

Kanton Basel-Landschaft



Gemeinde Birsfelden

QUARTIERPLANUNG : Quartierplan 2a „Gartenstrasse“

Pläne

INHALT

Teilplan	1	Bebauung / 1 : 500	Seite	2
Teilplan	1	Bebauung / Legende		3
Teilplan	2	Aussenraum / 1 : 500		4
Teilplan	2	Aussenraum / Legende		5
Teilplan	3	Gebäude und Terrainprofil / 1 : 200		6
Teilplan	4	Fassadengestaltung / 1 : 500		7
Teilplan	5	Abbruchobjekte / 1 : 500		8
Beschlussdaten				9

QUARTIERPLAN 2a "Gartenstrasse"

Teilplan 1 N: Bebauung / 1: 500



QUARTIERPLAN 2a "Gartenstrasse"

Teilplan 1 : Bebauung / Legende

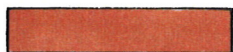
Rechtsverbindlicher Inhalt



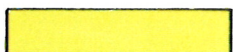
Quartierplan-Perimeter



Baufelder für Hauptbauten B1 - B4



Baufelder für eingeschossige Nebenbauten N1 - N5



Garagen G1 - G5



Vorbauten (Vordach, Windfang)

DG

Dachgeschoss

VG

Vollgeschoss (Erdgeschoss, Obergeschosse)

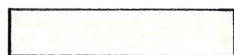
UG

Untergeschoss



Zugänge Hauptbauten

Orientierender Inhalt



Gemeindestrasse



Trottoir



Strassenlinie



Rechtskräftige Baulinie



Bisherige Parzellierung



Neue Parzellierung

RRB Nr. 1052 vom 18.5.1982

QUARTIERPLAN 2a "Gartenstrasse"

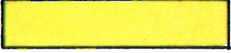
Teilplan 2 N: Aussenraum / 1:500



QUARTIERPLAN 2a "Gartenstrasse"

