

Plan Nr. 45.2.0057-1a
Datum: 2.04.2002
Bearbeitung: Jermann Ingenieure+Geometer AG

Gemeinde Binningen

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan "Ortskern, Heyer Areal"

Plan Nr. 1 Landumlegung

Situationsplan 1:500

Exemplar

Exemplar
Amt für Raumplanung

Inventar Nr.

11/QP / 13/0

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehen

Beschluss des Gemeinderates: 14.08.2001
Beschluss des Einwohnerrates: 04.02.2002
Referendumsfrist: 18.03.2002
Urnenabstimmung:
Publik. d. Planaufll. im Amtsblatt Nr. 7 vom 14.02.02
Planaufgabe: 15.02.2002 - 18.03.2002

Name des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

B. Fuchs

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1521 vom 24. Sep. 2002
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 39 vom 26.09.02

Der Landschreiber:

Heul

Legende:

1. Rechtsverbindlicher Inhalt

• • • • • Quartierplanperimeter

— neue Grenzen

— heutiger Besitzstand gemäss Grundbuch

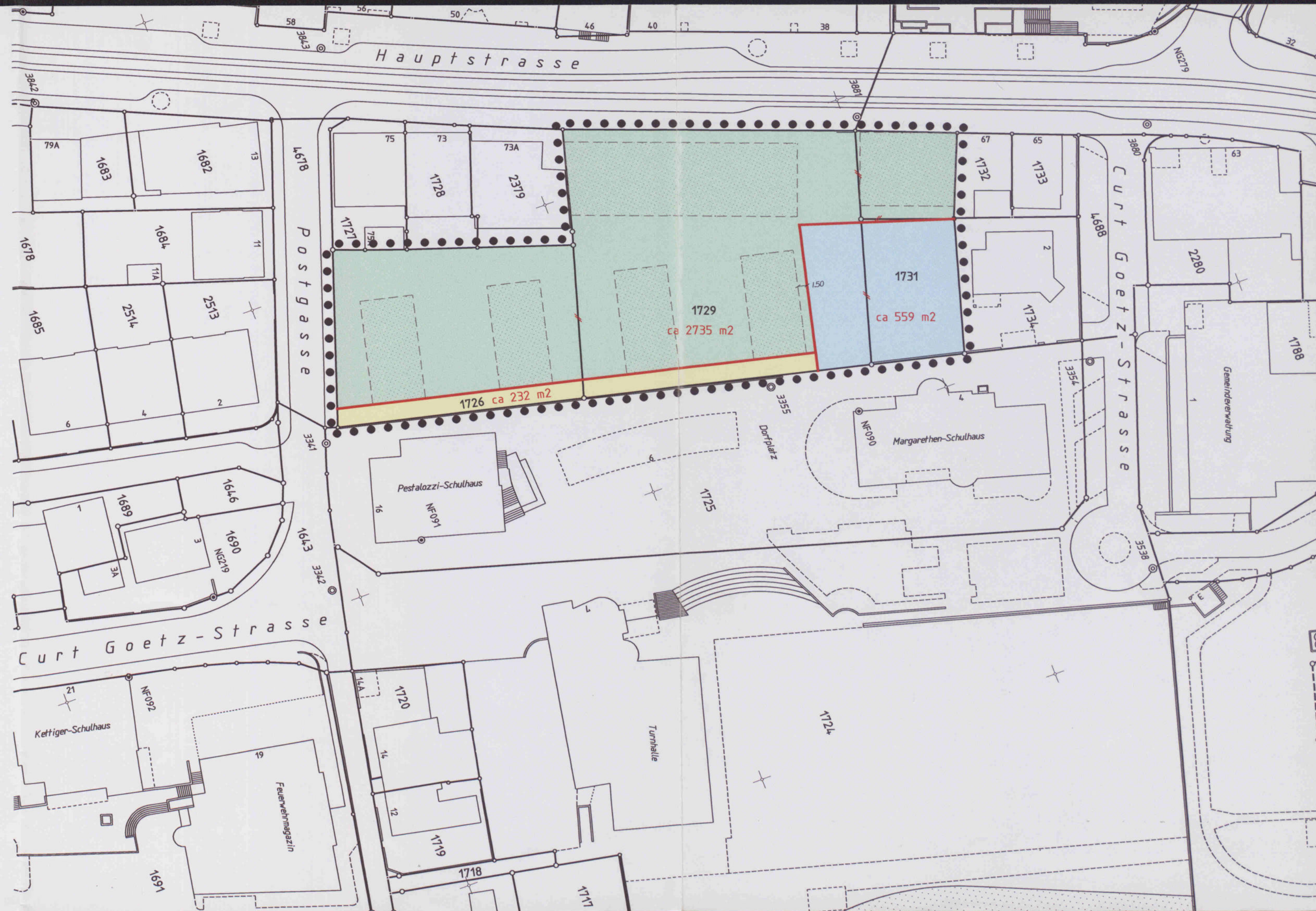
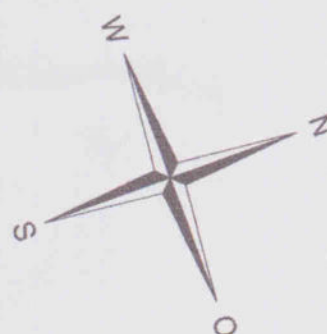
1729
ca 2735 m² Parzellennummer / neue Parzellenfläche

