



Genehmigungsinhalt

- +++++ Quartierplan - Perimeter
- Baubereiche A, B, C, D, E, + F
- A** Baubereichsbezeichnung
- BF 310 m²
Höhe 341.95 m ü.M. Bebauungsfläche + Höhenbeschränkung
- Lärmschutzwand
- Waldbaulinie innerhalb QP

Orientierender Inhalt

- Strassenbaulinie
- Haus A Gebäude mit Balkon / Ein-/Ausfahrt EH
- /// Terrinaufschüttung zwischen LS-Wand und Baubereich C, D, E
- Bauzonengrenze

Gemeinde Biel-Benken

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan ‚Löli‘

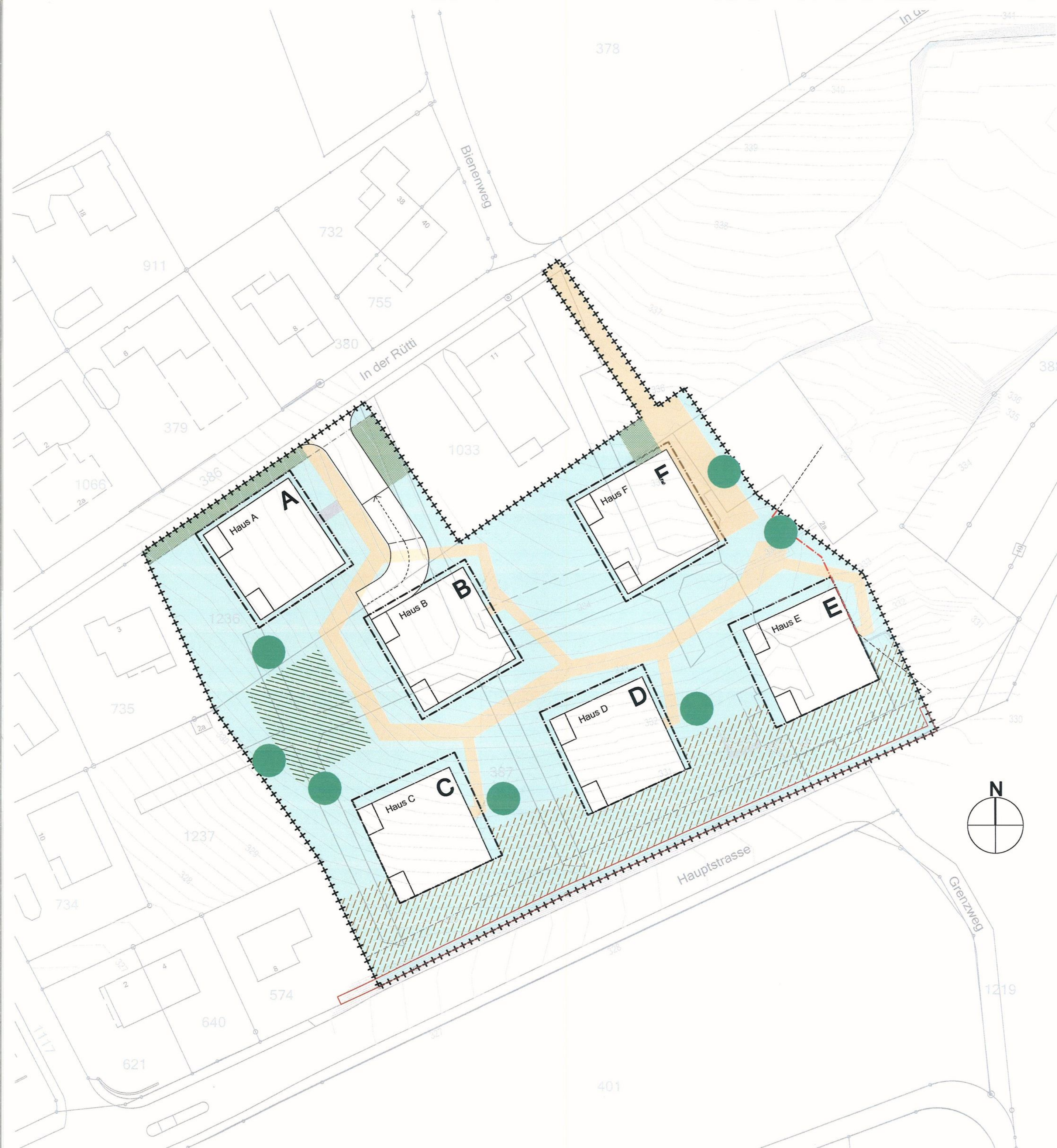
Situationsplan M 1:500

Plan 1 Geltungsbereich und Bebauung

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

10/ QP/ 4/ 0

Exemplar		Inventar Nr.	
Beschluss des Gemeinderates:	18. Oktober 2010	Namens des Gemeinderates	
Mitwirkungsverfahren:	13. – 23. August 2010		
Beschluss der Gemeindeversammlung	9. Dezember 2010	Der Präsident:	<i>Burch</i>
Referendumsfrist:	10. Dezember 2010 – 19. Januar 2011	Peter Burch	
Publ. der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 3	vom 20. Januar 2011	Die Gemeindeverwalterin:	Caroline Rietschi
Planaufgabe:	20. Januar – 21. Februar 2011		
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit		Der Landschaftreiber:	<i>Reuch</i>
Beschluss Nr.	934 vom 28. Juni 2011		
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt			
Nr.	27 vom 7.7.11		



Genehmigungsinhalt

- Gemischter Bereich:
Grünflächen / Privatgärten / Gemeinschaftsanlagen
- Gemeinschaftsbereich / Spielbereich
- Terrainauffschüttung zwischen Lärmschutzwand und Baubereich C, D, E

Orientierender Inhalt

- Strassenbaulinie
- Haus A
- Baubereiche A, B, C, D, E, + F
- Lärmschutzwand
- Interne Erschliessungswege / Hauszugänge
- Waldbaulinie innerhalb QP
- Oberirdische Parkplätze unversiegelt
- Einheimische Bäume
- Höhenlinien gew. Terrain

Gemeinde Biel-Benken

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan ‚Löli‘

Situationsplan M 1:500

Plan 2 Freiraumgestaltung

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Exemplar

Inventar Nr. 10/ QP/ 4/ 0

Beschluss des Gemeinderates: 18. Oktober 2010
Mitwirkungsverfahren: 13. – 23. August 2010
Beschluss der Gemeindeversammlung: 9. Dezember 2010
Referendumsfrist: 10. Dezember 2010 – 19. Januar 2011
Publ. der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 3 vom 20. Januar 2011
Planaufgabe: 20. Januar – 21. Februar 2011

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:
Peter Burch

Die Gemeindeverwalterin:
Caroline Rietschi

