Gemeinde Muttenz

Quartierplan "Hagnau West"
Situation und Schnitte

1 : 1'000

44 / ZPS / 1 / 22

44 / QP / 28 / 0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Exemplar: Inventar Nr.:

Beschluss des Gemeinderates: 25. April 2018
Beschluss der Gemeindeversammlung: 19. Juni 2018
Referendumsfrist: 20. Juni 2018 bis 19. Juli 2018
Urnenabstimmung: --
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. 26 vom 28. Juni 2018
Planauflage: 30. Juni 2018 bis 31. Juli 2018

Namens des Gemeinderates

Die Vizepräsidentin: Franziska Stadelmann

Der Gemeindeverwalter: Aldo Grünblatt

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 820 vom 1 FEB. 2020

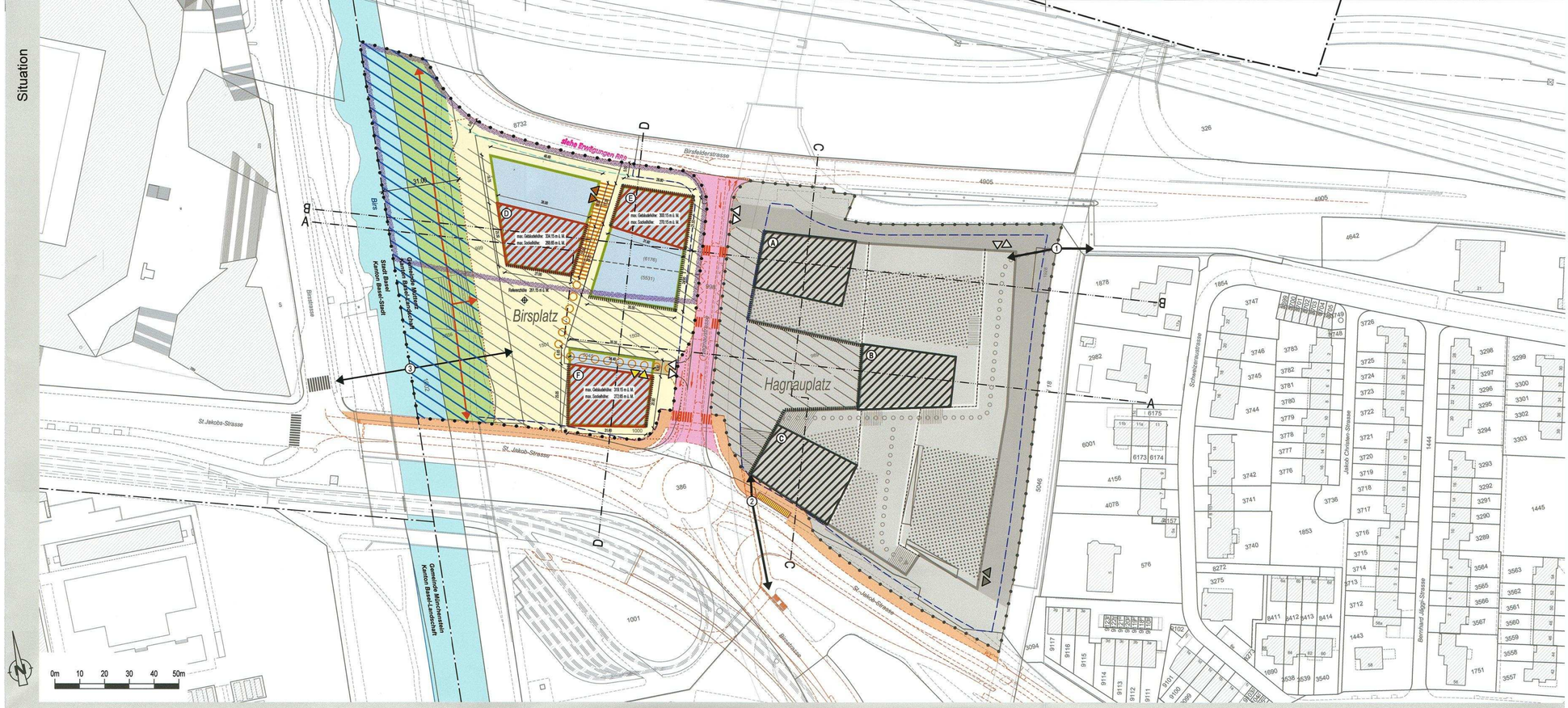
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 7 vom 13. Feb. 2020

