

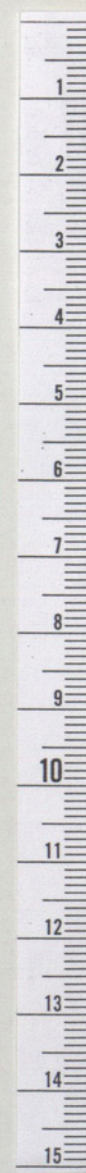


Quartierplan im Töli

Situationsplan 2: BAUWEISE UND GEBIETE 1:200

Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	30 / QP / 1/0
Beschluss des Gemeinderates: Beschl. der Gde-Kommission: Beschl. der Gde-Versammlung: Referendumstext: Umenabstimmung: Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 26 vom 5.7.86 Planaufgabe: 5.7.86 - 2.8.86	Namens des Gemeinderates Der Präsident: <i>P. Hölstein</i> Der Gemeindeschreiber: <i>H. Hölstein</i> Der Landschaftsplan: <i>H. Hölstein</i>
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 362 vom 10. Feb. 1987 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 7 vom 12.2.1988	

- Legende
- ± 0.00 = 461.24 m ü M
- GEBIET A
 - GEBIET B
 - BAUTENGUNDRISS
 - UNTERIRDISCHE BAUTEN
 - ROH-B. ERDGESCHOSS



- LEGENDE
- Baugebietsperimeter
Identisch mit Abgrenzung für Gesamtüberbauungen gemäss ZR 9/63
 - Rechtskräftige Gemeindestrossen - Boulinie
Waldboulinie
Gewässerboulinie
 - Rechtskräftige Gemeindestrossenlinie

Quartierplan im Töli

Situationsplan 3: Freiraumgestaltung

1:200

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

30/ QP/ 1/0

Beschluss des Gemeinderates: 10. 6. 1986
Beschl. der Gde-Kommission: 23. 6. 1986
Beschl. des Einwohnerrates: 24. 7. 1986
Referendumfrist: 24. 7. 1986
Urneneröffnung: 26. 7. 1986
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 26 vom 3. 7. 86
Planaufgabe: 3. 7. 86 - 2. 8. 86

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:
H. Knecht
H. Knecht

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 362 vom 10. Feb. 1987
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 7 vom 13. 2. 1987

Der Landstreiber:
H. Knecht

Legende

± 0.00 = 461.24 m.ü.M.

- STRASSENFLÄCHE
- WEGNETZ
- GEWÄSSER
- KANALISierter BACH
- SPIELGEBIET
- WALD

LEGENDE

- Baugebietsperimeter
Identisch mit Abgrenzung für Gesamtüberbauungen gemäss ZR 9/63
- Rechtskräftige Gemeindestrassen - Baulinie
Waldbaulinie
Gewässerbaulinie
- Rechtskräftige Gemeindestrassenlinie



Quartierplan im Töli

Situationsplan 4: Parkierung und Erschliessung 1:200

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

30/ QP/ 1/1

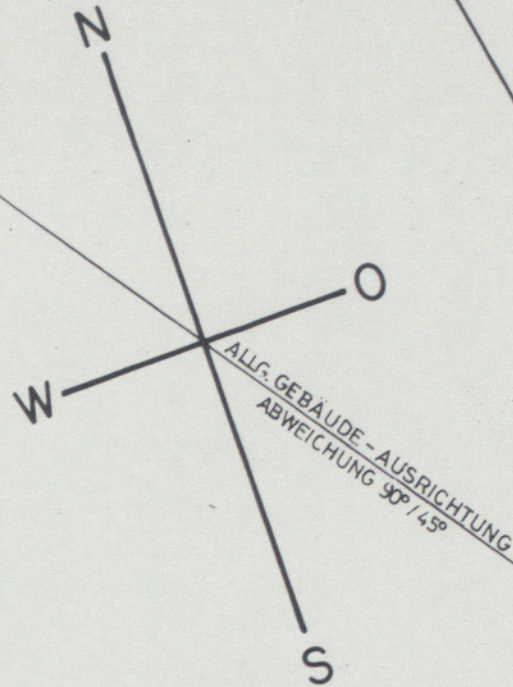
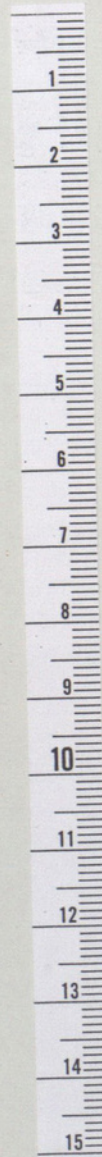
Beschluss des Gemeinderates: 10.6.1986
Beschl. der Gde-Kommission: 23.6.1986
Beschl. der Gde-Versammlung: 23.6.1986
Referendumstermin: 24.7.1986
Urnensatzung: 24.7.1986
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 26 vom 2.7.86
Planaufgabe: 3.7.86 - 2.8.86

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *H. Müller*
Der Gemeindevorsteher: *H. Müller*
Der Landstreicher: *H. Müller*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 362 vom 10. Feb. 1987
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 7 vom 13.2.1987

Der Landstreicher: *H. Müller*

- Legende
- ± 0.00 = 461.24 m.ü.M.
- STRASSENFLÄCHEN
 - EINSTELLHALLE + GARAGEN
 - ABSTELLPLÄTZE
 - VELOS + MOFAS
 - HAUPTKANALISATION
 - HAUPTWASSERLEITUNG
 - CONTAINER-STANDPLATZ
 - +19.62 ROH-B. ERDGESCHOSS



- LEGENDE
- Baugebietssperimeter
Identisch mit Abgrenzung für Gesamtüberbauungen gemäss ZR 9/63
 - Rechtskräftige Gemeindestrassen - Baulinie
Waldbaulinie
Gewässerbaulinie
 - Rechtskräftige Gemeindestrassenlinie

Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

30 /

QR /

1 / 0

heinz p. burgener architekt htl stv

waldrain 7 4104 oberwil

061 303737

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

GEMEINDE HOELSTEIN
KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLAN " IM TAELI "

oberwil, / Hölstein, Juni 1986

QUARTIERPLAN - REGLEMENT

1. Erlass
2. Geltungsbereich und Inhalt
3. Lage, Grösse und Gestalt der Bauten
4. Art und Mass der Nutzung
5. Gestaltung und Benützung der Freiflächen
6. Parkierung
7. Erschliessung
8. Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten
9. Etappierung
10. Voraussetzung für die Genehmigung
11. Schlussbestimmungen

1. ERLASS

1.1 Quartierplanbestandteile

Gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 erlässt die Gemeinde Hölstein für das Gebiet "Im Täli" Quartierplanvorschriften, bestehend aus

- Quartierplan-Reglement
- Plänen
 - Nr. 1 Situation
 - Nr. 2 Bauweise und Gebiete
 - Nr. 3 Freiraumgestaltung
 - Nr. 4 Parkierung und Erschliessung
 - Nr. 5 Gebäudeprofil und Gelände

- Modell im Masstab 1:200

1.2 Beschluss der Gemeinde

Gemeinderat : 10. Juni 1986

Gemeindeversammlung : 23. Juni 1986

Auflageverfahren : - 3. Juli 1986 bis - 2. Aug. 1986

Der Gemeindepräsident : *R. Lucchi*

Der Gemeindeschreiber : *[Signature]*

1.3 Genehmigung des Kantons

10. Feb. 1987

Reg.Rats-Beschluss Nr. 362 ... vom

Amtsblatt Nr. 7 ... vom 19. Februar 1987

Der Landschreiber : *[Signature]*

2. GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- 2.1 Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters. Der Perimeter umfasst die Parzellen Nr. 478, Nr. 479 und Nr. 480 und ist durch eine schwarz punktierte Linie markiert. Mit der Parzelle Nr. 1088 findet ein Flächenabtausch mit Grenzbereinigung statt.