2. Orientierender Inhalt

— projizierte Bauten

Parzelle: 1726	Fläche: 1'052m ²	Fläche: ca. 232m ²
Parzelle: 1729	Fläche: 1'909m ²	Fläche: ca. 2'735m ²
Parzelle: 1730	Fläche: 343m ²	-
Parzelle: 1731	Fläche: 222m ²	Fläche: ca. 559m ²

Total:	alt: 3'526m ²	neu: 3'526m ²
--------	--------------------------	--------------------------



Gemeinde Binningen

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan "Ortskern, Heyer Areal"

Plan Nr. 2 Bebauung

Situationsplan 1:500

Exemplar

Exemplar
Amt für Raumplanung

Inventar Nr.

11/QP / 13/0

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehen

Beschluss des Gemeinderates: 14.08.2001

Beschluss des Einwohnerrates: 04.02.2002

Referendumsfrist: 18.03.2002

Urenabstimmung:

Publik. d. Planauf. im Amtsblatt Nr. 7 vom 14.02.02

Planaufgabe: 15.02.2002 - 18.03.2002

Name des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

B. F. F. F.

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 1521 vom 24. Sep. 2002

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 39 vom 26.09.02

Der Landschaftsplaner:

h. h.

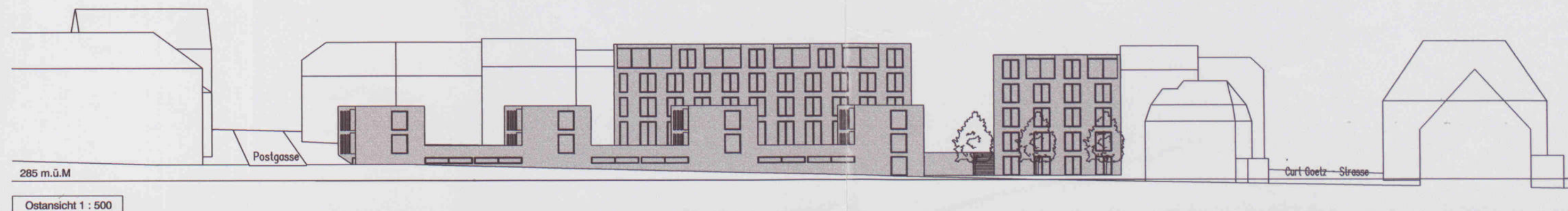
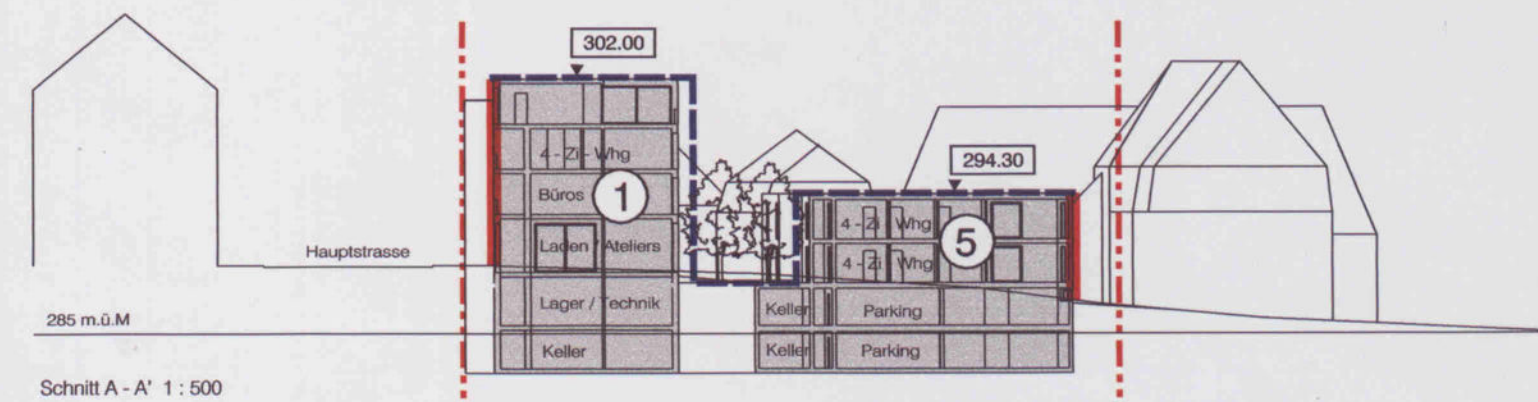
