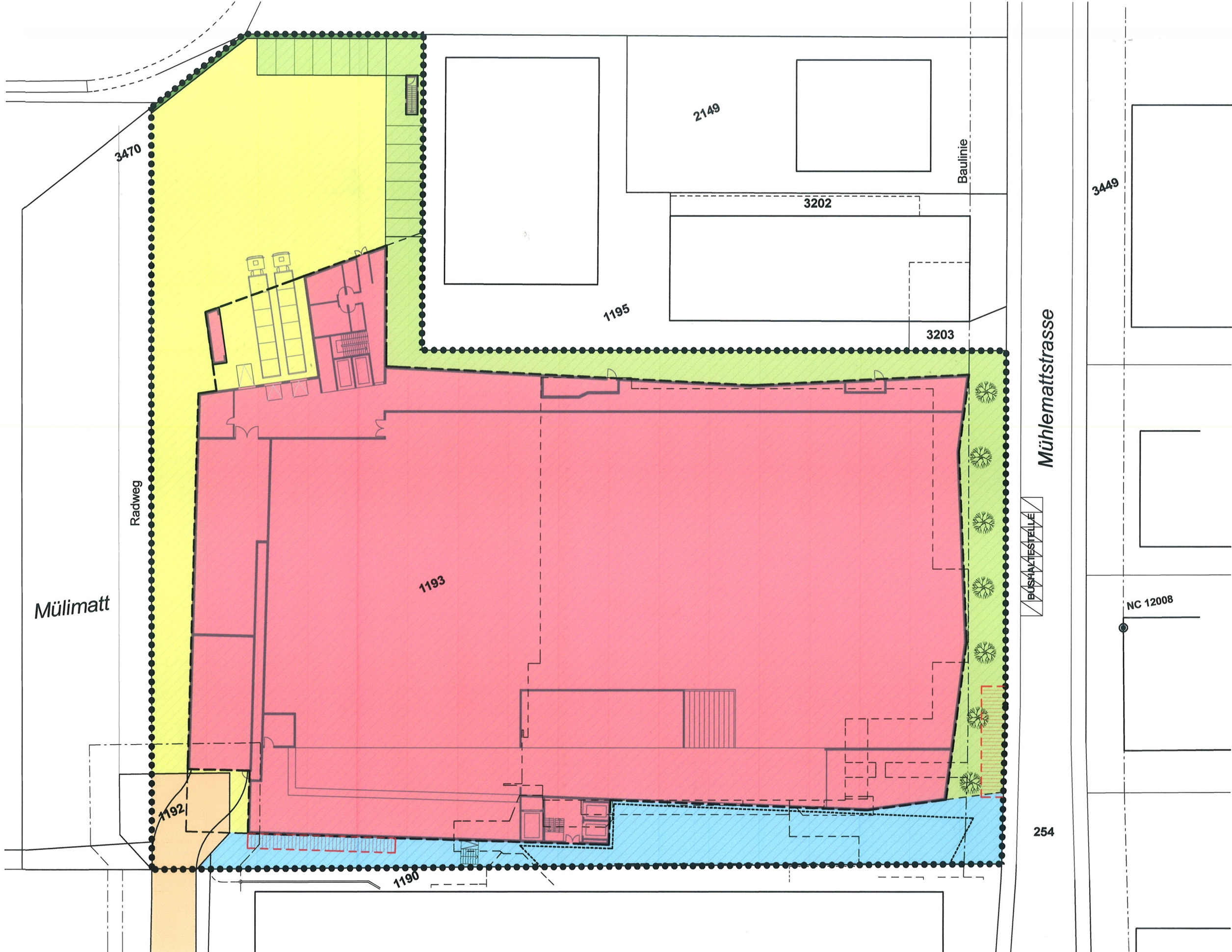
Andres & Andres Architekten ETH/SIA

Brühlmattweg 1 CH-4107 Ettingen BL

Tel. 061 721 40 65 Fax. 061 721 41 49

mail: andres.architekten@mywebland.ch

DAT. 26. Januar 2010



Quartierplan Migros-Mühlematt

1:500

Plan Nr. 03 "Obergeschoss und Dachgestaltung"