- 2.2 Das Quartierplangebiet gliedert sich in Gebiet (A) und (B) .
Sie sind im Plan Nr. 2 farbig gekennzeichnet.

Gebiet (A) Gemeinschaftsareal für Erschliessung, Spielplatz
und Parkierung

Gebiet (B) Areal für Wohnungsbauten

- 2.3 Ausserhalb des Quartierplangebietes werden im Einverständnis mit dem Besitzer auf der Parzelle 535 6 Einzelgaragen mit Vorplatz erstellt, welche den Gebäuden im Quartierplangebiet zugeordnet werden. Diese Garagen treten nur im Einfahrtsbereich in Erscheinung und werden überdeckt. Das Recht der Erstellung dieser 6 Garagen ist im Grundbuch einzutragen und dinglich den Quartierparzellen zuzuordnen. Dieses Recht kann nur im Einverständnis mit der Bau- und Landwirtschaftsdirektion gelöscht werden.
- 2.4 Dem innerhalb des Baugebietes liegende Teil der Parz. 481 wird das Recht zugestanden, zur eigenen Erschliessung die Quartierplanstrasse nach Erstellung zu nutzen. Dieses Recht ist im Grundbuch sicherzustellen. Zum Zeitpunkt der Nutzung dieses Rechtes wird der Besitzer der Parz. 481 verpflichtet, der Fläche entsprechend sich an den entstandenen Kosten der Erschliessung zu beteiligen. Nutzniesser ist der Auftraggeber und Besitzer zur Zeit der Erstellung der Strasse.

- 2.5 Die Vorschriften sind richtungsweisend für:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung und Bebauung, neue Baulinien
- Gestaltung der Freiflächen
- Parkierung und Erschliessung
- Landabtretung und Grenzbereinigung

In der Gestaltung der Freiflächen, namentlich der Treppenanlagen, wird der Ausführung eine gewisse Toleranz zugesprochen, um Anpassungen an die Terrainverhältnisse zu ermöglichen.

Im weiteren regeln die Quartierplanvorschriften die Realisierung der Quartierplanung und legen die Voraussetzung für ihre Genehmigung durch den Regierungsrat fest.

3. LAGE, GROESSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- 3.1. Im Gebiet (A) sind nur Bauten unter Terrain zulässig, welche der Gemeinschaft und der Parkierung dienen. Innerhalb der Waldbaulinie sind keine unterirdischen Bauten zulässig.

- 3.1.1. Lage, Grösse und Höhenlage dieser Bauten sind in folgenden Plänen verbindlich festgelegt:

- Nr. 2 Bauweise und Gebiete
- Nr. 3 Freiraumgestaltung

Weitere Bauten in diesem Gebiet sind nicht zulässig.

3.1.2. Lage, Grösse und Höhenlage der Bauvolumen sind durch Planabgriff zu bestimmen.

Abweichungen, soweit diese nicht auffallen, sind zulässig.

3.1.3 Die in Erscheinung tretenden Bauteile haben sich der Bebauung im Gebiet (B) anzupassen. Eine Material- oder farbmässige Abhebung und Markierung als Gemeinschaftsanlage ist zulässig und erwünscht.

3.2 Im Gebiet (B)

3.2.1 Für die Bebauung des Gebietes (B) gelten folgende Vorschriften:

- zulässige Vollgeschosszahl	1
- zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	2
- zulässige Bebauungsziffer	24 %
- zulässige Nutzungsziffer	20 %
- zulässige Sockelgeschosshöhe *	frei
- zulässige Fassadenhöhe *	3,2 m
- zulässige Gebäudehöhe *	6,7 m
- zulässige Gebäudelänge	18,0 m
- zulässige Dachform **	Satteldach/Pultdach
- zulässige Dachneigung	mind. 15°
- Dachaufbauten	sind zulässig, dem Dach angepasst

* Bei Doppel Einfamilienhäuser werden für jedes Haus die zulässigen Gebäudehöhen separat ermittelt, wenn O.K. roher Erdgeschossboden um mehr als 2,5 m vertikal versetzt ist und die Gebäude im Grundriss um mehr als 5 m verschoben sind. Das heisst, dass jedes Doppel Einfamilienhaus 2 Messebenen besitzt. Ueberlagerungen der Gebäude sind nur in Bereichen eines gedeckten Sitzplatzes oder des Wintergartens zulässig.

** Flachdächer sind zulässig, soweit diese durch Bewohner des darüber oder dahinter gebauten Hauses genutzt werden können. Wo durch das natürliche Gefälle vorgegeben, sind diese mit Erde zu überdecken und zu begrünen. Talseits haben alle Häuser ein Sattel- oder vorgelagertes Pultdach aufzuweisen.

Wo ein unteres Gebäude eines Doppel Einfamilienhauses zu Gunsten der Nutzung des oberen Gebäudes teilweise ein Flachdach besitzt, wird dies als Dachgeschoss angesehen und zählt nicht zur Nutzung.

Wintergärten wurden zur Nutzung gezählt. Die Nutzung des Bewohners als erweiterter Wohnraum ist somit möglich und erlaubt.

Die Sockelgeschosshöhe ist frei, darf aber im neuen Gelände maximal 2,7 m in Erscheinung treten.

Die zulässige Fassadenhöhe erhöht sich für seitliche Fassaden im Flachdachbereich auf das Mass der Gebäudehöhe. Diese Regelung gilt nur für die talseitigen Gebäude von Doppel Einfamilienhäusern.

Die zulässige Gebäudelänge erhöht sich bei Doppel Einfamilienhäusern auf 21,0 m.

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zur Hälfte des Umfanges zulässig (gemessen bei DEFH pro Haus).

Eingeschossige Bauten für die Gemeinschaftsnutzung oder Garagen und Einstellhalle, welche überdeckt werden, zählen weder zur Bebauung noch zur Nutzung. Diese sind zu begrünen.

Abschrägungen im Gebäudegrundriss sind in freier Anordnung gestattet, wenn das angeschnittene Dreieck überdeckt wird. Als Fassadenlänge gilt die Verlängerung der zum Dach parallelen Wand bis zur Dachabstützung.

Dachaufbauten sind talseits nur über dem Wintergarten zulässig. Die Dachneigung des Hauptdaches muss mind. 15° betragen. Die untere Schenkellänge von Dachaufbauten darf 1/3 der Fassadenlänge betragen. Der seitliche Abstand von Aufbauten zur Dachkante muss mind. 1,0 m betragen. Dachaufbauten dürfen fassadenbündig und bei Pultdächern bis zum First reichen. Bei Satteldächern ist ein Dachaufbau 1,0 m unter den First zu legen.

Die kantonalen Zonenreglement-Normalien ZR 5/63, ZR 6/63 und ZR 8/63 gelten als Bestandteil dieser Vorschriften. Wo sich diese widersprechen, gilt das Quartierplan-Reglement.