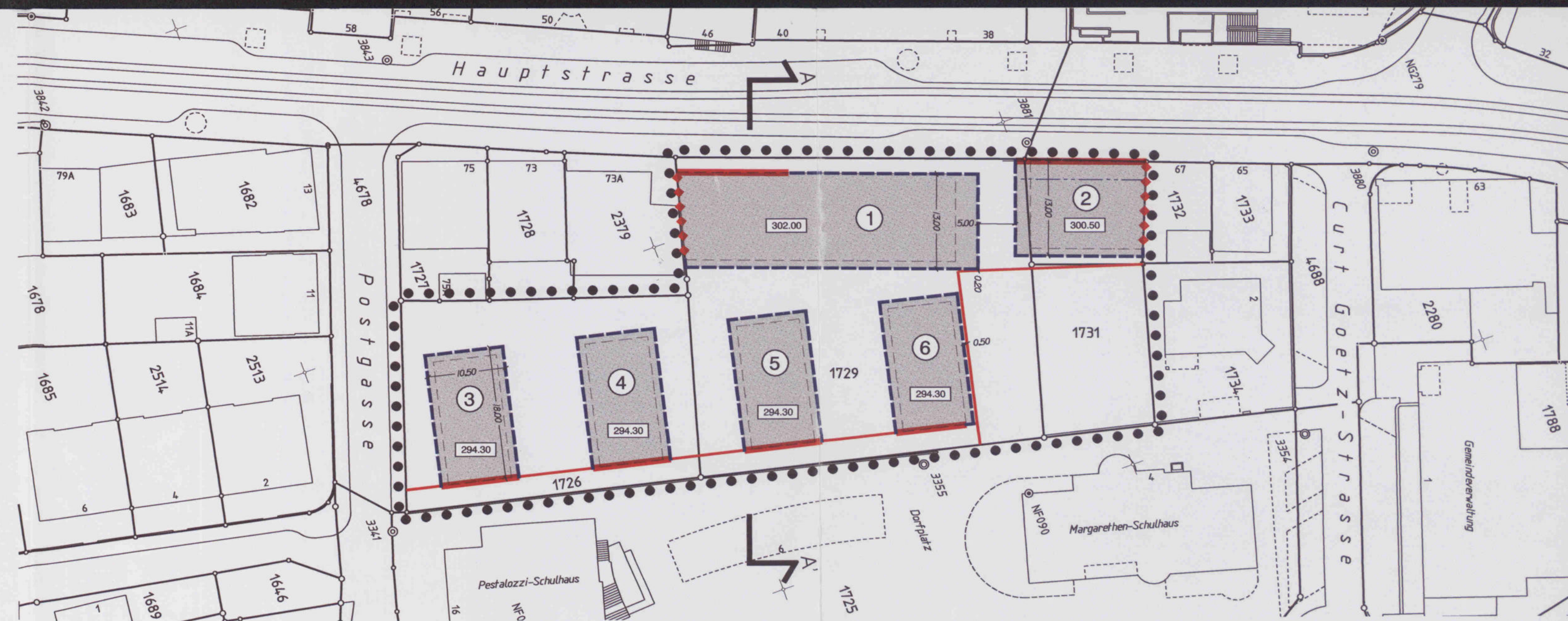
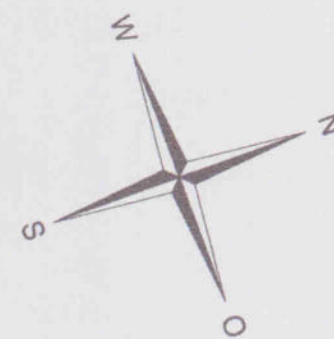
Legende:

1. Rechtsverbindlicher Inhalt

- • • • • Quartierplanperimeter
- neue Grenzen
- ▭ Baubereich für Neubauten
- ① Baubereichsbezeichnung
- 302.00 Höhenfixpunkt 302.00 m.ü.M.
- Gestaltungsbaulinie, auf welcher die Fassade stehen muss
- - - - - Arkadenbaulinie
- ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ Grenzbaurecht

2. Orientierender Inhalt

- ▭ projizierte Bauten



Ostansicht 1:500

Gemeinde Binningen

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan "Ortskern, Heyer Areal"

Plan Nr. 3 Erschliessung und Aussenräume

Situationsplan 1:500

Exemplar
Amt für Raumplanung

Inventar Nr. 11/QP / 13/0

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehen

Beschluss des Gemeinderates: 14.08.2001
 Beschluss des Einwohnerrates: 04.02.2002
 Referendumsfrist: 18.03.2002
 Urnenabstimmung:
 Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt Nr. 7 vom 14.02.02
 Planaufgabe: 15.02.2002 - 18.03.2002

Name des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
 genehmigt
 mit Beschluss Nr. 1521 vom 24. Sep. 2002
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. 39 vom 26.09.02