Rechtsverbindlicher Inhalt

Dachfläche bestehend

Dachfläche neu begrünt

Dachfläche neu

Orientierender Inhalt

Personalräume + Lager

Büro + Fremdmieten

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

48/ QP/ 12/ 0

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderats:

29. Juni 2009

Beschluss der Gemeindeversammlung:

17. Sept. 2009

Referendumsfrist bis:

24. Okt. 2009

Namens des Gemeinderats

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 43 vom

22. Okt. 2009

Planaufgabe:

22.Okt. bis 20. Nov 2009

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft

genehmigt:

667

f 1. Mai 2010

mit Beschluss Nr. vom

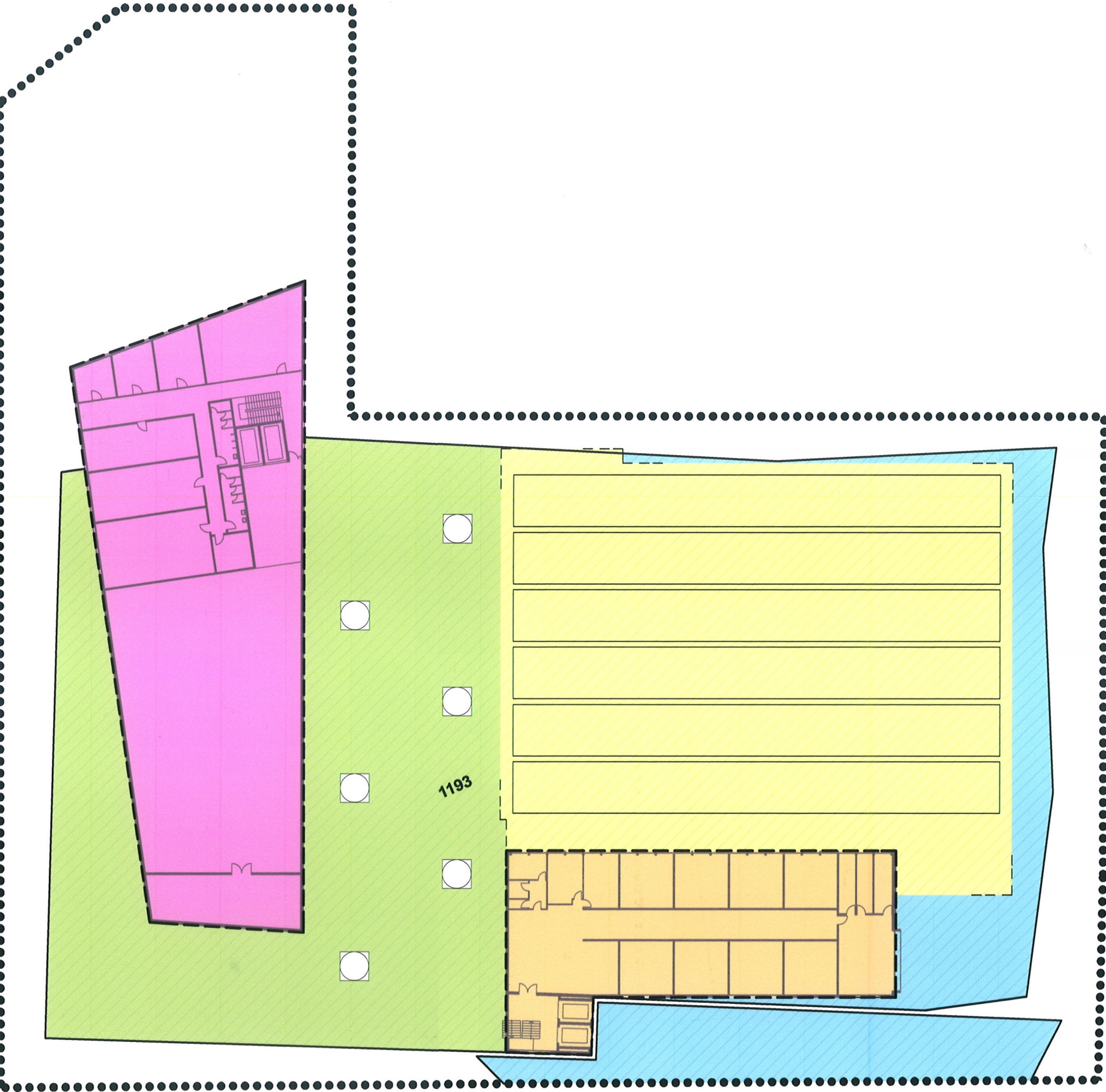
Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 19 vom 14. Mai 2010