3.2.2 Lage, Grösse und Höhenlage der Bauten (Dimension, Geschosszahl und Gebäudeprofil) sind in ihrer äusseren Erscheinung in folgenden Plänen festgehalten:

- Nr. 2 Bauweise und Gebiete
- Nr. 3 Freiraumgestaltung
- Nr. 5 Gebäudeprofil und Gelände

Die Koten sind jeweils in Plan 2 und 3 im Gebäude angegeben (siehe auch Punkt 3.2.3)

Ausser den in Punkt 4.2.1 erlaubten Schopfanbauten sind keine weiteren Bauten zulässig.

3.2.3 Gebäudevergrösserungen sind bis 5 % im Rahmen der zulässigen Bebauung und Nutzung zulässig, soweit das Erscheinungsbild der Ueberbauung dies zulässt. Verkleinerungen der Nutzung zur Erlangung eines gedeckten Sitzplatzes sind zulässig.

Baulinien und Polygonabstände sind einzuhalten.

Die Höhenlage der Bauten kann gegenüber der angegebenen Kote um ± 50 cm abweichen.

Der Gemeinderat hat für solche Aenderungen Mitspracherecht.

3.2.4 Die allgemeine Gestaltung, Materialien und Farben aller äusseren Bauteile sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht.
Das Dach ist mit Tonziegel-Eindeckung auszuführen.

3.2.5 Schrägliegende Dachfenster sind nicht zulässig.
Das Dach der Wintergärten kann in Ziegeleindeckung oder Glas ausgeführt werden.

4. ART UND MASS DER NUTZUNG

4.1 Die untenstehenden Zahlen wurden nach den Vorschriften für Wohnbau ZR 5/63 der ordentlichen Zonenvorschriften ermittelt.

4.2 Die eingezeichneten Bauten weisen folgende Flächen auf:

4.2.1 Bebauung:

Typ 11	:	105 m ²	x	4	=	420 m ²
Typ 12	:	114 m ²	x	4	=	456 m ²
Typ 13	:	107 m ²	x	2	=	214 m ²
Typ 21	:	112 m ²	}	x 13		
Typ 22	:	112 m ²				
				2	=	1'456 m ²
				8		

Total bebaute Fläche = 2'546 m²
=====

Den oberen Bauten (Typ 21 + 22) dürfen nachträglich Schopfanbauten bis 6 m² Grundfläche an die bergwärts gerichteten Fassaden angebaut werden (in obiger Bebauung eingerechnet!).
In die Böschungen integrierte unterirdische Abstellräume bis 4 m² sind erlaubt.

4.2.2 Nutzung:

Typ 11	:	89 m ²	x	4	=	356 m ²
Typ 12	:	97 m ²	x	4	=	388 m ²
Typ 13	:	89 m ²	x	2	=	178 m ²
Typ 21	:	95 m ²	}	x 13		
Typ 22	:	95 m ²				
					=	1'235 m ²
Total Nutzfläche						2'157 m ² =====

4.2.3 Die Landfläche im Gebiet (A) + (B) zusammen beträgt ca. 12'040 m².
Ohne Waldfläche und Landbereinigung gegen Parzelle 1088 beträgt die Baulandfläche im Gebiet (A) + (B) ca. 11'535 m².
Die Bebauungsziffer beträgt mit eingezeichneten Bauten 22 %.
(Nur Gebiet (B) ca. 31,9 %)
Die Nutzungsziffer beträgt mit eingezeichneten Bauten 18,7 %.
(Nur Gebiet (B) ca. 26,9 %).

5. GESTALTUNG UND BENUETZUNG DER FREIFLAECHEN

- 5.1 Die Gestaltung der Freiflächen hat sich nach Plan 3 (Freiraumgestaltung) zu richten.
Abweichungen sind mit Zustimmung der Baudirektion und des Gemeinderates möglich, sofern das Konzept gewahrt bleibt.
Für die definitive Aufschüttung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Planes Nr. 3 (Freiraumgestaltung) ein detaillierter Gestaltungsplan im Masstab 1:200 zu erstellen. Er muss von den Grundeigentümern, dem Gemeinderat und der Bau- und Landwirtschaftsdirektion genehmigt sein, bevor einzelne Baugesuche bewilligt werden können und ist integrierender Bestandteil des Baugesuches.
- 5.2 Zu dem unter Art. 5.1 erwähnten Freiflächenkonzept der Gebiete (A) + (B) zählen im besonderen:
- Umfang der privaten und allgemeinen Freiflächen
 - Geländemodellierung (neues Terrain)
 - Generelle Linienführung des Wegnetzes und Umfang der oberirdischen Flächen des motorisierten Verkehrs
 - Spielplätze für Jugendliche und Kinder
 - Wald
 - Bachführung und dessen Kanalisierung
 - Container-Standplätze
- 5.3 Die Aufteilung des Quartierplanperimeters in Einzelparzellen oder Miteigentum mit klarer Zuteilung von Sondernutzungsrecht der Freiflächen ist dem Ersteller überlassen.
Eine Parzellierung darf die Gestaltung der Freiflächen und Wege nicht einengen.
- 5.4 Die definitive Gestaltung der einzelnen Häuser soll so erfolgen, dass ein einheitlicher Gesamteindruck der Freiflächen gewahrt wird.
- 5.5 Einfriedungen sind nur mit Hecken zulässig. Wege dürfen nicht beidseitig mit Hecken bepflanzt werden.
- 5.6 Die ebenen Flächen um die einzelnen Bauten werden fest den jeweiligen Besitzern zugeordnet.
- 5.7 Bei der Freiraumgestaltung sind Stützmauern auf ein nötiges Minimum zu reduzieren. Wo sie trotzdem erforderlich sind, sind sie durch Gebüschgruppen oder geeignete Pflanzen zu verdecken, oder bepflanztbar auszuführen.
- 5.8 Das gesamte Wegnetz ist mit Pflastersteinen anzulegen. Asphaltierte Flächen sind nur für die Flächen des motorisierten Verkehrs gestattet.

- 5.9 Die Spielflächen sind ihrem Zweck entsprechend mit den erforderlichen Geräten und Einrichtungen auszustatten und müssen dauernd zur zweckentsprechenden Verfügung gehalten werden. Hierunter fallen auch Kleinbauten zum Spielbetrieb (Bereich für bewilligungspflichtige Kleinbauten siehe Plan Nr. 3).
- 5.10 Die Bepflanzung der Böschungen hat zusammen mit der Ueberbauung zu erfolgen, wenn diese erosionsgefährdet sind.
Die Bepflanzung soll mit einheimischen Hölzern erfolgen.
- 5.11 Die Pflege und der Unterhalt der Freiflächen samt aller Anlagen ist Sache der Eigentümer.
- 5.12 Die Benützung der allgemeinen Freiflächen inkl. den Anlagen, Einrichtungen und Erschliessungswegen muss allen Bewohnern der Ueberbauung offengehalten werden.
- 5.13 Die Abfallbeseitigung hat im Containersystem zu erfolgen. Die Containerabstellplätze sind architektonisch gut zu lösen und nach Möglichkeit mit Grünhecken abzuschirmen.
- 5.14 Der ausserhalb des Baugebiet-Perimeters liegende Teil der heutigen Parzelle 479 ist als neue Parzelle ausschliesslich der Landwirtschaft zuzuordnen.
Derselbe Teil der heutigen Parzelle 480 kann den angrenzenden Gebäuden zugesprochen werden, darf aber nur als Garten genutzt werden.
6. PARKIERUNG
- 6.1 Die Parkplätze sind für die Bewohner und die Besucher des Areals bestimmt.
- 6.2 Der Hauptteil der Parkierung wird in einer Einstellhalle vorgesehen. (16 Einstellplätze und 1 Waschplatz).
Für die untersten Gebäude werden am Täliweg 5 Garagen vorgesehen.
Für die Gebäude am Holenweg werden 6 Garagen auf der Parz. 535 vorgesehen.
Für 23 Wohneinheiten stehen somit 27 gedeckte Parkplätze zur Verfügung.
- 6.3 Zusätzlich zu den Einstellplätzen und Garagen sind Abstellplätze zu erstellen. Die Vorplätze der Garagen am Täliweg zählen nicht als Abstellplätze. Die Vorplätze der Garagen am Holenweg können nur als Vorplätze betrachtet werden. Die Mindestmenge hat im Vollausbau 27 Einstellplätze und Garagen, sowie zusätzlich zu den Garagenvorplätzen 11 Abstellplätze zu betragen.
- 6.4 Bei den Garagen am Täliweg und der Einstellhalle sind Abstellplätze für Velos und Mofas vorzusehen.