Die Landschreiberin

Die Landschreiberin: E. Hess Diethelm

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 926 84 30

Situation



Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Baubereich für Hochbauten (mit Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Meter über Meer)
- Baubereich für Gebäudesockel mit darüberliegenden Terrassen (mit Angabe der maximalen Gebäudehöhe in m ü. M.)
- Baubereich für unterirdische Bauten *siehe Erwägungen RRB*
- Vorplatzbereich (öffentlich zugänglich)
- Birsplatz
- befahrbarer Aussenbereich (Zu- und Wegfahrt Autoparkierung)
- Uferschutzzone
- Schutzzone Gewässerraum
- Bereich Störfallrelevanz
- Zu- und Wegfahrt Quartierplan-Areal
- Zu- und Wegfahrt Autoparkierung (Endzustand, Erstellung bei Realisierung Baubereich F)
- provisorische Zu- und Wegfahrt Autoparkierung für Baubereich D (bei Erstrealisierung Baubereich D)
- provisorische Erschliessung für Zu- und Wegfahrt Autoparkierung für Baubereich D (bei Erstrealisierung Baubereich D)
- Hauptzugangsbereiche Gebäudesockel und Hochbauten via Vorplatz
- Aufwertung Birsuferweg

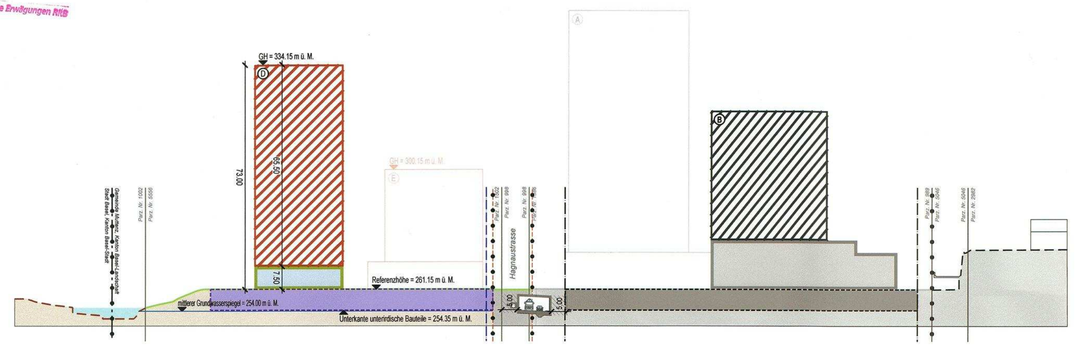
Orientierender Planinhalt

- Nationalstrassenbaulinie *siehe Erwägungen RRB*
- gesetzlicher Abstand zur Kantonsstrasse gemäss § 95 Abs. 1 lit. a RBG
- neue Terrainlage innerhalb Quartierplan-Areal / anschliessende Terrainlage
- Quartierplan-Areal "Hagnau Ost"
- projektierte Neuorganisation Verkehrsführung Hagnaustrasse, Knoten St. Jakob-Strasse und Anschluss Birsfelderstrasse *siehe Erwägungen RRB*
- Neugestaltung Hagnaustrasse mit neuer Verkehrsorganisation
- 1) Verbindungsbauwerk für Anschluss an best. Fussweg 3) neue Birsbrücke (Fussgänger) 2) Aufwertung bestehende Unterführung
- Gewässerzugang im Uferbereich (in Lage und Anordnung variabel jedoch im Sinne von § 10 Abs. 6 Quartierplan-Reglement)
- kombinierter Fussgänger- und Radweg
- verlegter Zugang Unterführung entlang St. Jakob-Strasse
- Sicherheitsabstand Aussenwand Schänzlitunnel (5.00 m), Darstellung nur in Schnitten
- Gewässer (Birs)
- Gemeinde- und Kantonsgrenze