Teilplan 2: Aussenraum / Legende

Rechtsverbindlicher Inhalt

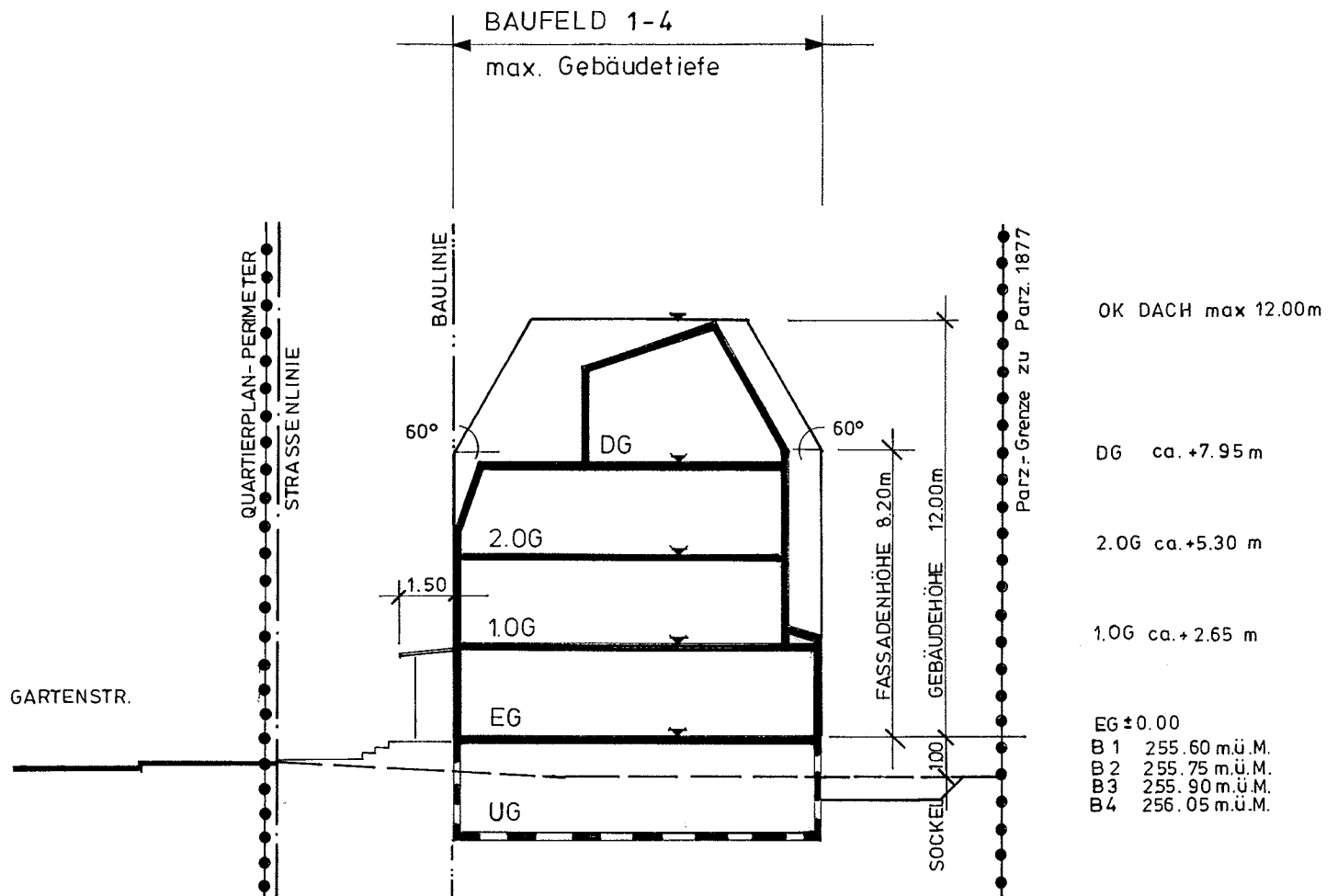
	Quartierplan - Perimeter
	Private Freifläche
	Zufahrt Garage
	Besucherparkplatz
	Landabtretung an Einwohnergemeinde Birsfelden

Orientierender Inhalt

	Gemeindestrasse	} RRB 1052 vom 18.5.1992
	Trottoir	
	Strassenlinie	
	Rechtskräftige Baulinie	
	Baufelder und Zugänge Hauptbauten und Nebenbauten	
	Bisherige Parzellierung	
	Neue Parzellierung	

QUARTIERPLAN 2a "Gartenstrasse"

Teilplan 3 : Gebäude und Terrainprofil / 1:200



————— Max. mögliches Gebäudeprofil
 - - - - - Best. Terrain

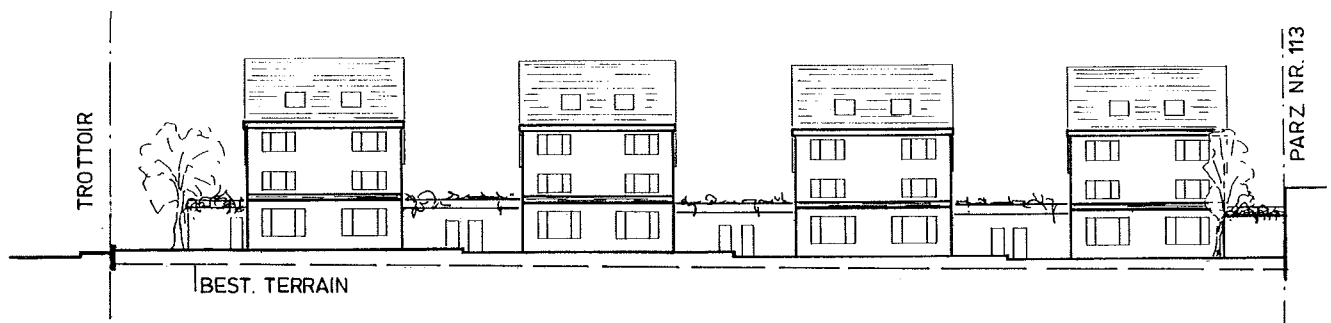
QUARTIERPLAN 2a "Gartenstrasse"