7. ERSCHLIESSUNG

- 7.1 Die privaten Verkehrsflächen (Strassen und Wege) innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die Grundeigentümer zu erstellen.
- 7.2 Die Linienführung der Strassen und Wege ist entsprechend dem Plan Nr. 2 + 3 (Bauweise und Gebiete, Freiraumgestaltung) auszuführen. Abweichungen sind mit Zustimmung der Baudirektion und des Gemeinderates möglich, sofern das Konzept gewahrt bleibt.
- 7.3 Der Einstellhallenvorplatz sowie die Wegverzweigung sind so auszuführen, dass ein Wenden einfach möglich ist, jedoch das Erscheinungsbild eines Kehrplatzes verhindert wird.
- 7.4 Die Abfallbeseitigung hat im Containersystem zu erfolgen. Die Standplätze zur Entleerung der Container sind - entsprechend dem Plan Nr. 2 + 3 (Bauweise und Gebiete, Freiraumgestaltung) - vorzusehen.
- 7.5 Die Projektierung, Erstellung, Finanzierung und Unterhalt aller Erschliessungsanlagen haben der kommunalen Vorschriften zu entsprechen und sind im Quartierplanvertrag mit der Gemeinde umschrieben.

8. EIGENTUMSVERHAELTNISSE UND DIENSTBARKEITEN

- 8.1 Der oder die Grundeigentümer haben einander gegenseitig, den zuständigen Versorgungsbetrieben sowie der Öffentlichkeit für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit notwendigen Dienstbarkeiten einzuräumen.
- 8.2 Durch spätere Parzellierung der Grundstücke darf die Verwirklichung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden. Es ist eine Quotenaufteilung des Miteigentums an den Gemeinschafts- und Erschliessungsflächen und ein Sondernutzungsrecht an der Landfläche um die eigene Parzelle im Eigentum mit dem Gebäude anzustreben, oder vor Baubeginn eine klare Parzellierung festzulegen.
- 8.3 Notwendige Landabtretungen bzw. Grenzbereinigungen sind in einem separaten Quartierplanvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümern zu regeln.

9. ETAPPIERUNG

- 9.1 Die Quartierplan-Ueberbauung kann etappenweise erfolgen. Entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens sind mitzuerstellen:
- Garagen oder Abstellplätze
 - Private Freiflächen mit Böschungsbepflanzung
 - Notwendige Zugangswege

- Die Einstellhalle ist zusammen mit der Zufahrtsstrasse zu erstellen.
- Der Gemeinschaftsraum und der Kinder- und Jugendlichen-Spielplatz mit der Etappe der Gebäude auf diesem Quartierplanteil.
- Containeranlagen
- Die 2 zentralen Luftschutzräume bei der Einstellhalle müssen gemeinsam mit dieser erstellt werden.

9.2 Bei der Realisierung jeder Etappe müssen die Bauten und Freiflächen so gestaltet werden, dass ein ansprechender Eindruck einer abgeschlossenen Baueinheit und nicht der von provisorischen Teileinheiten entsteht.

9.3 Bei einer etappenweisen Realisierung können die Fusswege - soweit sie im Hinblick auf den Bau künftiger Etappen ungünstig liegen - im Einverständnis mit der Baudirektion und dem Gemeinderat anders als in den Plänen dargestellt, angeordnet werden. Diese Änderungen können im Endausbau beibehalten werden, sofern das Gesamtkonzept gewahrt bleibt.
Die Zugänglichkeit der Ver- und Entsorgungsleitungen muss gewährleistet bleiben.

9.4 Die für die jeweilige Etappe erforderlichen Parkplätze müssen in jedem Falle erstellt werden. In Sonderfällen, im Zusammenhang mit der etappenweisen Realisierung, genügen provisorische oberirdische Parkplätze.

10. VORAUSSETZUNGEN FUER DIE GENEHMIGUNG

10.1 Die Genehmigung des Quartierplanes durch den Regierungsrat setzt voraus, dass die Grundeigentümer durch Unterzeichnung aller Einzelpläne und des Quartierplanvertrages ihre Zustimmung erteilt haben.

10.2 Die Genehmigung darf erst erfolgen, wenn die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse und Einräumung der erforderlichen Dienstbarkeiten rechtlich gesichert sind.

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 11.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 117 ff. des Baugesetzes bleibt vorbehalten.
- 11.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften sind für das Areal aufgehoben.
- 11.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

30/ QR/ 1/0

heinz p. burgener architekt htl stv

waldrain 7 4104 oberwil

061 303737

VERMÄSSUNGSGEBIET
D. R. NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

GEMEINDE HOELSTEIN
KANTON BASELSTADT

QUARTIERPLAN " IM TAELI "

oberwil, / Hölstein, Juni 1986

QUARTIERPLAN - REGLEMENT

1. Erlass
2. Geltungsbereich und Inhalt
3. Lage, Grösse und Gestalt der Bauten
4. Art und Mass der Nutzung
5. Gestaltung und Benützung der Freiflächen
6. Parkierung
7. Erschliessung
8. Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten
9. Etappierung
10. Voraussetzung für die Genehmigung
11. Schlussbestimmungen

1. ERLASS

1.1 Quartierplanbestandteile

Gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 erlässt die Gemeinde Hölstein für das Gebiet "Im Täli" Quartierplanvorschriften, bestehend aus

- Quartierplan-Reglement
- Plänen
 - Nr. 1 Situation
 - Nr. 2 Bauweise und Gebiete
 - Nr. 3 Freiraumgestaltung
 - Nr. 4 Parkierung und Erschliessung
 - Nr. 5 Gebäudeprofil und Gelände

- Modell im Masstab 1:200

1.2 Beschluss der Gemeinde

Gemeinderat : 10. Juni 1986

Gemeindeversammlung : 23. Juni 1986

Auflageverfahren : - 3. Juli 1986 bis - 2. Aug. 1986

Der Gemeindepräsident : R. Heesch
Der Gemeindeschreiber : [Signature]

1.3 Genehmigung des Kantons

Reg.Rats-Beschluss Nr. 362... vom 10. Feb. 1987

Amtsblatt Nr. 7. vom 19. Februar 1987

Der Landschreiber : [Signature]

2. GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- 2.1 Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters. Der Perimeter umfasst die Parzellen Nr. 478, Nr. 479 und Nr. 480 und ist durch eine schwarz punktierte Linie markiert. Mit der Parzelle Nr. 1088 findet ein Flächenabtausch mit Grenzbereinigung statt.

- 2.2 Das Quartierplangebiet gliedert sich in Gebiet (A) und (B). Sie sind im Plan Nr. 2 farbig gekennzeichnet.