Schnitte

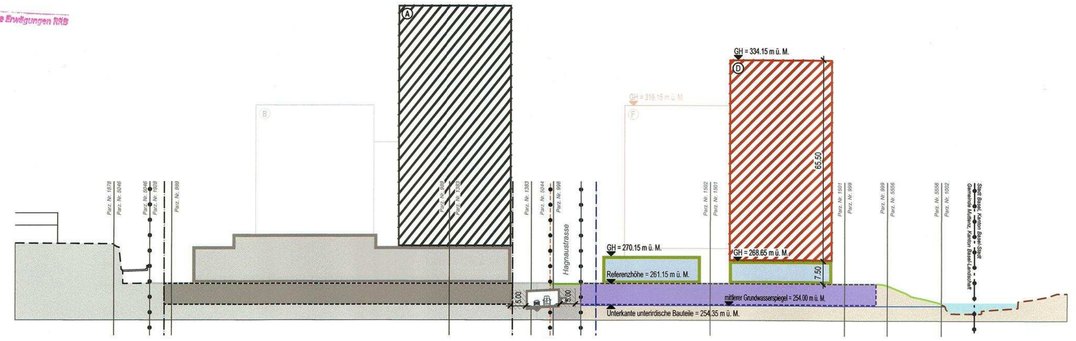
Schnitt A-A

siehe Erwägungen RRB

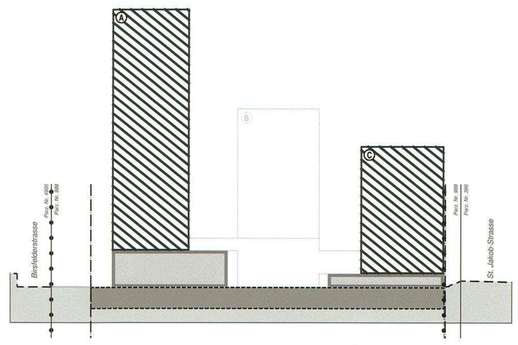


Schnitt B-B

siehe Erwägungen RRB

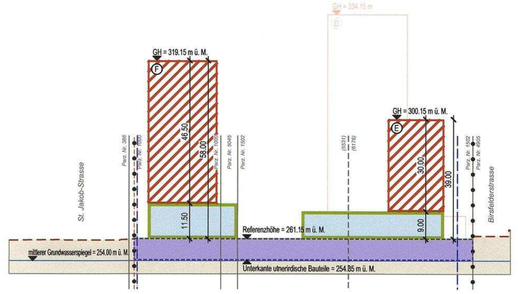


Schnitt C-C



Schnitt D-D

siehe Erwägungen RRB



Gemeinde
Muttenz

Nr. 10.753

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

44 / LES / 1 / 7

44 / QR / 28 / 0

QUARTIERPLANREGLEMENT
"Hagnau West"

INHALTSVERZEICHNIS

A	**Allgemeines**	**1**
	§ 1 ZWECK UND ZIELE DER QUARTIERPLANUNG	1
	§ 2 GELTUNGSBEREICH DER QUARTIERPLANUNG	1
B	**Art und Mass der Nutzung**	**2**
	§ 3 ART DER NUTZUNG UND LÄRMEMPFINDLICHKEITSSTUFE	2
	§ 4 MASS DER NUTZUNG	2
C	**Allgemeine Bestimmungen**	**2**
	§ 5 HAUPT- UND NEBENBAUTEN	2
	§ 6 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	3
	§ 8 NACHHALTIGKEIT	4
D	**Gestaltung der Bauten und der Umgebung**	**5**
	§ 9 GESTALTUNG DER BAUTEN	5
	§ 10 STÖRFALL	5
	§ 11 NUTZUNG UND GESTALTUNG DER UMGEBUNG	6
E	**Schlussbestimmungen**	**7**
	§ 12 GEMEINDERÄTLICHE MITSPRACHE	7
	§ 13 ETAPPIERUNG	8
	§ 14 AUSNAHMEN UND ABWEICHUNGEN	8
	§ 15 ZUSTÄNDIGKEIT	9
	§ 16 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS	9
	§ 17 INKRAFTSETZUNG	9
F	**Anhang**	**10**

A Allgemeines

Erlass

Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 die Quartierplanvorschriften "Hagnau West". Diese Quartierplanvorschriften bestehen aus dem Quartierplanreglement (QPR) und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000).

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen sind zu beachten und werden in diesem Quartierplanreglement nicht speziell erwähnt.

§ 1 ZWECK UND ZIELE DER QUARTIERPLANUNG

[1] Der Quartierplan "Hagnau West" bezweckt die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Überbauung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen gemäss § 1 Abs. 2 QPR.