Teilplan 4 : Fassadengestaltung / 1:500

orientierend



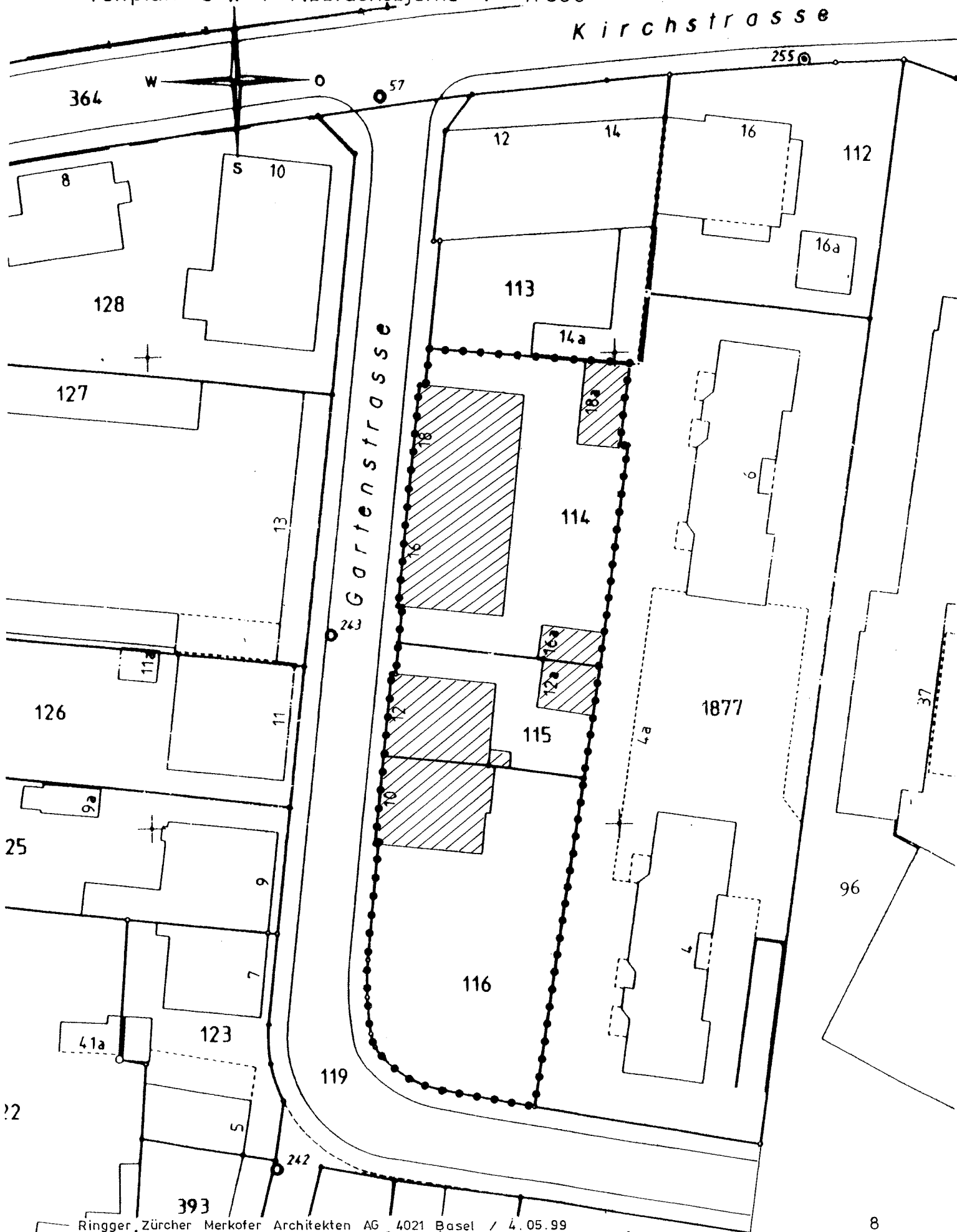
STRASSENFASSADE / WESTFASSADE



GARTENFASSADE / OSTFASSADE

QUARTIERPLAN 2a "Gartenstrasse"