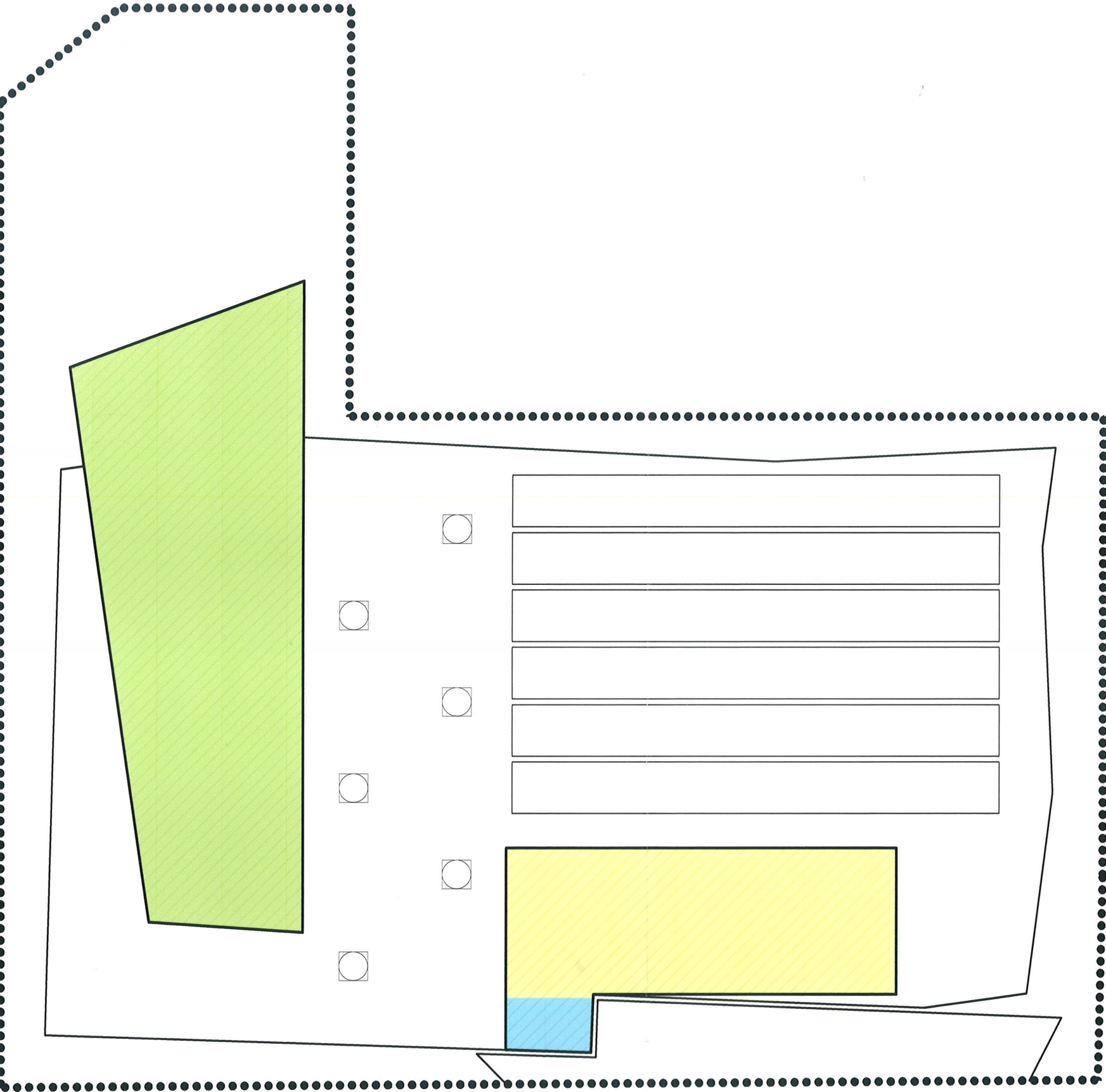
Der Landschreiber

Andres & Andres Architekten ETH/SIA
Brühlmattweg 1 CH-4107 Ettingen BL
Tel. 061 721 40 65 Fax. 061 721 41 49
mail: andres.architekten@mywebland.ch