[2] Mit dieser Quartierplanung werden für den Geltungsbereich gemäss § 2 QPR im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

a) Umsetzung der Quartierplanpflicht zur Neunutzung des ehemaligen Gewerbeareals mit einer neuen, städtebaulich sowie architektonisch hochwertigen und verdichteten Überbauung mit Zentrumsfunktion.
b) Sicherstellung von Bebauung, Nutzung, Erschliessung, Parkierung und Aussenraumgestaltung/-nutzung aufgrund eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes.
c) Sicherstellung einer Bebauung mit Ensemblewirkung durch die architektonische Ausgestaltung der Bauten.
d) Hochwertig gestaltete und differenziert nutzbare Aussenräume sowie Ausbildung eines Platzes.
e) Vernetzende Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr zum Umfeld des Areals und planerische Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit des Areals.
f) Zusammengefasste Erschliessung und Parkierung für das ganze Areal.
g) Aufwertung des Uferbereiches und planerische Sicherstellung des Gewässerraumes der Birs.
h) Planerische Sicherstellung eines Zugangsbereiches zur Birs.

§ 2 GELTUNGSBEREICH DER QUARTIERPLANUNG

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Perimeters im Quartierplan. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben orientierenden Charakter.

B Art und Mass der Nutzung

§ 3 ART DER NUTZUNG UND LÄRMEMPFINDLICHKEITSSTUFE

[1] Für das Quartierplan-Areal gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG mit Zulassung von Wohnnutzung und mässig störenden Betrieben. Nicht zulässig sind Verkaufseinheiten für Waren des täglichen oder periodischen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von mehr als insgesamt 500 m^2, Logistikbetriebe und Tankstellen.

[2] Der Gebäudesockel im Bereich des Birsplatzes ist für publikumsorientierte Nutzungen wie Gastronomie, Kultur, Unterhaltung, Freizeit, Verkauf vorbehalten.

[3] In den Untergeschossen sind auch Nutzungen zulässig, welche im Zusammenhang mit den publikumsorientierten Nutzungen im Gebäudesockel gemäss § 3 Abs. 2 QPR stehen.

[4] Der Wohnanteil für das gesamte Quartierplan-Areal (West) darf nach erfolgter Gesamtrealisierung maximal 70 % und der Anteil der gewerblichen Nutzung maximal 40 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen.

siehe Erwägungen RRB

[5] Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

§ 4 MASS DER NUTZUNG

[1] Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Hauptbauten (BGF-H, Gebäudesockel und Hochbauten) für die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) definierten Baubereiche beträgt insgesamt 36'000 m^2 und ist wie folgt verteilt:

a) Baubereich D (inkl. Gebäudesockel):	16'150 m^2
b) Baubereich E (inkl. Gebäudesockel):	7'300 m^2
c) Baubereich F (inkl. Gebäudesockel):	12'550 m^2

[2] Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Nebenbauten (BGF-N) gemäss § 5 Abs. 3 QPR beträgt insgesamt:

a) auf dem Vorplatzbereich:	max. 200 m^2
b) auf den Terrassen bzw. auf den Gebäudesockeln:	0 m^2

C Allgemeine Bestimmungen

§ 5 HAUPT- UND NEBENBAUTEN

[1] Die Baubereiche für Gebäudesockel und Hochbauten begrenzen Lage, Grösse und Höhe der Hauptbauten. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig. Frei auskragende Vordächer über dem Vorplatzbereich, den Terrassen bzw. den Gebäudesockeln dürfen die Baubereiche überschreiten.

2 Der Messpunkt für die Höhe der Baubereiche für Gebäudesockel und Hochbauten liegt bei der Oberkante der fertigen Dachkonstruktion. Die Definition der Baubereichshöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).

3 Als Nebenbauten zählen eingeschossig gedeckte oder umwandete Bauten wie Veloabstellanlagen, Buvetten, Sitzplätze und dgl. Nebenbauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) nicht festgelegt. Sie können in Beachtung der Baulinien bzw. von § 54 RBV und § 57 RBV, NSG und NSV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 2 QPR und den Bestimmungen zur Umgebung gemäss § 11 QPR im Areal der Quartierplanung frei platziert werden.

siehe Erwägungen RRB

4 Nicht als Nebenbauten zählen frei auskragende Vordächer über dem Vorplatzbereich und den Terrassen bzw. den Gebäudesockeln.