Gebiet (A) Gemeinschaftsareal für Erschliessung, Spielplatz und Parkierung

Gebiet (B) Areal für Wohnungsbauten

- 2.3 Ausserhalb des Quartierplangebietes werden im Einverständnis mit dem Besitzer auf der Parzelle 535 6 Einzelgaragen mit Vorplatz erstellt, welche den Gebäuden im Quartierplangebiet zugeordnet werden. Diese Garagen treten nur im Einfahrtsbereich in Erscheinung und werden überdeckt. Das Recht der Erstellung dieser 6 Garagen ist im Grundbuch einzutragen und dinglich den Quartierparzellen zuzuordnen. Dieses Recht kann nur im Einverständnis mit der Bau- und Landwirtschaftsdirektion gelöscht werden.
- 2.4 Dem innerhalb des Baugebietes liegende Teil der Parz. 481 wird das Recht zugestanden, zur eigenen Erschliessung die Quartierplanstrasse nach Erstellung zu nutzen. Dieses Recht ist im Grundbuch sicherzustellen. Zum Zeitpunkt der Nutzung dieses Rechtes wird der Besitzer der Parz. 481 verpflichtet, der Fläche entsprechend sich an den entstandenen Kosten der Erschliessung zu beteiligen. Nutzniesser ist der Auftraggeber und Besitzer zur Zeit der Erstellung der Strasse.

- 2.5 Die Vorschriften sind richtungsweisend für:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung und Bebauung, neue Baulinien
- Gestaltung der Freiflächen
- Parkierung und Erschliessung
- Landabtretung und Grenzbereinigung

In der Gestaltung der Freiflächen, namentlich der Treppenanlagen, wird der Ausführung eine gewisse Toleranz zugesprochen, um Anpassungen an die Terrainverhältnisse zu ermöglichen.

Im weiteren regeln die Quartierplanvorschriften die Realisierung der Quartierplanung und legen die Voraussetzung für ihre Genehmigung durch den Regierungsrat fest.

3. LAGE, GROSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- 3.1. Im Gebiet (A) sind nur Bauten unter Terrain zulässig, welche der Gemeinschaft und der Parkierung dienen. Innerhalb der Waldbaulinie sind keine unterirdischen Bauten zulässig.

- 3.1.1. Lage, Grösse und Höhenlage dieser Bauten sind in folgenden Plänen verbindlich festgelegt:

- Nr. 2 Bauweise und Gebiete
- Nr. 3 Freiraumgestaltung

Weitere Bauten in diesem Gebiet sind nicht zulässig.

3.1.2. Lage, Grösse und Höhenlage der Bauvolumen sind durch Planabgriff zu bestimmen.

Abweichungen, soweit diese nicht auffallen, sind zulässig.

3.1.3 Die in Erscheinung tretenden Bauteile haben sich der Bebauung im Gebiet (B) anzupassen. Eine Material- oder farbmässige Abhebung und Markierung als Gemeinschaftsanlage ist zulässig und erwünscht.

3.2 Im Gebiet (B)

3.2.1 Für die Bebauung des Gebietes (B) gelten folgende Vorschriften:

- zulässige Vollgeschosszahl	1
- zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	2
- zulässige Bebauungsziffer	24 %
- zulässige Nutzungsziffer	20 %
- zulässige Sockelgeschosshöhe *	frei
- zulässige Fassadenhöhe *	3,2 m
- zulässige Gebäudehöhe *	6,7 m
- zulässige Gebäudelänge	18,0 m
- zulässige Dachform **	Satteldach/Pultdach
- zulässige Dachneigung	mind. 15°
- Dachaufbauten	sind zulässig, dem Dach angepasst

* Bei Doppel Einfamilienhäuser werden für jedes Haus die zulässigen Gebäudehöhen separat ermittelt, wenn O.K. roher Erdgeschossboden um mehr als 2,5 m vertikal versetzt ist und die Gebäude im Grundriss um mehr als 5 m verschoben sind. Das heisst, dass jedes Doppel Einfamilienhaus 2 Messebenen besitzt. Ueberlagerungen der Gebäude sind nur in Bereichen eines gedeckten Sitzplatzes oder des Wintergartens zulässig.

** Flachdächer sind zulässig, soweit diese durch Bewohner des darüber oder dahinter gebauten Hauses genutzt werden können. Wo durch das natürliche Gefälle vorgegeben, sind diese mit Erde zu überdecken und zu begrünen. Talseits haben alle Häuser ein Sattel- oder vorgelagertes Pultdach aufzuweisen.

Wo ein unteres Gebäude eines Doppel Einfamilienhauses zu Gunsten der Nutzung des oberen Gebäudes teilweise ein Flachdach besitzt, wird dies als Dachgeschoss angesehen und zählt nicht zur Nutzung.

Wintergärten wurden zur Nutzung gezählt. Die Nutzung des Bewohners als erweiterter Wohnraum ist somit möglich und erlaubt.

Die Sockelgeschosshöhe ist frei, darf aber im neuen Gelände maximal 2,7 m in Erscheinung treten.

Die zulässige Fassadenhöhe erhöht sich für seitliche Fassaden im Flachdachbereich auf das Mass der Gebäudehöhe. Diese Regelung gilt nur für die talseitigen Gebäude von Doppel Einfamilienhäusern.

Die zulässige Gebäudelänge erhöht sich bei Doppel Einfamilienhäusern auf 21,0 m.

Abgrabungen am Sockelgeschoss sind bis zur Hälfte des Umfanges zulässig (gemessen bei DEFH pro Haus).

Eingeschossige Bauten für die Gemeinschaftsnutzung oder Garagen und Einstellhalle, welche überdeckt werden, zählen weder zur Bebauung noch zur Nutzung. Diese sind zu begrünen.

Abschrägungen im Gebäudegrundriss sind in freier Anordnung gestattet, wenn das angeschnittene Dreieck überdeckt wird. Als Fassadenlänge gilt die Verlängerung der zum Dach parallelen Wand bis zur Dachabstützung.

Dachaufbauten sind talseits nur über dem Wintergarten zulässig. Die Dachneigung des Hauptdaches muss mind. 15° betragen. Die untere Schenkellänge von Dachaufbauten darf 1/3 der Fassadenlänge betragen. Der seitliche Abstand von Aufbauten zur Dachkante muss mind. 1,0 m betragen. Dachaufbauten dürfen fassadenbündig und bei Pultdächern bis zum First reichen. Bei Satteldächern ist ein Dachaufbau 1,0 m unter den First zu legen.

Die kantonalen Zonenreglement-Normalien ZR 5/63, ZR 6/63 und ZR 8/63 gelten als Bestandteil dieser Vorschriften. Wo sich diese widersprechen, gilt das Quartierplan-Reglement.

3.2.2 Lage, Grösse und Höhenlage der Bauten (Dimension, Geschosszahl und Gebäudeprofil) sind in ihrer äusseren Erscheinung in folgenden Plänen festgehalten:

- Nr. 2 Bauweise und Gebiete
- Nr. 3 Freiraumgestaltung
- Nr. 5 Gebäudeprofil und Gelände

Die Koten sind jeweils in Plan 2 und 3 im Gebäude angegeben (siehe auch Punkt 3.2.3)

Ausser den in Punkt 4.2.1 erlaubten Schopfanbauten sind keine weiteren Bauten zulässig.