DAT. 26. Januar 2010



Obergeschoss



Dachaufsicht

Quartierplan Migros-Mühlematt

1:500

Plan Nr. 04 "Querschnitt"

EXEMPLAR

AMT FÜR RAUMPLANUNG

Rechtsverbindlicher Inhalt

•••••

 Perimeter der Quartierplanung

48/ QP/ 12/ 0

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderats:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist bis:

29. Juni 2009

17. Sept. 2009

24. Okt. 2009

Namens des Gemeinderats

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:





Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 43 vom

Planaufgabe:

22. Okt. 2009

22. Okt. bis 20. Nov 2009

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft

genehmigt:

mit Beschluss Nr. 667 vom 11. Mai 2010

Publikation des Regierungsratsbeschluss

im Amtsblatt Nr. 19 vom 14. Mai 2010

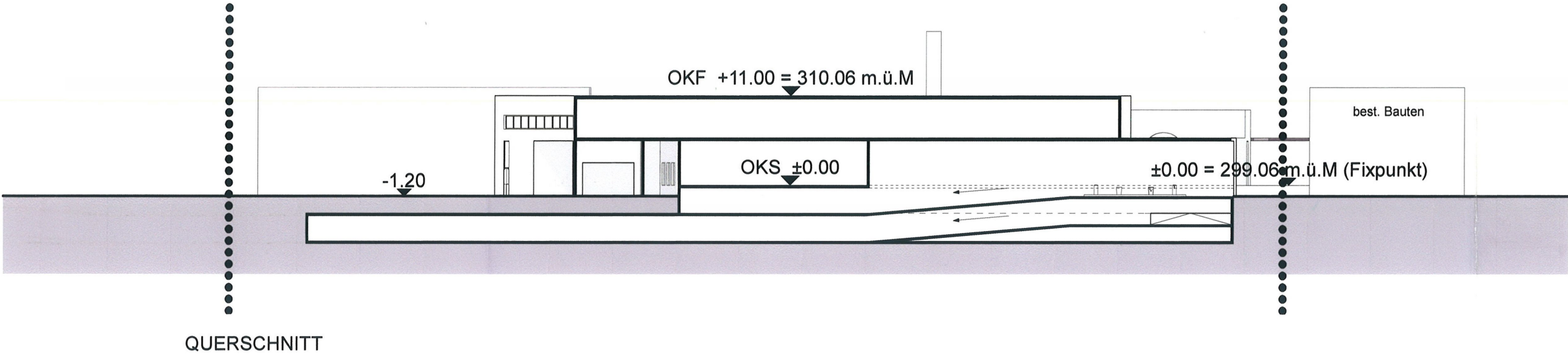
Der Landschreiber



Andres & Andres Architekten ETH/SIA

Brühlmattweg 1 CH-4107 Ettingen BL
Tel. 061 721 40 65 Fax. 061 721 41 49
mail: andres.architekten@mywebland.ch

DAT. 26. Januar 2010



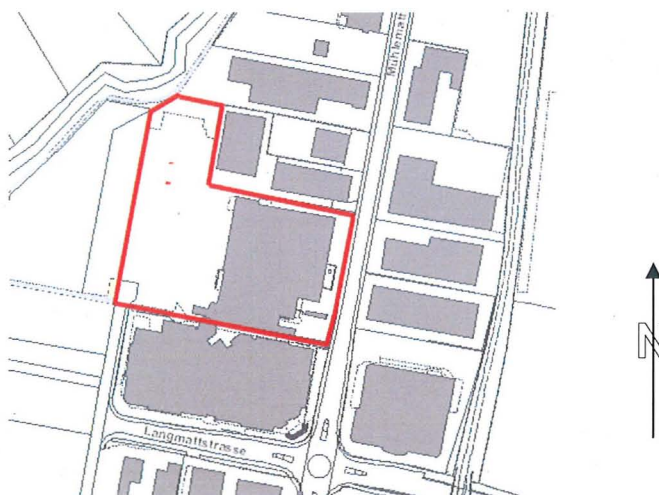
EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