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr. 934 vom 28. Juni 2011

Der Landschaftsreiber:

[Signature]

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. 27 vom 7.7.11



Genehmigungsinhalt

- Bereich Einstellhalle
- Bereich Besucher Parkplätze
- Bereich Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- Notzufahrt Baubereiche A - E

Orientierender Inhalt

- Quartierplan - Perimeter
- Strassenbaulinie
- Haus A
- Gebäude mit Balkon / Ein-/Ausfahrt EH
- Baubereiche A, B, C, D, E, + F
- Lärmschutzwand
- Interne Erschliessungswege / Hauszugänge
- Waldbaulinie innerhalb QP

Gemeinde Biel-Benken

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan ‚Löli‘

Situationsplan M 1:500

Plan 3 Erschliessung / Parkierung

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Exemplar

Inventar Nr. **10/ QP/ 4/ 0**

Beschluss des Gemeinderates: 18. Oktober 2010
 Mitwirkungsverfahren: 13. – 23. August 2010
 Beschluss der Gemeindeversammlung: 9. Dezember 2010
 Referendumsfrist: 10. Dezember 2010 – 19. Januar 2011
 Publ. der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 3 vom 20. Januar 2011
 Planaufgabe: 20. Januar – 21. Februar 2011

Namens des Gemeinderates

 Der Präsident:
 Peter Burch
 Die Gemeindeverwalterin:
 Caroline Rietschi

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
 Beschluss Nr. **934** vom **28. Juni 2011**
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
 Nr. **27** vom **7.7.11**

Der Landschaftsrevisor:

Quartierplan ‚Löli‘

Quartierplanreglement

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Exemplar

10/ QR/ 4/ 0
10/ LES/ 2/ 1

Inventar Nr. _____

Beschluss des Gemeinderates: 18. Oktober 2010

Namens des Gemeinderates

Mitwirkungsverfahren: 13. – 23. August 2010

Beschluss der Gemeindeversammlung: 9. Dezember 2010

Der Präsident:
Peter Burch

Referendumsfrist: 10. Dezember 2010 – 19. Januar 2011

Publ. der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 3 vom 20. Januar 2011

Die Gemeindeverwalterin:
Caroline Rietschi

Planaufgabe: 20. Januar – 21. Februar 2011

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit

Der Landschreiber:

Beschluss Nr. 934 vom 28. Juni 2011

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt

Nr. 27 vom 7.7.11

1 Erlass

Die Einwohnergemeinde Biel-Benken erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Areal 7 ‚Löli‘ (Zone mit Quartier- oder Teilzonenplan und Landumlegungspflicht), sowie dem angrenzenden Grundstück 1236 das folgende Quartierplanreglement.