3.2.3 Gebäudevergrösserungen sind bis 5 % im Rahmen der zulässigen Bebauung und Nutzung zulässig, soweit das Erscheinungsbild der Ueberbauung dies zulässt. Verkleinerungen der Nutzung zur Erlangung eines gedeckten Sitzplatzes sind zulässig.

Baulinien und Polygonabstände sind einzuhalten.

Die Höhenlage der Bauten kann gegenüber der angegebenen Kote um ± 50 cm abweichen.

Der Gemeinderat hat für solche Aenderungen Mitspracherecht.

3.2.4 Die allgemeine Gestaltung, Materialien und Farben aller äusseren Bauteile sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht.
Das Dach ist mit Tonziegel-Eindeckung auszuführen.

3.2.5 Schrägliegende Dachfenster sind nicht zulässig.
Das Dach der Wintergärten kann in Ziegeleindeckung oder Glas ausgeführt werden.

4. ART UND MASS DER NUTZUNG

4.1 Die untenstehenden Zahlen wurden nach den Vorschriften für Wohnbau ZR 5/63 der ordentlichen Zonenvorschriften ermittelt.

4.2 Die eingezeichneten Bauten weisen folgende Flächen auf:

4.2.1 Bebauung:

Typ 11	:	105 m2	x	4	=	420 m2
Typ 12	:	114 m2	x	4	=	456 m2
Typ 13	:	107 m2	x	2	=	214 m2
Typ 21	:	112 m2	}	x 13	$\frac{2}{8}$	=
Typ 22	:	112 m2				
						<u>1'456 m2</u>

Total bebaute Fläche = 2'546 m²
=====

Den oberen Bauten (Typ 21 + 22) dürfen nachträglich Schopfanbauten bis 6 m² Grundfläche an die bergwärts gerichteten Fassaden angebaut werden (in obiger Bebauung eingerechnet!).
In die Böschungen integrierte unterirdische Abstellräume bis 4 m² sind erlaubt.

4.2.2 Nutzung:

Typ 11	:	89 m2	x 4	=	356 m2
Typ 12	:	97 m2	x 4	=	388 m2
Typ 13	:	89 m2	x 2	=	178 m2
Typ 21	:	95 m2	} x 13	=	1'235 m2
Typ 22	:	95 m2			

Total Nutzfläche 2'157 m²
=====

4.2.3 Die Landfläche im Gebiet (A) + (B) zusammen beträgt ca. 12'040 m².
Ohne Waldfläche und Landbereinigung gegen Parzelle 1088 beträgt die Baulandfläche im Gebiet (A) + (B) ca. 11'535 m².
Die Bebauungsziffer beträgt mit eingezeichneten Bauten 22 %.
(Nur Gebiet (B) ca. 31,9 %)
Die Nutzungsziffer beträgt mit eingezeichneten Bauten 18,7 %.
(Nur Gebiet (B) ca. 26,9 %).

5. GESTALTUNG UND BENUETZUNG DER FREIFLÄCHEN

- 5.1 Die Gestaltung der Freiflächen hat sich nach Plan 3 (Freiraumgestaltung) zu richten.
Abweichungen sind mit Zustimmung der Baudirektion und des Gemeinderates möglich, sofern das Konzept gewahrt bleibt.
Für die definitive Aufschüttung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Planes Nr. 3 (Freiraumgestaltung) ein detaillierter Gestaltungsplan im Masstab 1:200 zu erstellen. Er muss von den Grundeigentümern, dem Gemeinderat und der Bau- und Landwirtschaftsdirektion genehmigt sein, bevor einzelne Baugesuche bewilligt werden können und ist integrierender Bestandteil des Baugesuches.
- 5.2 Zu dem unter Art. 5.1 erwähnten Freiflächenkonzept der Gebiete (A) + (B) zählen im besonderen:
- Umfang der privaten und allgemeinen Freiflächen
 - Geländemodellierung (neues Terrain)
 - Generelle Linienführung des Wegnetzes und Umfang der oberirdischen Flächen des motorisierten Verkehrs
 - Spielplätze für Jugendliche und Kinder
 - Wald
 - Bachführung und dessen Kanalisierung
 - Container-Standplätze
- 5.3 Die Aufteilung des Quartierplanperimeters in Einzelparzellen oder Miteigentum mit klarer Zuteilung von Sondernutzungsrecht der Freiflächen ist dem Ersteller überlassen.
Eine Parzellierung darf die Gestaltung der Freiflächen und Wege nicht einengen.
- 5.4 Die definitive Gestaltung der einzelnen Häuser soll so erfolgen, dass ein einheitlicher Gesamteindruck der Freiflächen gewahrt wird.
- 5.5 Einfriedungen sind nur mit Hecken zulässig. Wege dürfen nicht beidseitig mit Hecken bepflanzt werden.
- 5.6 Die ebenen Flächen um die einzelnen Bauten werden fest den jeweiligen Besitzern zugeordnet.
- 5.7 Bei der Freiraumgestaltung sind Stützmauern auf ein nötiges Minimum zu reduzieren. Wo sie trotzdem erforderlich sind, sind sie durch Gebüschgruppen oder geeignete Pflanzen zu verdecken, oder bepflanzbar auszuführen.
- 5.8 Das gesamte Wegnetz ist mit Pflastersteinen anzulegen. Asphaltierte Flächen sind nur für die Flächen des motorisierten Verkehrs gestattet.

- 5.9 Die Spielflächen sind ihrem Zweck entsprechend mit den erforderlichen Geräten und Einrichtungen auszustatten und müssen dauernd zur zweckentsprechenden Verfügung gehalten werden. Hierunter fallen auch Kleinbauten zum Spielbetrieb (Bereich für bewilligungspflichtige Kleinbauten siehe Plan Nr. 3).
- 5.10 Die Bepflanzung der Böschungen hat zusammen mit der Ueberbauung zu erfolgen, wenn diese erosionsgefährdet sind.
Die Bepflanzung soll mit einheimischen Hölzern erfolgen.
- 5.11 Die Pflege und der Unterhalt der Freiflächen samt aller Anlagen ist Sache der Eigentümer.
- 5.12 Die Benützung der allgemeinen Freiflächen inkl. den Anlagen, Einrichtungen und Erschliessungswegen muss allen Bewohnern der Ueberbauung offengehalten werden.
- 5.13 Die Abfallbeseitigung hat im Containersystem zu erfolgen. Die Containerabstellplätze sind architektonisch gut zu lösen und nach Möglichkeit mit Grünhecken abzuschirmen.
- 5.14 Der ausserhalb des Baugebiet-Perimeters liegende Teil der heutigen Parzelle 479 ist als neue Parzelle ausschliesslich der Landwirtschaft zuzuordnen.
Derselbe Teil der heutigen Parzelle 480 kann den angrenzenden Gebäuden zugesprochen werden, darf aber nur als Garten genutzt werden.

6. PARKIERUNG

- 6.1 Die Parkplätze sind für die Bewohner und die Besucher des Areals bestimmt.
- 6.2 Der Hauptteil der Parkierung wird in einer Einstellhalle vorgesehen. (16 Einstellplätze und 1 Waschplatz).
Für die untersten Gebäude werden am Täliweg 5 Garagen vorgesehen.
Für die Gebäude am Holenweg werden 6 Garagen auf der Parz. 535 vorgesehen.
Für 23 Wohneinheiten stehen somit 27 gedeckte Parkplätze zur Verfügung.
- 6.3 Zusätzlich zu den Einstellplätzen und Garagen sind Abstellplätze zu erstellen. Die Vorplätze der Garagen am Täliweg zählen nicht als Abstellplätze. Die Vorplätze der Garagen am Holenweg können nur als Vorplätze betrachtet werden. Die Mindestmenge hat im Vollausbau 27 Einstellplätze und Garagen, sowie zusätzlich zu den Garagenvorplätzen 11 Abstellplätze zu betragen.
- 6.4 Bei den Garagen am Täliweg und der Einstellhalle sind Abstellplätze für Velos und Mofas vorzusehen.