Der Landschreiber:

Legende:

1. Rechtsverbindlicher Inhalt

Erschliessung:

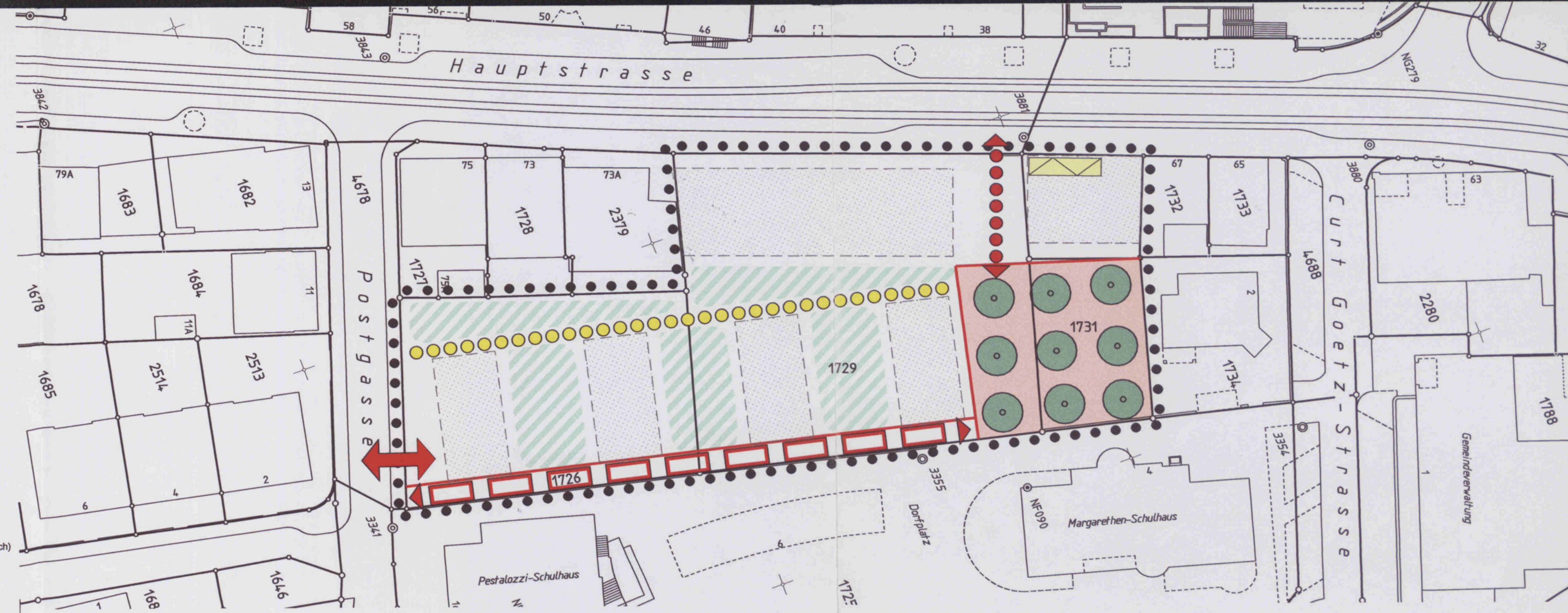
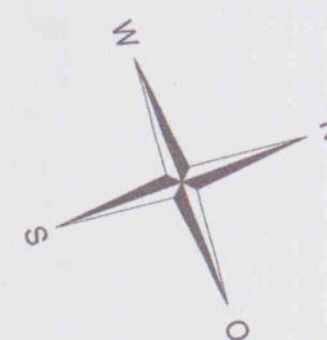
- • • • • Quartierplanperimeter
- neue Grenzen
- ↔ Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- öffentlicher Velo und Fussweg
- • • • • öffentlicher Fussweg
- • • • • privater Fussweg
- Haltestelle Tram / Bus
- öffentlicher Platz / Fussgängerzone

Aussenraumgestaltung:

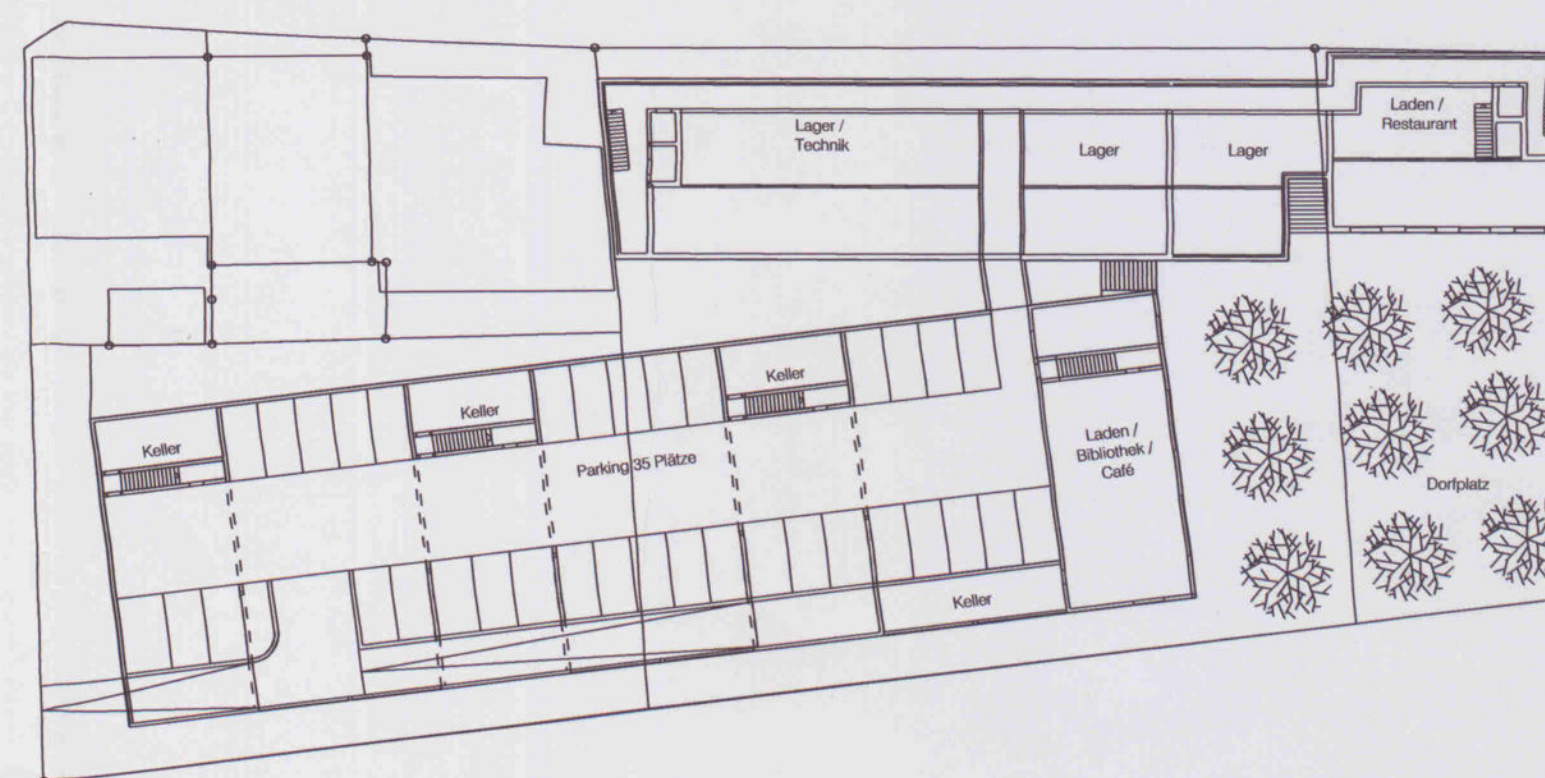
- offene Grünfläche (welche nach einheitlicher Gestaltung begrünt werden muss. Es sind Kleinbauten gemäss 3.1 möglich)
- Baumgruppe

2. Orientierender Inhalt

- projektierte Bauten



Orientierender Inhalt



1. Untergeschoss



2. Untergeschoss

Plan N. 413.0001-4
Datum: 02.02.2002

Gemeinde Binningen

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplan "Ortskern, Heyer Areal" Plan Nr. 4 Vorprojekt

Situationsplan 1:500

Exemplar
Amt für Raumplanung
Inventar Nr. 11/QP / 13/0

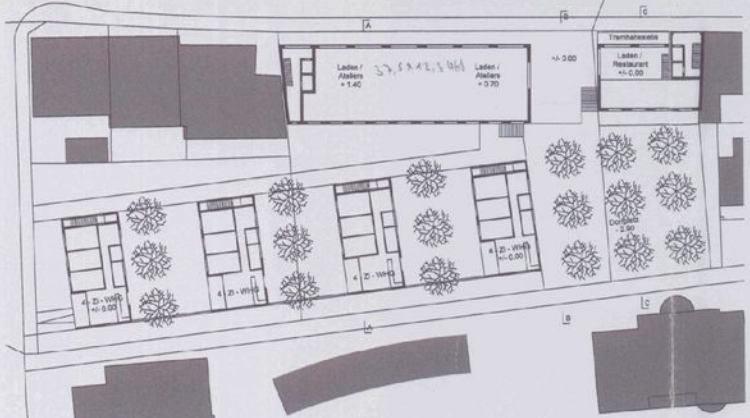
In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehen

Entscheidungsdatum: 14.08.2001
Beschluss des Gemeinderates: 04.02.2002
Referendumstermin: 18.03.2002
Urnabstimmung:
Publik. d. Planaufz. im Amtsblatt Nr. 7 vom 14.02.02
Planaufgabe: 15.02.2002 - 18.03.2002