2 Geltungsbereich / Bestandteile

Die im Plan 1 dargestellte Begrenzung des Quartierplanes (Perimeter) ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Der Quartierplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften des Quartierplanreglementes sowie den Plänen:

- Plan 1 Geltungsbereich und Bebauung M 1:500
- Plan 2 Freiraumgestaltung M 1:500
- Plan 3 Erschliessung / Parkierung M 1:500

3 Zweck

Mit dem Quartierplan ‚Löli‘ werden Gestaltungsgrundsätze festgelegt mit der Zielsetzung einer harmonischen, der Umgebung angepassten Wohnüberbauung und einer nachhaltigen Nutzung des Bodens sowie einer sparsamen Erschliessung.

4 Lage, Stellung und äussere Abmessung der Bauten

Die im Plan 1 bezeichneten Baubereiche A, B, C, D, E und F begrenzen die mögliche Stellung für Hauptbauten, wobei der Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken (ausgenommen Grundstück 1236) gemäss §90 RBG einzuhalten ist. Eingeschossige Neben-, An- und Kleinbauten wie Gartengeräteräume, Velounterstände, Überdeckung Einstellhallen-Rampe, etc. (exkl. Garagen) sind zusätzlich und auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Diese dürfen gesamthaft maximal 250m² betragen. Das Konzept bezüglich Lage und Gestaltung der Nebenbauten ist im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Für die Gestaltung ist Artikel 6 massgebend.

Haupt- und Vordächer dürfen die Baubereiche im Grundriss max. 1.50m überragen.

Unterirdische Bauten und Bauteile unterhalb des gewachsenen Terrains dürfen auch ausserhalb von Baubereichen liegen.

Alle ober- und unterirdischen Bauten müssen einen Abstand von 2m zur Bauzonengrenze einhalten.

Die Gebäudeabstände dürfen, unter Einhaltung der wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorschriften, von den kantonalen Mindestabständen abweichen.

Die festgelegten Höhenbeschränkungen in den einzelnen Baubereichen beziehen sich auf Oberkant rohe Tragkonstruktion von Fassade und Dach. Diese dürfen nur durch technische Aufbauten wie z.B. Lift, Dachausstiege, Sonnenkollektoren etc. um maximal 1.50m ab Oberkant rohe Tragkonstruktion überschritten werden. Für Kamine kommen die gültigen Brandschutzrichtlinien zur Anwendung.

Die maximal zulässige Gebäudelänge ist durch die Baubereiche definiert.

Die eingetragene Lage der Gebäude innerhalb der Baubereiche im Plan 1 hat lediglich Konzeptcharakter (Orientierender Planinhalt).

5 Art und Mass der Nutzung

Nebst der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe und Dienstleistungen zugelassen.

Das Gesamtmass der Bebauungsfläche für das Quartierplangebiet beträgt 1'920 m². Die in den Baubereichen maximal zulässigen Bebauungsflächen sind im Plan 1 festgelegt:

- Baubereich A BF max. = 310m²
- Baubereich B BF max. = 340m²
- Baubereich C BF max. = 310m²
- Baubereich D BF max. = 310m²
- Baubereich E BF max. = 310m²
- Baubereich F BF max. = 340m²

Nutzungsumlagerungen zwischen Baubereichen sind bis zu 10% der Bebauungsfläche möglich.

Für die Berechnung der überbauten Fläche (Bebauungsfläche) gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain. Nicht dazu gerechnet werden:

- Eingeschossige Nebenbauten und Kleinbauten gemäss Art. 4
- Vorsprünge (Dach) oder Gesimsausbildung bis 1m Ausladung ab Fassadenhülle
- Aussentreppen, die nicht der Haupteinschliessung dienen
- Stützmauern, äussere Lichtschächte etc.
- Pergolen ohne feste Überdachung gemäss Art. 4
- Unbeheizte Windfänge oder Vordächer bei Hauseingängen bis 10m² pro Baubereich
- Unbeheizte Wintergärten, Veranden, Balkone und gedeckte Sitzplätze mit oder ohne Verglasung bis 15m² pro Wohnung, wobei ein Flächenaustausch unter den Wohnungen bis 20% gestattet ist
- Die gesamte Einstellhalle ausserhalb der Hauptbauten, sofern deren Deckenfläche (ausgenommen davon die überdeckte Rampe) zu mind. 50% unter dem gewachsenen Terrain liegt.
- Besucherparkplätze oberirdisch

6 Gestaltung der Bauten und Freiflächen

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten.

Terrinaufschüttungen im Bereich zwischen Lärmschutzwand und den Baubereichen C, D und E sind bis max. 2.75m unterhalb Oberkante Lärmschutzwand zugelassen.