§ 6 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

1 Das Mass der baulichen Nutzung ist mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) festgelegt.

2 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (Gebäudesockel und Hochbauten; BGF-H) werden, unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 QPR, die oberirdischen Geschossflächen im Gebäudesockel und in den Hochbauten, inkl. Umfassungsmauern, gerechnet.

3 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGF-H) werden nicht gerechnet:

a) unterirdische Geschossflächen, unabhängig von deren Nutzung;
b) Autoeinstellhalle und Veloabstellräume sowie ausschliesslich dazu verwendete Zugänge und Treppen;
c) Anlieferung sowie ausschliesslich dazu verwendete Zugänge und Treppen;
d) Lager-, Keller- und Technikräume sowie ausschliesslich dazu verwendete Zugänge und Treppen;
e) Baulich mögliche, jedoch nicht ausgeführte Geschossflächen in überhohen Räumen;
f) maximal 10 % der BGF der Geschossflächen mit Wohnnutzungen für nicht beheizte Zwischenklimaräume (z.B. verglaste Balkone, verglaste Terrassenflächen und dgl.);
g) Balkone (ein-/vorspringend).

4 Zur Bruttogeschossfläche der Nebenbauten (BGF-N) zählen deren überdachte oder umwandete Flächen.

§ 7 ERSCHLIESSUNGUND PARKIERUNG

1 Die Erschliessung des Quartierplanareals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Hagnaustrasse in definierter Lage gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000).

2 Die interne Erschliessung wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) festgelegt. Die Parkierung (Stamm- und Besucherparkplätze) erfolgt vollständig in Einstellhallen.

3 Auf dem Vorplatzbereich ist motorisierter Verkehr nicht gestattet, davon ausgenommen sind Ausnahmefahrten (Feuerwehr, Sanität, Gebäude- und Uferunterhalt, Entsorgung und dgl.).

4 Der Vorplatzbereich ist bei einer Realisierung der Überbauung zu erstellen und ist in seiner Funktion dauernd sicherzustellen.

5 Die maximale Anzahl an Autoparkplätzen (Stamm- und Besucherparkplätze) beim Vollausbau der Quartierplanung beträgt 454 Parkplätze. Bei einer Realisierung in Etappen leitet sich der geltende Maximalwert von der Nutzungsart der jeweiligen Etappe ab. Alle Parkplätze, welche nicht ausschliesslich der Wohnnutzung zur Verfügung stehen, sind betrieblich von den restlichen Parkplätzen zu trennen und lenkungswirksam von Anfang an zu bewirtschaften.

siehe Erwägungen RRB

6 Die minimale Anzahl an Veloabstellplätzen beim Vollausbau der Quartierplanung beträgt 748 Stellplätze. Bei einer Realisierung in Etappen leitet sich der geltende Minimalwert von der Nutzungsart der jeweiligen Etappe ab. Die Veloabstellplätze für die Bewohner/Mieter müssen zwingend fahrend erreichbar sein. Besucher-Veloabstellplätze sind mehrheitlich oberirdisch und in zentraler Lage anzuordnen. Sie müssen, wenn möglich ebenfalls fahrend erreichbar sein. Die Grundeigentümer können aber Einschränkungen durch Fahrverbote vornehmen, um die Aufenthaltsqualität der Aussenräume zu gewährleisten.

siehe Erwägungen RRB

7 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Das Mobilitätskonzept hat zum Ziel, das Fahrtenaufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren bzw. eine hohe Umlagerung vom motorisierten Individualverkehr zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zum Fuss- und Veloverkehr zu erwirken. Bei einer Realisierung in Etappen ist das vorausgehende Mobilitätskonzept fortzuschreiben.

siehe Erwägungen RRB

8 Die Bauherrschaft kann gestützt auf das Mobilitätskonzept nach § 7 Abs. 7 QPR (unter Berücksichtigung von parkplatzbedarfsreduzierenden Massnahmen wie Pool-Parking, Car-Sharing und mietrechtlichen Verpflichtungen oder Ähnliches) nach Anhörung des Gemeinderates bei der Baubewilligungsbehörde eine Abweichung der gesetzlichen Pflichtparkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze) beantragen.

siehe Erwägungen RRB

§ 8 NACHHALTIGKEIT

1 Für die Realisierung der Bauten kommt der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) mit Standard "Gold" oder mit Zustimmung des Gemeinderates ein gleichwertiger Standard für ein nachhaltiges Bauen zur Anwendung. Massgebend sind die Kriterien und Kenngrössen zum Zeitpunkt der Baugesucheingabe. Die Zertifizierung ist anzustreben.