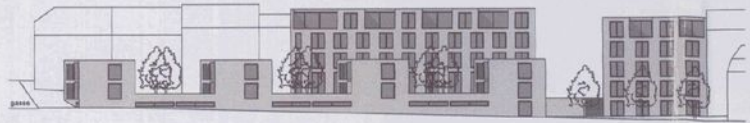
Name des Gemeinderates
Die Präsidentin: *B. Kaufmann*
Der Gemeindeverwalter:



Situation 1 : 1000



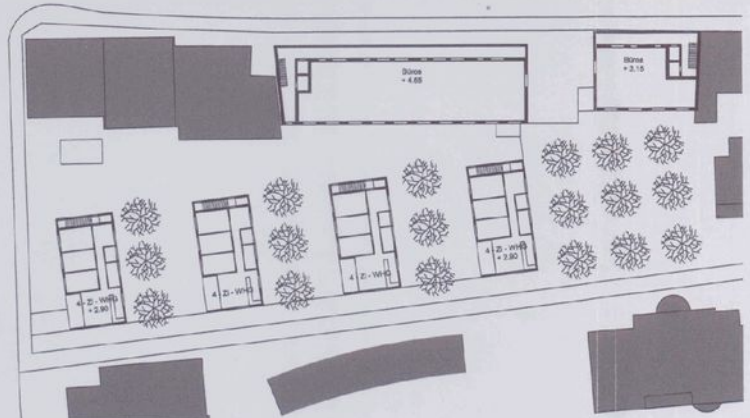
Grundriss Erdgeschoss 1 : 500



Ostansicht 1 : 500



Westansicht 1 : 500



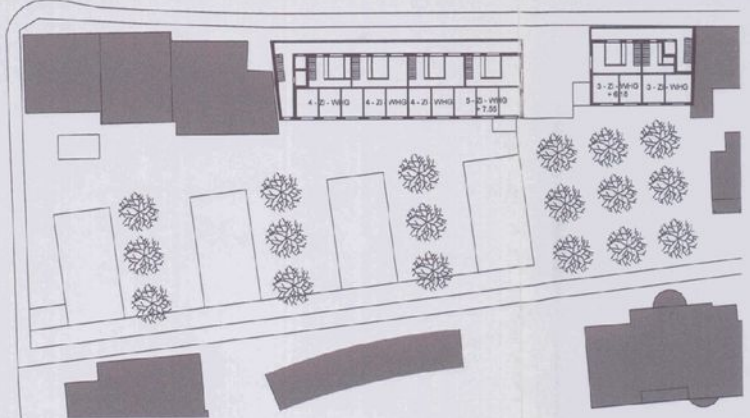
Grundriss 1. Obergeschoss 1 : 500



Südansicht 1 : 500



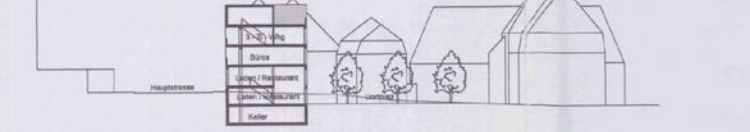
Schnitt A - A 1 : 500



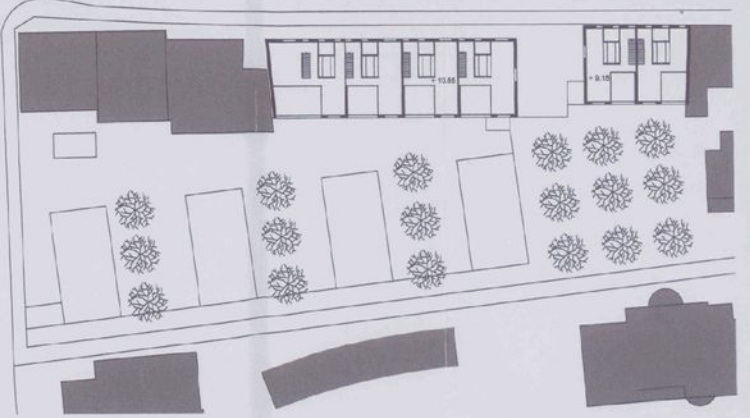
Grundriss 2. Obergeschoss 1 : 500



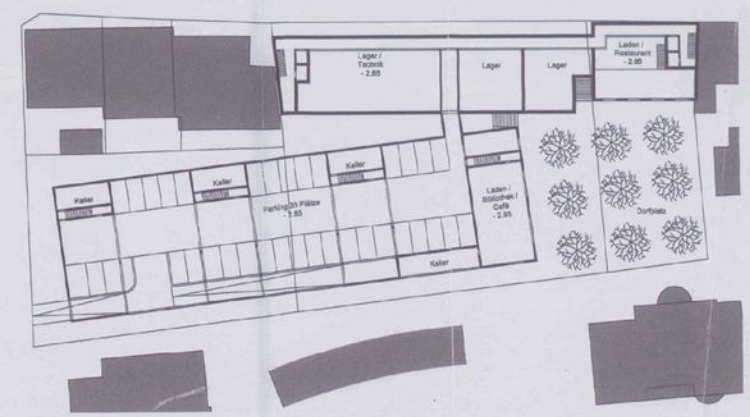
Schnitt B - B 1 : 500



Schnitt C - C 1 : 500



Grundriss Dachgeschoss 1 : 500



Grundriss 1. Untergeschoss 1 : 500

Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde Binningen

Quartierplan- reglement

„Nr. 1a, Areal Heyer“

Exemplar	Exemplar Amt für Raumplanung	Inventar-Nr. 11/QR / 13/0
----------	---	---------------------------