7. ERSCHLIESSUNG

- 7.1 Die privaten Verkehrsflächen (Strassen und Wege) innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die Grundeigentümer zu erstellen.
- 7.2 Die Linienführung der Strassen und Wege ist entsprechend dem Plan Nr. 2 + 3 (Bauweise und Gebiete, Freiraumgestaltung) auszuführen. Abweichungen sind mit Zustimmung der Baudirektion und des Gemeinderates möglich, sofern das Konzept gewahrt bleibt.
- 7.3 Der Einstellhallenvorplatz sowie die Wegverzweigung sind so auszuführen, dass ein Wenden einfach möglich ist, jedoch das Erscheinungsbild eines Kehrplatzes verhindert wird.
- 7.4 Die Abfallbeseitigung hat im Containersystem zu erfolgen. Die Standplätze zur Entleerung der Container sind - entsprechend dem Plan Nr. 2 + 3 (Bauweise und Gebiete, Freiraumgestaltung) - vorzusehen.
- 7.5 Die Projektierung, Erstellung, Finanzierung und Unterhalt aller Erschliessungsanlagen haben der kommunalen Vorschriften zu entsprechen und sind im Quartierplanvertrag mit der Gemeinde umschrieben.

8. EIGENTUMSVERHAELTNISSE UND DIENSTBARKEITEN

- 8.1 Der oder die Grundeigentümer haben einander gegenseitig, den zuständigen Versorgungsbetrieben sowie der Öffentlichkeit für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit notwendigen Dienstbarkeiten einzuräumen.
- 8.2 Durch spätere Parzellierung der Grundstücke darf die Verwirklichung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden. Es ist eine Quotenaufteilung des Miteigentums an den Gemeinschafts- und Erschliessungsflächen und ein Sondernutzungsrecht an der Landfläche um die eigene Parzelle im Eigentum mit dem Gebäude anzustreben, oder vor Baubeginn eine klare Parzellierung festzulegen.
- 8.3 Notwendige Landabtretungen bzw. Grenzbereinigungen sind in einem separaten Quartierplanvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümern zu regeln.

9. ETAPPIERUNG

- 9.1 Die Quartierplan-Ueberbauung kann etappenweise erfolgen. Entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens sind mitzuerstellen:
 - Garagen oder Abstellplätze
 - Private Freiflächen mit Böschungsbepflanzung
 - Notwendige Zugangswege

- Die Einstellhalle ist zusammen mit der Zufahrtsstrasse zu erstellen.
- Der Gemeinschaftsraum und der Kinder- und Jugendlichen-Spielplatz mit der Etappe der Gebäude auf diesem Quartierplanteil.
- Containeranlagen
- Die 2 zentralen Luftschutzräume bei der Einstellhalle müssen gemeinsam mit dieser erstellt werden.

9.2 Bei der Realisierung jeder Etappe müssen die Bauten und Freiflächen so gestaltet werden, dass ein ansprechender Eindruck einer abgeschlossenen Baueinheit und nicht der von provisorischen Teileinheiten entsteht.

9.3 Bei einer etappenweisen Realisierung können die Fusswege - soweit sie im Hinblick auf den Bau künftiger Etappen ungünstig liegen - im Einverständnis mit der Baudirektion und dem Gemeinderat anders als in den Plänen dargestellt, angeordnet werden. Diese Änderungen können im Endausbau beibehalten werden, sofern das Gesamtkonzept gewahrt bleibt.
Die Zugänglichkeit der Ver- und Entsorgungsleitungen muss gewährleistet bleiben.

9.4 Die für die jeweilige Etappe erforderlichen Parkplätze müssen in jedem Falle erstellt werden. In Sonderfällen, im Zusammenhang mit der etappenweisen Realisierung, genügen provisorische oberirdische Parkplätze.

10. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE GENEHMIGUNG

10.1 Die Genehmigung des Quartierplanes durch den Regierungsrat setzt voraus, dass die Grundeigentümer durch Unterzeichnung aller Einzelpläne und des Quartierplanvertrages ihre Zustimmung erteilt haben.

10.2 Die Genehmigung darf erst erfolgen, wenn die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse und Einräumung der erforderlichen Dienstbarkeiten rechtlich gesichert sind.

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 11.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 117 ff. des Baugesetzes bleibt vorbehalten.
- 11.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften sind für das Areal aufgehoben.
- 11.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

25.8.86 hb/mb

Quartierplanvertrag

zwischen

der Gemeinde Hölstein
vertreten durch Gemeinderat
4434 Hölstein

und

den Grundbesitzern der
Parzellen 478, 479 u. 480
Grundbuch 4434 Hölstein
(Quartierplangebiet)

Herrn Hans Autenried
Buechring 42
4434 Hölstein

mit

Herrn Willy Autenried
Holenweg 40
4434 Hölstein

sowie

dem Grundstückbesitzer der
Parzelle 1088 Hölstein
Herrn Paul Küffer
Holenweg 38
4434 Hölstein

sowie

dem Grundstückbesitzer der
Parzelle 535 Hölstein
Herrn Hans Autenried
Buechring 42
4434 Hölstein

sowie

dem Grundstückbesitzer der
Parzelle 481 Hölstein
Herrn Kurt Schneider
Finelen
4434 Hölstein

wird folgender Quartierplanvertrag abgeschlossen:

1. Allgemeines

Die genannten Parteien kommen überein, die ihnen aus den Vorschriften der Quartierplanung "Im Täli" Hölstein zustehenden Rechte und Pflichten unter sich entsprechend diesem Vertrag und den dazugehörenden Vertragsplänen zu regeln.

2. Grenzbereinigung

2.1 Die Parteien verpflichten sich hiermit, in separater Vereinbarung eine Umlegung ihrer Grundstücke durchzuführen und die Eigentumsverhältnisse im Sinne des Vertragsplanes zu ordnen.

2.1.1 Die Parzellen 478, 479 und 480 werden zu einer einzigen, neuen Parzelle vereinigt.

2.1.2 Der ausserhalb des Baugebietes gelegene Teil der Parzelle 479 wird abparzelliert und verbleibt im Landwirtschaftlichen Besitz von H. Autenried.

2.1.3 Die Landumlegung zwischen der heutigen Parzelle 479 und Parzelle 1088 wird gemeinsam mit der Parzellenzusammenlegung ausgeführt.

2.2 Aufgrund des Vertragsplanes ist durch den Geometer ein Vermarkungsplan zu erstellen, von allen betroffenen Parteien zu unterzeichnen und öffentlich zu verurkunden.

2.3 Die Kosten der Grenzbereinigung tragen die Besitzer der Parzellen im Quartierplangebiet.

3. Dienstbarkeiten

3.1. Die Parteien sorgen im Rahmen der Umlegung ihrer Grundstücke dafür, dass alle Dienstbarkeiten aufgehoben werden, die dem Quartierplan und dessen Realisierung entgegenstehen könnten.