2 Der kommunale Energiesachplan (Energiesachplan Muttenz) vom 23. Mai 2008 ist zu berücksichtigen.

3 Die Konzeptstudie "Vernetzung Schänzli, Muttenz" vom 20. Dezember 2017 sowie das Konzept "Naturförderung im Polyfeld und in Quartierplanarealen in Muttenz" vom Dezember 2017 sind richtungsweisend zu berücksichtigen.

4 Die Abfall-, Wertstoff- und Grüngutentsorgung richtet sich nach einem Gesamtkonzept für die Entsorgung.

5 Im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben werden die Auflagen aus dem Umweltverträglichkeitsprüfbericht berücksichtigt.

D Gestaltung der Bauten und der Umgebung

§ 9 GESTALTUNG DER BAUTEN

1 Die Bebauung ist so auszubilden, dass eine städtebauliche Ensemblewirkung entsteht, jedoch unter Beibehaltung der Lesbarkeit des Einzelvolumens.

2 Zur Qualitätssicherung der architektonischen Gestaltung ist unter Einbezug des Gemeinderates ein Varianzverfahren oder ein kooperatives Verfahren durchzuführen. Der Gemeinderat zieht Fachpersonen bei. Die Verfahrensart wird von den Grundeigentümern bestimmt.

3 Auf den Hochbauten und Terrassen bzw. Gebäudesockeln dürfen technische Einrichtungen und Anlagen den fertigen Dachrand nicht überragen. Entlüftungsbauteile für belastete Abluft sind über die Dachflächen der Hochbauten zu führen.

4 Auf den Hochbauten dürfen die Fassaden ab Oberkante der fertigen Dachkonstruktion allseitig, flächenbündig und niveaugleich zur vollständigen Integration von sämtlichen technischen Einrichtungen und Anlagen um maximal 2.0 m erhöht werden.

5 Auf den Gebäudesockeln bzw. Terrassen dürfen Geländer, Brüstungen, Lärmschutzelemente und dgl. die fertige Gebäudesockeldecke (Oberkante) um maximal 1.2 m überschreiten. Terrainmodellierungen und Humusaufschüttungen auf den Terrassen dürfen die fertige Gebäudesockeldecke (Oberkante) um maximal 1.0 m überragen.

6 Das Anbringen von Reklamen richtet sich nach einem Gesamtkonzept.

7 Fassadensanierungen oder Änderungen von Bauten sowie nachträglich angebaute Gebäudeteile oder Änderungen bei Reklamen dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht negativ beeinträchtigen. Fassadensanierungen sowie nachträgliche gestaltungswirksame Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gestaltungskonzeptes analog zu § 14 Abs. 3 QPR.

§ 10 STÖRFALL

1 Die Nutzung innerhalb der Gebäude ist gesamthaft auf nicht wesentlich mehr als 1'200 Personen auszurichten. Sollte die Nutzung auf wesentlich (10%) mehr als 1'200 Personen ausgerichtet werden, so ist bezüglich Störfall eine neue Risikoermittlung vorzunehmen.

2 Innerhalb des Bereichs Störfallrelevanz sind folgende Massnahmen umzusetzen:

a) Verwendung von nicht-brennbaren Fassadenmaterialien im Sinne der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF). Es gelten die Anforderungen an die Gebäudehülle von Hochhäusern im Sinne der VKF-Brandschutzvorschriften.
b) Bei Glasfassaden am Gebäudesockel des Baubereichs D sind Glasvarianten mit verstärkter Hitzeresistenz zu verwenden.
c) Bei Glasfassaden im Baubereich für Hochbauten E sowie dem dazugehörenden Gebäudesockel sind bis zu einer Fassadenhöhe von 20 m Glasvarianten mit verstärkter Hitzeresistenz zu verwenden.
d) Die Aussenluftzufuhr muss auf der der Birsfelderstrasse abgewandten Gebäudeseite und möglichst hoch über Boden angeordnet werden.

e) Personen müssen bei Ereignissen auf der Eisenbahnlinie oder der Birsfelderstrasse aus den Gebäuden und an geschützte Stellen flüchten können (Fluchtwegkonzept).