Beschluss des Gemeinderates:	14.08.2001
Beschluss des Einwohnerrates:	04.02.2002
Referendumsfrist:	18.03.2002
Urnenabstimmung:	
Publikation d. Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 7 vom:	14.02.2002
Planaufgabe:	15.02.2002 – 18.03.2002

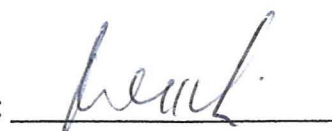
Name des Gemeinderates
Die Präsidentin:


Bea Fünfschilling

Der Gemeindeverwalter:


Bruno Gehrig

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1521
vom 24. Sep. 2002

Der Landschreiber: 

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 39 vom 26. 09. 02

ERLASS

Die Einwohnergemeinde Binningen erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf Parzellen 1726, 1729, 1730 und 1731 im Quartierplangebiet Nr. 1a Quartierplanvorschriften „Heyer-Areal“, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

- Teilplan Nr. 1	Landumlegung	1:500
- Teilplan Nr. 2	Bebauung	1:500
- Teilplan Nr. 3	Erschliessung und Aussenraum	1:500
- Teilplan Nr. 4	Vorprojekt	1:500
- Teilplan Nr. 5	Baulinienplan	1:500

Das Vorprojekt im Massstab 1:500 hat orientierenden Charakter und ist nicht verbindlich.

§ 1 / ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

1. Der Quartierplan „Heyer-Areal“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.
2. Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - Realisierung einer guten Wohn- und Geschäftsüberbauung unter Beachtung der zentralen Lage und der Aussenräume
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und Nachbarschaft
 - Naturnahe Umgebungsgestaltung
 - Verbreiterung um 2.0 m des bestehenden kantonalen Veloweges auf der Ostseite
 - Integration der Wartehalle für die Tramlinie Nr. 2 und die Buslinie Nr. 34 im Baubereich Nr. 2
 - Realisation eines neuen öffentlichen Fussweges zwischen Hauptstrasse und Dorfplatz
 - Erweiterung des Dorfplatzes mit einem öffentlichem Platz von 559 m²
 - Eröffnung von Optionen für öffentliche Nutzungen im Baubereich 6

§ 2 / GELTUNGSBEREICH UND INHALT

1. Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Plan-elemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
2. Die Vorschriften regeln insbesondere
 - Lage und die Grösse der Bauten
 - Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - Baubereiche, Gestaltungs- und Arkadenbaulinien
 - Gestaltung der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen, insbesondere des neuen öffentlichen Platzes und des neuen Teils des Veloweges
 - Erschliessung und Parkierung für die Neubauten
 - Energieversorgung

§ 3 / LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

1. Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1-3 enthalten sind. Im Bereich für Nebenbauten gemäss Teilplan Nr. 2 sind offene Gartenhallen und gedeckte Sitzplätze zulässig. Als Kleinbauten sind zusätzlich Velounterstände und Trafohäuschen usw. für den Eigenbedarf der Quartierüberbauung zugelassen. Bewilligungsbehörde für die oben genannten Kleinbauten bis zu 12 m² Grundfläche und einer Höhe von maximal 2,5 m ist der Gemeinderat.
2. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Gebäudeprofil) gehen aus den Plänen Nr. 2 und 3 hervor. Abweichungen von Form und Mass der Grundfläche sind innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen. Lage und Grösse der eingeschossigen Nebenbauten können unter der vorgenannten Bedingung ebenfalls verändert werden. Solche Änderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Geschosszahl und maximale Gebäudehöhe

	Max. zulässige Geschosszahl	Max. zulässige Gebäudehöhe *) (ok rohe Decke) Exkl. Treppenaufgänge, technisch bedingte Dachaufbauten, Brüstungen und Geländer
Baubereich 1	4 Vollgeschosse	+ 303.00 m.ü.M
Baubereich 2	4 Vollgeschosse	+ 301.00 m.ü.M
Baubereich 3	2 Vollgeschosse	+ 295.00 m.ü.M
Baubereich 4	2 Vollgeschosse	+ 295.00 m.ü.M
Baubereich 5	2 Vollgeschosse	+ 295.00 m.ü.M
Baubereich 6	- Sockelgeschoss - 2 Vollgeschosse	Niveau des Platzes + 295.00 m.ü.M

*) Das Gebäudeprofil ist im Plan Nr. 2 dargestellt und hat wegleitenden Charakter.