3.2 Die Parteien verpflichten sich hiermit, sich gegenseitig, den zuständigen Versorgungsbetrieben sowie der Öffentlichkeit unentgeltlich als Dienstbarkeiten alle für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Ueberbauung und des Areales erforderlichen Geh-, Fahr-, Benützungs- und Durchleitungsrechte einzuräumen, letztere insbesondere für Wasser, Kanalisation, elektrische Energie, Telefon-, Fernseh- und Radiokabel.

3.2.1 Auf die Zufahrtsstrasse im nordöstlichen Quartierplangebiet und anschliessender Wegverbindung zum Täliweg ist ein öffentliches Gehrecht zu legen.

3.2.2 Auf der Parzelle 535 können 6 Garagen erstellt werden, die ausschliesslich den Bewohnern des Quartierplangebietes zuzuordnen sind. Der Besitzer der Parzelle 535 erhält ein Ueberbaurecht.

3.2.3 Dem Besitzer der Parzelle 481 wird das Erschliessungs- und Entsorgungsrecht mit Kostenfolge zugesprochen.

3.3. Alle notwendigen Eintragungen von Dienstbarkeiten sind im Grundbuch einzutragen.

4. Erschliessungsanlagen

4.1. Ein Teilausbau des Täliweges bedarf der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

4.2. Die Zufahrtsstrasse im nordöstlichen Quartierteil ab Hohenweg ist nach den Normen für den öffentlichen Strassenbau zu erstellen. Der anschliessende Verbindungsweg zum Täliweg ist als Fussweg zu gestalten.

4.3. Die kanalisationstechnische Entsorgung erfolgt gemäss bestehendem Projekt (eingetragen im Quartierplan 4) in den best. Schacht KS C 98.
Die Frischwasser- Erschliessung erfolgt gemäss bestehendem Projekt (eingetragen im Quartierplan 4) vom Täliweg mit Verbindung in den Hohenweg.
Dem Brunnenmeister ist jederzeit das Zutrittsrecht auf dem Quartierplangebiet zu gewähren.

4.4. Die Kostenverteilung für den Strassenbau, die Kanalisationsanlagen sowie die Wasserversorgung ist wie folgt vorgesehen:

- a) Teilausbau Täliweg gemäss Strassenreglement.
- b) Strassenflächen und Wege inkl. Beleuchtung im Quartierplangebiet durch die Grundeigentümer.
- c) Kanalisation durch Gemeinde gem. Vorfinanzierungsvertrag.
- d) Wasserleitung durch die Gemeinde gem. Vorfinanzierungsvertrag.

Die allfällige Erstellung von Ausweichplätzen entlang des bestehenden Täliweges hat für das Quartierplangebiet keine Kostenfolge.
Lage und Anzahl der Ausweichplätze werden vom Gemeinderat festgelegt.

- 4.5. Die Zufahrtsstrasse im nordöstlichen Quartierplanteil mit anschliessender Fusswegverbindung zu Täliweg bleibt Privateigentum mit einem öffentlichen Gehrecht. Die Reinigung und der Winterdienst im befahrbaren Teil wird durch die Gemeinde ausgeführt. Die Erstellung der Beleuchtung erfolgt nach Absprache mit der Gemeinde durch die Grundeigentümer. Betrieb und Unterhalt der Beleuchtung übernimmt die Gemeinde.
- 4.6. Die Kostenbevorschussung für Kanalisation und Wasserleitung wird mit der Rechnungsstellung der Unternehmer fällig. Der Gemeinde sind die approximativen Baukosten der Bauetappen durch Bankgarantie sicherzustellen.
- 4.7. Der Besitzer der Parzelle 481 wird im Moment einer erteilten Baubewilligung für den bebaubaren Teil seiner Parzelle kostenpflichtig. Er hat im Verhältnis seiner bebaubaren Fläche zur Baufläche B im Quartierplangebiet die Kosten der erstellten Strasse inkl. Landanteil zu tragen.
Der Besitzer der Parzelle 481 hat kein Recht, die Strasse im Quartierplangebiet frühzeitig zu verlangen.
Der Kostenanteil ist unabhängig vom Zeitpunkt den heutigen Besitzern zu entrichten.

5. Kostenverteilung zwischen Grundeigentümern

- 5.1. Die gesamten Kosten der Quartierplanung sowie der Realisierung aller Nebenanlagen und Einrichtungen werden gänzlich von den Eigentümern der Quartierplanparzellen getragen.
Die Kosten der Quartierplanung umfassen diejenigen des Planers für die Ausarbeitung der Pläne, des Modells und des Reglementes, diejenigen des Rechtsberaters sowie diejenigen für die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse und die Dienstbarkeiten.
Zu den Nebenanlagen und Einrichtungen gehören insbesondere die Freiflächen mit der Bepflanzung, den Wegen, Spiel- und Parkplätzen, die Zufahrt zu den Garagenboxen, die Anschlüsse an Kanalisation und Wasserversorgung, die Heizungsanlagen sowie alle Versorgungsanlagen und Einrichtungen.
- 5.2. Dem Besitzer der Parzelle 1088 entstehen keinerlei Kosten.

6. Verletzung der Bestimmungen

Verletzt eine Partei Bestimmungen des Quartierplanes, des zugehörigen Reglementes oder dieses Quartierplanvertrages, so ist sie verpflichtet, den vorschriftsmässigen Zustand wieder herzustellen oder Schadenersatz zu leisten.

7. Ueberbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Quartierplanvertrag allfälligen Rechtsnachfolgern, Baurechtsnehmern, Stockwerkeigentümern und deren Gemeinschaften zu überbinden und sie über das Quartierplanreglement zu orientieren. Sie haften für alle Schäden, die den anderen Parteien aus Unterlassung dieser Verpflichtung entstehen.

8. Schiedsgericht

- 8.1 Streitigkeiten zwischen den Parteien werden endgültig durch ein Schiedsgericht entschieden. Sitz des Schiedsgerichtes ist Liestal. Es ordnet das Verfahren selbst und entscheidet auch über die Kosten.
- 8.2. Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, so hat sie dies der Gegenpartei unter gleichzeitiger Nennung eines Schiedsrichters mitzuteilen. Die Gegenpartei hat ihrerseits innerhalb von 30 Tagen einen Schiedsrichter zu ernennen. Als Obmann amtiert der Präsident des Bezirksgerichtes Liestal. Kann er das Amt nicht ausüben, ernennen die Schiedsrichter innert 30 Tagen gemeinsam einen Obmann. Kommt die Gegenpartei mit der Bezeichnung ihres Schiedsrichters in Verzug, oder können sich die Schiedsrichter nicht innert Frist auf einen Obmann einigen, so trifft der Präsident des Obergergerichtes des Kantons Basel-Landschaft die notwendige Wahl.
- 8.3 Wird das Schiedsgericht von mehreren Personen als Streitgenossen angerufen und werden mehrere Personen als Streitgenossen ins Recht gefasst, so haben sie gemeinsam einen Schiedsrichter zu bezeichnen.
- 8.4 Die Einwohnergemeinde Hölstein unterliegt dem Schiedsgericht nur soweit, als sie den übrigen Parteien als Grundeigentümerin gleichgestellt ist, nicht jedoch im Bereich ihrer öffentlich-rechtlichen Befugnisse und Pflichten.

9. Inkrafttretung

Dieser Vertrag tritt nach erfolgter Unterzeichnung sofort in Kraft.

Hölstein, den - 1. Okt. 1985

Der Gemeinderat:

H. Autenried:

W. Autenried:

P. Küffer:

K. Schneider:

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident

Der Vertreter

[Handwritten signatures and names over dotted lines]
.....
.....
.....
.....
.....