



Genehmigungsinhalt

	Perimeter Quartierplan	Art. 2
	Baubegrenzungen (Baufelder)	Art. 4
	Baufelder Bezeichnung	Art. 4
	Frei- und Grünflächen	Art. 8
	Parkierung	Art. 4/9
	Niederhecke (ökologischer Ausgleich)	Art. 8

Mass der Nutzung / Parkierung Art. 5 und 9:

Bezeichnung Baufeld	Bebauungsfläche m2	Max. Anzahl Wohnungen	ca. Anzahl Parkplätze
1	160.00	3	
2	160.00	3	
3	240.00	4	
4	240.00	4	
5	240.00	4	
A	237.00		22
			2 ausserhalb Baufeld A
Total	1'277.00	18	24

Orientierender Inhalt

	Interne Erschliessung	Art. 10
--	-----------------------	---------

Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Biel-Benken

Quartierplan Areal 1

„Ob dem Schlossgarten“

Situationsplan M. 1:500

Exemplar	Exemplar Amt für Raumplanung	Inventar Nr. 10/QP / 2/0 10/ZPS / 2/10
Beschluss des Gemeinderates	15. Mai 2000	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung	20. September 2000	Der Präsident: U. Büchel
Referendumsfrist	21. Oktober 2000	
Umenabstimmung		
Publ. der Planaufgabe im Amtsblatt	Nr. 40 vom 5. Oktober 2000	Die Verwaltung: E. Schneider
Planaufgabe	5. Oktober bis 3. November 2000	
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 871 vom 29. Mai 2001		Der Landschreiber
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 22 vom 3. Mai 2001		

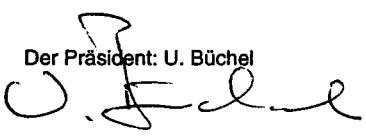
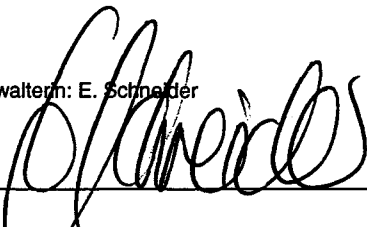
Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Biel-Benken

Quartierplan Areal 1

„Ob dem Schlossgarten“

Quartierplanreglement

Exemplar	Exemplar Amt für Raumplanung	Inventar Nr.
	Beschluss des Gemeinderates 15. Mai 2000	Namens des Gemeinderates
	Beschluss der Gemeindeversammlung 20. September 2000	Der Präsident: U. Büchel 
	Referendumsfrist 21. Oktober 2000	
	Urnenabstimmung	
	Publ. der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 40 vom 5. Oktober 2000	Die Verwaltern: E. Schneider 
	Planaufgabe 5. Oktober bis 3. November 2000	
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. <u>871</u> vom <u>29. Mai 2001</u>		Der Landschreiber
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. <u>22</u> vom <u>31. Mai 2001</u>		

QUARTIERPLANREGLEMENT

Art. 1 Zweck

Mit dem Quartierplan 'Ob dem Schlossgarten' werden innerhalb des Quartierplanperimeters Gestaltungsgrundsätze festgelegt für eine gute und der Umgebung angepasste Wohnüberbauung und eine sparsame Erschliessung.

Art. 2 Geltungsbereich / Bestandteile

Der im Situationsplan M. 1:500 dargestellte Perimeter ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich des Quartierplanes „Ob dem Schlossgarten“. Er ist Teil des Areals mit Quartierplan- oder Teilzonenplan- und Landumlegungspflicht Nr.1.

Der Quartierplan setzt sich zusammen aus den Vorschriften des Quartierplanreglementes, sowie dem Situationsplan M. 1:500.

Art. 3 Ergänzendes Recht

Der vorliegende Quartierplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 41 und 46 RBG. Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Biel-Benken – RRB Nr. 2975 vom 19.11.96 und RRB Nr. 1691 vom 8. Juli 1997 – und das Raumplanungs- und Baugesetz (RGB) des Kantons Basel-Landschaft.

Art. 4 Lage und äussere Abmessung der Gebäude siehe Situationsplan 0393

Innerhalb der im Quartierplan festgesetzten und durch Baubegrenzungslinien begrenzten Baufelder 1 bis 5 darf je ein Hauptbau erstellt werden.

Innerhalb des durch Baubegrenzungslinien definierten Baufeldes A dürfen offene Abstellplätze oder Autounterstände, jedoch keine geschlossenen Garagen erstellt werden. Bauteile, welche die Baubegrenzungslinien überragen, sind gemäss § 53 Abs.2 RBV gestattet.

Unterirdische Bauten und Bauteile, welche unterhalb des gewachsenen Terrains liegen, dürfen auch ausserhalb der Baufelder liegen, jedoch max. bis 2m an die Strassengrenze Zollweg und Schlössliweg sowie an die Bauzonengrenze.