3. Die jeweiligen Baubereiche definieren die maximal überbaubare Fläche. Die nicht überbauten Teile der maximalen überbaubaren Flächen sind in die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen, Aussenräume zu integrieren.
4. Um die städtebaulich und räumlich wichtigsten Aussen- und Strassenräume zu definieren, wird mit Hilfe von verbindlichen Gestaltungsbaulinien definiert, wo die Gebäudefluchten zu stehen kommen.
5. Eine spezielle Arkadenbauinie im Baubereich Nr. 2 definiert, wo die Gebäudeflucht im Erdgeschoss zu stehen kommt. Die Arkade muss eine minimale Tiefe von 2.5 m aufweisen. Die Arkade ist ein integraler Bestandteil des öffentlichen Aussenraumes entlang der Hauptstrasse.
6. Die Gestaltung aller Bauten und Bauteile (inkl. Wintergärten) ist so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt.
7. Die Dachform ist frei. Für die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Koten der Sockelgeschossdecken ist der Teilplan Nr. 2 massgebend.
8. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

9. Alle öffentlich zugänglichen Wege, Plätze, Ein- und Zugänge sind behindertengerecht zu gestalten.
10. Dem Gemeinderat steht bezüglich der Gestaltung der Bauten und Aussenräume ein Mitspracherecht zu.

§ 4 / ART UND MASS DER NUTZUNG

1. Zugelassen sind Nutzungen für Wohn- und Geschäftszwecke.
2. Das Nutzungsmass für die einzelnen Baukörper ergibt sich mit Ausnahme des Bereichs für Nebenbauten aus der maximal zulässigen Nutzfläche. Sie beträgt:

Variante A / ohne öffentliche Nutzung:

Parzelle Nr. 1729	3'702 m2 BGF
Parzelle Nr. 1726	keine Nutzung
Parzelle Nr. 1731	keine Nutzung
Total Nutzung	<u>3'702 m2 BGF</u>

Variante B / mit öffentlichen Nutzungen im Baubereich Nr. 6:

Parzelle Nr. 1729	3'702 m2 BGF	
Baubereich Nr. 6	max. 400 m2 BGF	öffentliche Nutzung im Sockelgeschoss
Total Nutzung	<u>4'102 m2 BGF</u>	

3. Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen werden gemäss den ORL-Richtlinien ermittelt (Ausgabe 1966).

	Wohnen	Büros, Praxen und Nichtstörende Betriebe	Läden
Baubereich 1	Wohnanteil min. 20 %	zulässig	zulässig
Baubereich 2	Wohnanteil min. 20 %	zulässig	zulässig
Baubereich 3	Wohnanteil min. 50 %	zulässig	zulässig
Baubereich 4 - 6	Wohnanteil min. 50 %	zulässig	-

4. Geringfügige Verschiebungen der Nutzflächen sind innerhalb der definierten Baubereiche (bzw. von einem Gebäude in ein anderes) möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 5 / GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

1. Lage und Umfang dieser Flächen gehen aus dem Teilplan Nr. 3 hervor. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist.
2. Einfriedigungen sind bewilligungspflichtig.

§ 6 / ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

1. Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen und Zugänge sowie für die Parkierung ist der Teilplan Nr. 3, Erschliessung und Aussenraum, massgebend.
2. Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und –eigentümerinnen resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.
3. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos gemäss Teilplan Nr. 3 richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personewagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 RBV. Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind. Aus städtebaulichen Gründen können auf dem Quartierplan Areal keine oberirdischen Besucherparkplätze erstellt werden.
4. Die Dächer der unterirdischen Parkräume müssen als Bestandteil der Freiflächennutzung dienen.
5. Es sind Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) in der Regel bis vor die Hauseingänge vorzusehen.

§ 7 / ENERGIEVERSORGUNG

1. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baugesuchsverfahrens den Anschluss an das Netz der Fernwärmeversorgung (WBA) verfügen.

§ 8 / LÄRMSCHUTZ

1. Für das Quartierplanareal gilt der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 11. Mai 1992.
2. Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988). Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

§ 9 / REALISIERUNG / QP-VERTRAG

1. Für die Realisierung des Quartierplanes haben die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen, auf Basis des Teilplans Nr. 1, Landumlegung, eine Landumlegung durchzuführen. Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
2. Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und –eigentümer resp. die Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Landabtretungen für die Verbreiterung des kantonalen Veloweges und den öffentlichen Platz
- Dienstbarkeit für die Wartehalle im Baubereich Nr. 2
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten, Anlagen und Freiflächen
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte

§ 10 / AUSNAHMEN

1. In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
2. Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur auf Grund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

§ 11 / SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 1 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss Ziffer 9.2 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.
- 2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.
- 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.