3 Innerhalb des Bereichs Störfallrelevanz sind empfindliche Nutzungen im Sinne der eidg. Störfallverordnung nicht zulässig.

§ 11 NUTZUNG UND GESTALTUNG DER UMGEBUNG

1 Die Gliederung der Umgebung ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) festgelegt und umfasst folgende Bereiche:

a) Vorplatzbereich (inkl. Birsplatz);
b) Terrassen über den Gebäudesockeln;
c) befahrbarer Aussenbereich;
d) Uferschutzzone.

2 Für die Gestaltung und die Bepflanzung der Umgebung ist die Darstellung im Anhang zu diesem Reglement richtungsweisend.

3 Der Vorplatzbereich dient als Gebäudevorplatz zur Adressbildung und Gebäudeerschliessung, der Arealdurchwegung und als Aufenthaltsbereich. Dementsprechend ist der Vorplatzbereich gesamthaft als attraktiver und öffentlich zugänglicher Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden. Dies ist dauernd zu gewährleisten.

4 Der Birsplatz, als gesonderter Aussenraumbereich des Vorplatzbereiches, ist mit verschiedenen Elementen zum Aufenthalt auszustatten (Bepflanzungen, Sitzgelegenheiten und dgl.). Bei Baumpflanzungen sind hochstämmige und grosskronige Arten zu verwenden.

5 Die Schutzzone Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung. Innerhalb der Schutzzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts.

6 Die Uferschutzzone ist als revitalisiertes Flussufer mit ufertypischer Vegetation zu gestalten. Im Bereich des Gewässerzugangs ist eine natürlich gestaltete Ausweitung der Gewässerfläche zulässig.

7 In der Uferschutzzone sind Fusswegverbindungen, Stützen und Widerlager für eine Fussgängerbrücke sowie ein in der Fortsetzung des Birsplatzes angelegter Gewässerzugang zulässig. Der Gewässerzugang ist als Aufenthaltsanlage mit Sitzgelegenheiten naturnahe zu gestalten. Die Fläche des Gewässerzugangs darf innerhalb des Uferbereiches maximal 500 m^2 betragen. Spätestens mit der Erstellung des Gewässerzugangs ist auch der bestehende Fussweg entlang der Birs aufzuwerten.

8 Die Terrassen über den Gebäudesockeln dienen als Aussenraum der Nutzungen der Hochbauten.

9 Der befahrbare Aussenbereich dient hauptsächlich der motorisierten Erschliessung des Quartierplanareals. Dieser ist im Bereich der Zu- und Ausfahrt Hagnaustrasse mit fussgängersichernden Massnahmen zu gestalten.

10 Standorte von Nebenbauten nach § 5 Abs. 3 QPR, Entsorgungseinrichtungen sowie Aufenthalts- und Spieleinrichtungen und auch ungedeckte Veloabstellanlagen müssen sich

in die Überbauung sowie in den Aussenraum und die Terrassen integrieren und an zweckmässigen Standorten platziert werden. Eine geschlossen wirkende Anordnung von Nebenbauten ist nicht zulässig.

[11] Einrichtungen zur Abfallentsorgung sind als unterirdische Anlagen zu erstellen.

[12] Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:

a) Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden. Anpflanzungen von Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
b) Die Bepflanzung ist in der Art und im Umfang auf den Charakter und die Nutzungsfunktion des jeweiligen Aussenraumbereichs bzw. der jeweiligen Terrassen auszurichten.
c) Im Uferbereich ist eine ufertypische Bepflanzung vorzunehmen.
d) Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

[13] Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in ihrer Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum".