Nebenbauten gemäss § 57 RBV sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig. Sie dürfen jedoch nicht als Autounterstände oder Garagen genutzt werden. Zu den Baufeldern 1 bis 5 darf die Grundfläche für Nebenbauten insgesamt max. 20 m² pro Baufeld betragen.

Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Lage der Baubegrenzungslinien.

Art. 5 Mass der Nutzung

Die maximal zulässigen Bebauungsflächen pro Baufeld sind im Situationsplan eingetragen. Zusammen mit den Höhenbeschränkungen definieren sie das Mass der Nutzung. Zwischenklima-Räume (Wintergärten etc.) gemäss Ziff. D/1.2.2 c) des ZR-Siedlung sind innerhalb der pro Baufeld festgelegten Bebauungsfläche zu erstellen.

Nutzungsumlagerungen von Baufeld zu Baufeld 1 bis 5 sind um max. 5% der im Situationsplan festgelegten Bebauungsflächen gestattet.

Die maximale Anzahl Wohnungen ist pro Baufeld im Situationsplan eingetragen.

Art. 6 Nutzungsart

Nebst der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe und Dienstleistungen zugelassen.

Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 7 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Als Mindestanforderung muss jedes der Baufelder 1 bis 5 eine einheitliche Gestaltung aufweisen.

Abgrabungen an Hauptbauten sind bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges gestattet.

Für Hauptbauten sind Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer gestattet. Für Satteldächer gilt das Profil gemäss Zonenreglement (Fassadenhöhe 7.50m / Gebäudehöhe 10.50m), für Pultdächer wird die Firsthöhe auf 9.50m festgelegt, für Flachdächer gilt die zulässige Fassadenhöhe als maximale Gebäudehöhe.

Pro Baufeld sind die Firstrichtung, sowie die aufsteigende Richtung des Pultdaches im Situationsplan festgelegt. Pro Hauptbau ist nur eine Dachform zugelassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Autounterstände dürfen max. 3.00m Gebäudehöhe, dem gewachsenen Terrainverlauf folgend gemessen, aufweisen. Es sind Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer gestattet. Einfahrten dürfen max. 10% Gefälle aufweisen.

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

Art. 8 Umgebung

Für die Anlage der Frei- und Grünflächen (Pflanzgärten, Spiel- und Ruheflächen) sind hinsichtlich Lage und Grösse die Angaben im Situationsplan wegleitend. Bezüglich Materialien und Pflanzverwendung ist auf eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu achten.

Als Massnahme für den ökologischen Ausgleich ist am westlichen Rand als Abgrenzung zur Landwirtschaftszone eine Niederhecke zu pflanzen.

Die Quartierplan-internen Erschliessungen und die offenen Parkierungsflächen sind mit einem unversiegelten, wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Die definitive Gestaltung (wie z.B. Angaben zu Erschliessungseinrichtungen mit Materialbescrieb, Lage und Art der vorgesehenen Bepflanzung, notwendige Kunstbauten wie Stützmauern, Sichtschutzwände sowie Einzäunungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, natürliche und befestigte Böschungen) ist pro Baubereich in einem Umgebungsgestaltungsplan festzulegen und mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 9 Parkierung

Die Anzahl Pflichtparkplätze richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen von 1,3 PP pro Wohnung. Die Parkplätze können als offene Abstellplätze oder innerhalb des Baubereiches A auch als Autounterstände angeordnet werden.

Die Besucherparkplätze sind als solche zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen.

Art. 10 Verkehrserschliessung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschliessung erfolgt über den Zollweg. Die Lage des Quartierplan-internen Erschliessungsweges zu den Baufeldern 2 und 3 ist im Situationsplan eingezeichnet und hat begleitenden Charakter. Er dient der Fussgänger-Erschliessung und kann als Notzufahrt gebraucht werden. Zur Gewährleistung dieser internen Erschliessung muss das Baufeld A auf min. 3.50m Breite unterbrochen werden.

Die Ver- und Entsorgung (Kanalisation, Wasser, Elektro) wird im Quartierplanvertrag geregelt.

Art. 11 Etappierung, Parzellierung

Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Ein Baufeld – ausser Baufeld A – darf nicht in Etappen realisiert werden und ist als Mindest-Einheit mit der dazugehörigen Umgebungsfläche zu erstellen.

Eine nachträgliche Parzellierung innerhalb des Quartierplanes ist möglich. Sämtliche Rechte, insbesondere die aufgrund der Parzellierung notwendigen Näher-, Grenz- oder Anbaurechte, gelten als erteilt.

Art. 12 Quartierplanvertrag

Die Grundeigentümer regeln die Eigentumsverhältnisse, sowie weitere Rechte und Pflichten in einem öffentlich zu beurkundenden Quartierplanvertrag.

Art. 13 Geringfügige Abweichungen

Die Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Quartierplan gestatten, sofern dessen Konzept und Zweck dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren geringfügige Abweichungen zu den Quartierplanvorschriften zu Handen der Baubewilligungsbehörde beantragen.

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

Art. 14 Inkraftsetzung

Der Quartierplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.