Die Dachformen und Dachneigungen sind innerhalb des Baubereichs frei. Die Flachdächer von Hauptbauten sind - unter Verwendung von Bodensubstrat aus der Region, sowie Saatmischung „Basler Mischung“ - naturnah zu gestalten und extensiv zu begrünen.

Die Aufstellung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist gestattet.

Für die Anlage der Frei- und Grünflächen – Erschliessungs- und Spielbereich, Gemeinschaftsbereich, Hauszugänge und Privatgärten – ist Plan 2 wegleitend, wobei eine einheitliche qualitativ gute Umgebungsgestaltung zu erzielen ist. Bezüglich Materialien und Pflanzverwendung ist auf eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu achten.

Private Gärten und Sitzplätze sind in Lage und Ausmass so zu beschränken, dass ausreichend Freiflächen für die gemeinschaftliche Nutzung ausgeschieden werden können. Für den Übergang von halböffentlichen Bereichen zu Privatgärten sowie allgemein für Einfriedungen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Konzept festzulegen.

Das Material- und Farbkonzept für die Bauten und Anlagen, sowie für die detaillierte Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

Die Gestaltungsvorschriften haben auch für spätere Umbauten und Renovationen Gültigkeit.

7 Erschliessung / Parkierung

Für die Verkehrserschliessung und die Zugangswege ist Plan 3 massgebend.

Pro Wohneinheit sind zwei Autoparkplätze zu erstellen.

Die Besucherparkplätze sind mehrheitlich oberirdisch anzuordnen und mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu gestalten. Die Grösse der Einstellhalle wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv bestimmt.

8 Ver- und Entsorgung

Energieeffizientes Bauen: Im Rahmen der Baubewilligung ist ein Konzept zu erarbeiten, welches den Minergie-Standard erreicht.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind mit der detaillierten Umgebungsgestaltung die Standorte für Container und Quartierkompost festzulegen.

9 Rückbau bestehende Gebäude

Sobald der Hauptbau von Baubereich E erstellt wird, ist das Gebäude Hauptstrasse 2 vollständig abzubauen.

Sobald der Hauptbau von Baubereich F erstellt wird, ist das Ökonomiegebäude Hauptstrasse 2a bis mindestens auf die Bauzonengrenze abzubauen.

10 Lärmschutz

Für das Quartierplanareal gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Die Lärmschutzwand entlang der Hauptstrasse ist Voraussetzung für die Bebauung des Areals und stellt die Einhaltung der Planungswerte (Art. 29 LSV) sicher.

Die Lärmschutzwand muss spätestens gleichzeitig mit dem Bau der ersten Etappe erstellt werden. Diese ist somit Bestandteil der Baubewilligung erste Etappe, oder wird als separate Baueingabe vorgängig eingereicht. Die Höhe beträgt 6.00m ab Oberkante projektiertes nordseitiges Trottoir entlang der Hauptstrasse. Die Lärmschutzwand wird auf 1.20m Höhe direkt an den Trottoirrand gebaut, danach wird sie um 1.00m zurückgesetzt. Ab diesem Versatz ist sie strassenseitig vollständig zu begrünen.

Das erforderliche Überbaurecht für die Lärmschutzwand auf Grundstück 574 ist mit separatem Vertrag zu Gunsten Grundstück 387 sicherzustellen.

11 Etappierung, Parzellierung

Die Realisierung der Überbauung kann in Etappen erfolgen. Baubereich F kann in einer separaten Etappe realisiert werden. Die Baubereiche A-E können in max. 2 Etappen realisiert werden. Die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege sind soweit möglich anteilmässig zu erstellen.

Eine nachträgliche Parzellierung ist möglich. Sämtliche Rechte, insbesondere die aufgrund der Parzellierung notwendigen Näher-, Grenz-, Anbau- und Überbaurechte gelten als erteilt.

12 Quartierplanvertrag

Im Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Die Landabtretung für Erschliessungsflächen
- Die Erschliessungsvereinbarungen mit der Gemeinde / Kanton
- Lärmschutz und Trottoir entlang Hauptstrasse
- Unterhalt Begrünung Lärmschutz-Wand
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Benutzungsrechte
- Erschliessungsbeiträge
- Kostenverteiler
- Näherbaurecht zu Grundstück 1236 soweit notwendig.
- Verkehrs- und Logistikkonzept für den Baustellenverkehr
- etc.

13 Geringfügige Abweichungen

Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Quartierplan gestatten, sofern dadurch dessen Zielsetzung und Konzept nicht beeinträchtigt werden.

Wesentliche Änderungen bedürfen des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Quartierplanes.

14 Inkraftsetzung

Der Quartierplan tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.