[14] Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:

a) gewachsenes und neu gestaltetes Terrain;
b) Materialisierung und Gestaltung des Vorplatzbereiches, des Birsplatzes sowie der befahrbaren Aussenbereiche;
c) Nutzung und Gestaltung der Terrassenflächen;
d) Lage und Gestaltung der nach aussen in Erscheinung tretenden technischen Einrichtungen und Aufbauten;
e) Lage, Dimensionierung und Ausstattung von Aufenthalts- und Spieleinrichtungen;
f) Revitalisierung des Uferbereiches mit Angaben zur Gestaltung und Bepflanzung sowie Angaben zu Lage, Dimensionierung und Materialisierung von baulichen Elementen im Uferbereich (Wegführungen, Stützen und Widerlager für Fussgängerbrücke, Gewässerzugang usw.);
g) Lage der Gebäudehauptzugänge (Hauptzugänge via Birsplatz);
h) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanter Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen sowie offene Parkierungsflächen im Aussenraum;
i) Gestaltung der Grünflächen sowie Art und Lage von Bepflanzungen;
j) Standort und Art von Beleuchtungen.

E Schlussbestimmungen

§ 12 GEMEINDERÄTLICHE MITSPRACHE

Für folgende Aspekte steht dem Gemeinderat ein Mitspracherecht zu:

a) Gestaltung und Farbgebung sowie Materialisierung der Bauten (Hochbauten und Gebäudesockel), soweit diese nach aussen in Erscheinung treten;
b) Gestaltung der Aussenraumbereiche sowie der Terrassen über dem Gebäudesockel;
c) Art, Umfang und Standorte von Nebenbauten, Entsorgungseinrichtungen sowie Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen;
d) Fassadensanierungen sowie spätere Umgestaltungen und bauliche Ergänzungen im Aussenbereich und bei den Terrassen, sofern diese die Gestaltung resp. Nutzung wesentlich beeinflussen.

§ 13 ETAPPIERUNG

1 Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die dazugehörenden Aussenflächen, Anlagen und Einrichtungen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen usw. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

2 Bei Etappierungen sind parzellenübergreifende Lösungen zulässig (z.B. unterirdische Parkierung, Erschliessung usw.). Voraussetzung dazu sind entsprechende Dienstbarkeitsregelungen.

3 Bei einer etappierten Realisierung ist der Vorplatzbereich auf der im Zusammenhang mit dem Baugesuch stehenden Aussenfläche zu erstellen.

4 Es ist anzustreben, die Aufwertung des Birsuferweges spätestens im Zusammenhang mit der Realisierung der Hochbaute im Baubereich D zu erstellen.

5 Bei einer Erstrealisierung der Hochbaute im Baubereich D ist gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) eine provisorische Erschliessung mit dazugehörender Ein- und Ausfahrt für eine Autoparkierungsanlage zulässig. Bei Realisierung der Hochbaute im Baubereich F ist diese provisorische Erschliessung rückzubauen und die definitive Erschliessungslösung gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) zu erstellen.

§ 14 AUSNAHMEN UND ABWEICHUNGEN

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften gewähren.

2 Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 QPR vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

3 Abweichungen vom Quartierplan und den bewilligten Bauplänen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für:

a) das architektonische Erscheinungsbild, oder
b) das städtebauliche Konzept, oder
c) die Erschliessung, oder
d) die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden. Dieses Gesamtkonzept bedarf, mit Absprache der zuständigen kantonalen Instanzen, der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuchs und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

§ 15 ZUSTÄNDIGKEIT

1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Er kann dazu und zur fachlichen Beurteilung Aufgaben und Befugnisse an die Verwaltung delegieren.

2 Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

§ 16 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS

Mit der Inkrafttretung der Quartierplanvorschriften "Hagnau West" werden das Zonenreglement Siedlung vom 19. März 2008 und der Zonenplan Siedlung vom 5. September 1995 sowie der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 5. September 1995 für das Areal der Quartierplanung "Hagnau West" vollständig aufgehoben.

§ 17 INKRAFTSETZUNG

Die Quartierplanvorschriften "Hagnau West" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Muttenz, ...

NAMES DES GEMEINDERATES

Die Vizepräsidentin: Franziska Stadelmann

Der Verwalter: Aldo Grünblatt

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. April 2018

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 19. Juni 2018

Planauflage: 30. Juni 2018 bis 31. Juli 2018

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft am 11. Feb. 2020

mit RR-Beschluss Nr. 2020-205

Amtsblatt-Nr. 7
vom 13. Feb. 2020

Die Landschreiberin

Die Landschreiberin:

E. Heer Dietrich

F Anhang

richtungsweisender Freiraumplan (gemäss § 11 Abs. 2 QPR)