48/ QR/ 12/ 0

QUARTIERPLAN MIGROS - MUEHLEMATT 2009

Grundeigentümer und Bauherrschaft
Quartierplanung
Verkehrsgutachten
Lärmgutachten

Genossenschaft Migros Basel
Andres&Andres Architekten ETH/SIA 4107 Ettingen
Glaser Saxer Keller AG 4103 Bottmingen
ABU Analysen und Beratung für Umweltschutz, 5079 Zeihen



REGLEMENT

Inhalt

1	Erlass.....	2
2	Zweck der Planung	2
3	Geltungsbereich	2
4	Art und Mass der baulichen Nutzung.....	2
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
6	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes.....	4
7	Unterhalt und Pflege des Aussenraumes.....	4
8	Verkehrerschliessung und Parkierung	4
9	Energie, Ver- und Entsorgung	5
10	Lärmschutz.....	5
11	Realisierung	5
12	Schlussbestimmungen	6
13	Beschlüsse und Genehmigung.....	6

1 Erlass

- 1.1 Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt, gestützt auf § 4 und § 37ff des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998, für die Parzelle 1193 GB Oberwil, Quartierplanvorschriften, bestehend aus:

- dem Quartierplanreglement

- den Plänen Nr. 01 – 04

- Nr. 01 Baubereich
- Nr. 02 Erdgeschoss/Erschliessung, Umgebung und Laden
- Nr. 03 Obergeschoss/Dachgestaltung
- Nr. 04 Querschnitt

2 Zweck der Planung

Der Quartierplan Migros Mühlematt bezweckt:

- eine optimale Nutzung des Areals;
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von Gebäude- und Verkaufsflächen;
- die Gestaltung des Raumes zwischen Migros und Mühlemattzentrum.

3 Geltungsbereich

- 3.1 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie dieser im Plan Nr. 01 mit der schwarzpunktierten Signatur markiert ist. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- 3.2 Die Quartierplan-Vorschriften regeln verbindlich:
- Art und Mass der Nutzung, maximale Nettoladenfläche
 - Lage und Grösse der ober- und unterirdischen Bauten
 - Gestaltung und Nutzung der Freiflächen
 - Verkehrserschliessung und Parkierung
 - Energie, Ver- und Entsorgung
 - Lärmschutz
 - Realisierung und Vollzug der Quartierplanvorschriften.

4 Art und Mass der baulichen Nutzung

- 4.1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Quartierplan wie folgt festgelegt:
Zugelassen sind:
- Mässig störendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe inkl. Büros.
 - Verkaufseinheiten des täglichen und periodischen Bedarfs ("Food" und "Non-Food").

- 4.2 Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der maximalen Bruttogeschossfläche (BGF), der maximalen Nettoladenfläche (NLF) und der maximalen Gebäudehöhe festgelegt. Als Bruttogeschossfläche zählen alle Voll- und Dachgeschossflächen, welche dem Arbeiten dienen, einschliesslich Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte und verglaste Eingangsbereiche.

Nicht zur Bruttogeschossfläche zählen:

- Kellergeschosse, die nicht dem Arbeiten dienen
- Technikräume, Lager
- Unterirdische Bauten (z.B. Autoeinstellhallen)
- gedeckte, offene Überdachungen, Unterstände

Die maximalen Bruttogeschoss- und Nettoladenflächen werden wie folgt festgelegt:

Max. Bruttogeschossfläche (BGF) Definition siehe Art. 4.2	Max. Nettoladenfläche (NLF) inkl. Aussenverkauf Definition siehe § 24 RBG
6'820 m²	4'500 m² davon max. 100 m² für Aussenverkauf

5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 5.1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Plänen Nr. 01 bis 03 enthalten sind.
- 5.2 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl und Gebäudeprofil) sowie Vordächer gehen aus den Plänen Nr. 01 und 03 hervor. Die definierten Baubereiche (Plan Nr. 01) und max. Höhenkote (Plan Nr. 04) sind als Grenzen einer Maximalbebauung zu verstehen. Abweichungen von Form und Mass der Grundfläche sind innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie das Bebauungskonzept nicht beeinträchtigen.
- 5.3 Technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Haustechnik, Rückkühler, Oblichter u. ä. dürfen um höchstens 3 m die max. zulässige Gebäudehöhe überragen. Davon ausgenommen ist das bestehende Kamin.
- 5.4 Räumlich und architektonisch ist dem Raum zwischen dem Verkaufsladen der Migros und dem Nachbargebäude besondere Beachtung zu schenken. Es ist ein Ort mit Identität zu schaffen und die Überdachung zum Nachbargebäude architektonisch sorgfältig zu lösen. In diesem Bereich ist Aussenverkauf zugelassen. Die Flächen für den Aussenverkauf sind zu planen und zu kennzeichnen. Die Ausgestaltung des Zwischenraumes ist im Rahmen des Baugesuchs zu konkretisieren.
- 5.5 Das bestehende Gebäude und der Anbau sind hinsichtlich Gestaltung, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch guter Gesamteindruck entsteht und sie mit dem nachbarlichen Siedlungsbild gut verträglich sind. Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht zu.
- 5.6 Die innere und äussere Erschliessung wird hindernisfrei gebaut. Massgebend sind das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz und die zugehörige Verordnung, die Wegleitung "Behindertengerechtes Bauen im Kanton Basel-Landschaft" sowie die SN 521 500 und SIA 500.

6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

- 6.1 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Plan Nr. 02 vorgegeben.
- 6.2 Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen. Pflanzen, welche die Verbreitung von Krankheiten wie Feuerbrand, Gitterrost etc. ermöglichen (Wirtsträger), sind verboten.
- 6.3 Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Detailerschliessung und Parkierungsflächen, Fusswegverbindungen, die Art der Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge, sowie die Lage von Velo-Abstellplätzen, Entsorgungseinrichtungen etc.
- 6.4 Entlang der Mühlemattstrasse werden Hochstamm-Bäume (Stammumfang U= 25cm; Kronenansatz auf 2.5m) gepflanzt. Die Bäume müssen spätestens 6 Monate nach Bauende angepflanzt sein.
- 6.5 Die im Plan Nr. 03 grün angelegten Dachflächen werden mit einer einheimischen Pflanzenmischung extensiv begrünt. Sie dienen als ökologische Ausgleichsfläche. Zur Qualitätssicherung hat die Ausführung (Substratstärke etc.) nach den Richtlinien der SFG (Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung) zu erfolgen.
- 6.6 Für die Aussenwerbung und die Beschriftung ist ein separates Reklamegesuch einzureichen.

7 Unterhalt und Pflege des Aussenraumes

- 7.1 Sämtliche in den Quartierplanvorschriften bezeichneten natürlichen Aussenraumelemente wie Bäume und Grünflächen sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
- 7.2 Pflege und Unterhalt des Aussenraumes ist Sache der Grundeigentümerin.
- 7.3 Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gewährleistet sein.

8 Verkehrserschliessung und Parkierung

- 8.1 Die Verkehrserschliessung für Kundinnen und Kunden, Personal sowie Anlieferung (für Ver- und Entsorgung) erfolgt über den Kreisel Mühlemattstrasse / Langmattstrasse und die Feldstrasse zum Quartierplan-Areal. Die Erschliessung ist im Plan Nr. 02 dargestellt.
- 8.2 Für Radfahrer ist das Areal über den Radweg "Oberwil - Therwil" erschlossen. Die Verbindung zwischen Radweg und Einkaufszentrum ist direkt, sicher und hindernisfrei auszuführen.
- 8.3 Die Anzahl Parkplätze wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens berechnet. Es werden folgende Parkplätze angelegt:
- max. 295 Parkplätze: 33 PP für Personal/Mieter und max. 262 für Kundinnen und Kunden
 - 2 Andockstellen für LW
 - 1 Rampe mit Hebebühne für LW
 - mind. 70 gedeckte Veloabstellplätze

- 8.4 Den Kundinnen und Kunden stehen unterirdische Autoabstellplätze in der zweigeschossigen Einstellhalle zur Verfügung. Die 13 oberirdischen Parkplätze sind für das Personal reserviert.
- 8.5 Die finanzielle Beteiligung der betroffenen Parteien an den Kosten für eine allfällig notwendige Anpassung der Erschliessung wird im Quartierplanvertrag geregelt.
- 8.6 Die Grundeigentümerin verpflichtet sich eine Parkraumbewirtschaftung vorzusehen. Falls es die Verhältnisse erfordern, verpflichtet sich die Grundeigentümerin gemäss Quartierplanvertrag ein Mobilitätsmanagement zu erstellen und Massnahmen zu ergreifen.

9 Energie, Ver- und Entsorgung

- 9.1 Beim künftigen Ersatz der bestehenden Heizkesselanlage ist der Anschluss an den Wärmeverbund Oberwil – Therwil (WOT) zu prüfen.
- Dieser Anschluss soll anderen Varianten für die Wärmeerzeugung gegenübergestellt werden. In diesem sind ökologische und ökonomische Kriterien zu werten und zu vergleichen. Unter diesem Aspekt sind auch erneuerbare Energien zu prüfen. Ein entsprechendes Konzept ist spätestens im Zeitpunkt des Ersatzes der bestehenden Anlage dem Gemeinderat Oberwil vorzulegen.
- Bei den Neubauteilen wird der Minergie-Standard berücksichtigt.
- 9.2 Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Ausserhalb des Gebäudes dürfen keine Leergüter, Gebinderetouren, Abfälle etc. abgestellt werden. Mit dem Bauseuchungsverfahren ist dem Gemeinderat ein detailliertes Abfallkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

10 Lärmschutz

- 10.1 Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III.
- 10.2 Bezüglich der Emissionen sowie des Schallschutzes gelten für alle Bauten die Anforderungen gemäss SIA-Norm 181(2006).

11 Realisierung

- 11.1 Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung erfolgt im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerin. Dies betrifft insbesondere das Festlegen des Bauvorgangs, des Baustellenverkehrs, der Bauorganisation und der Bauzeiten, das Einräumen von Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte, Durchleitungsrechte) etc..
- 11.2 Für die Realisierung der Quartierplan-Überbauung schliesst die Gemeinde mit der Eigentümerin des Quartierplanareals einen Quartierplanvertrag ab. Darin sind insbesondere zu regeln:
- Bau- und Durchleitungsrechte
 - Benutzungsrechte
 - Parkierung während der Bauzeit inkl. Wiederinstandstellung des Areals (Parzellen 1178 und 1179)
 - Kostenregelung für die Verbesserung der Verkehrserschliessung
 - Kriterien, die ein Konzept für ein Mobilitätsmanagement erfordern.

- Verlegung der öffentlichen Abwasserleitung (WAR) im Bereich des heutigen Parkplatzes
- Perimeterbeitrag

12 Schlussbestimmungen

- 12.1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 11.2 erwähnte Quartierplanvertrag von den Vertragsparteien unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.
- 12.2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften unter Berücksichtigung des Baubewilligungsverfahrens.
- 12.3 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann der Gemeinderat Ausnahmen für geringfügige Abweichungen von einzelnen Quartierplanvorschriften beantragen, sofern das Konzept und die Ziele des Quartierplans nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- 12.4 Die Quartierplanvorschriften treten mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

13 Beschlüsse und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates:	29. Juni 2009
Beschluss der Gemeindekommission:	12. Aug. 2009

Beschluss der Gemeindeversammlung:	17. Sept. 2009
Referendumsfrist bis:	24. Okt. 2009

Urnenabstimmung:	keine
------------------	-------

Publikation Planauflage im Amtsblatt Nr. 43	vom:	22. Okt. 2009
---	------	---------------

Planaufgabe:	22. Okt bis 20. Nov. 2009
--------------	---------------------------

Namens des Gemeinderates:

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 667

vom: 11. Mai 2010

Der Landschreiber:

Publikation des RRB im Amtsblatt Nr. 19

vom: 14. Mai 2010