Teilplan 5 W : Abbruchobjekte / 1:500



BESCHLUSSDATEN:

Beschluss des Gemeinderates: 11. Mai 1999

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 21. Juni 1999

Der Präsident /
Die Präsidentin:

Referendumsfrist: 21. Juni - 21. Juli 1999

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 29 vom 22. Juli 1999

Planaufgabe 22. Juli bis 20. August 1999



Der Gemeindeverwalter /
Die Gemeindeverwalterin:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

Der Landschreiber /
Die Landschreiberin:

mit Beschluss Nr. 457 vom 12. Okt. 1999



Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 41 vom 14. 10. 99

Kanton Basel-Landschaft



Gemeinde Birsfelden

QUARTIERPLANUNG : Quartierplan 2a „Gartenstrasse“

Reglement

INHALT

1. Erlass
2. Geltungsbereich
3. Inhalt der Quartierplan-Vorschriften
4. Bebauung
5. Aussenraum
6. Erschliessung und Parkierung
7. Ver- und Entsorgung
8. Lärmschutz
9. Realisierung
10. Abweichungen
11. Schlussbestimmungen
12. Beschlussdaten

1. ERLASS

Die Einwohnergemeinde Birsfelden erlässt - gestützt auf § 2 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 - auf Parzellen 114, 115 und 116 im Gebiet Quartierplan 2a „Gartenstrasse“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

• Teil-Plan 1	Bebauung	1:500
• Teil-Plan 2	Aussenraum	1:500
• Teil-Plan 3	Gebäudeschnitt- und Terrainprofil	1:200
• Teil-Plan 4	Fassaden und Terrainprofil	1:500
• Teil-Plan 5	Abbruchobjekte	1:500

2. Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Plan durch die punktierte Signatur markiert ist. Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

3. Inhalt der Quartierplan-Vorschriften

Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:

- Art und Mass der Nutzung des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten
- Gestaltung und Benutzung der privaten Freiflächen
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Lärmschutz
- Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

Die Aufzählung beinhaltet die wesentlichen quartierplanrelevanten Inhalte und ist nicht abschliessend.

4. Bebauung

4.1 Art der baulichen Nutzung

¹ Für die Art der Nutzung gilt folgende Festlegung:

Wohnnutzung

² Es sind auch nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden.

4.2 Mass der baulichen Nutzung

¹ Die bauliche Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) berechnet und ausgewiesen und richtet sich nach den kommunalen Zonenvorschriften.

² Die Bruttogeschossfläche (BGF) pro Baufeld bzw. die maximal zulässige Bruttogeschossfläche innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Baufeld	zulässige BGF
Baufeld 1	306.00 m ²
Baufeld 2	306.00 m ²
Baufeld 3	306.00 m ²
Baufeld 4	306.00 m ²
Total gesamtes QP-Areal	1224.00 m²

³ Die massgebende Grundstücksfläche gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung beträgt 1632 m².

Aufgrund der maximalen BGF von 1224 m² ergibt sich eine

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ) von } \frac{1224 \text{ m}^2}{1632 \text{ m}^2} = \underline{0.75}$$

⁴ Pro Baufeld (1-4) wird je eine Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Geringfügige Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baufeld in ein anderes sind innerhalb der im Quartierplan definierten Baufelder zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

4.3 Gestaltung der Bauten

- ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche und Höhe) der Bauten sind die Teil-Pläne 1 und 3 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.
- ² Die Baufelder 1-4, im Quartierplan dargestellt, begrenzen die Lage der Hauptbauten. Nicht abgestützte Teile der Balkone der Hauptbauten dürfen die Baufelder überragen.
- ³ Nicht zur baulichen Nutzung (BGF) zählende Neben- und Kleinbauten sind im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Nachträgliche Standortänderungen sind möglich, wenn sie das Gesamtüberbauungskonzept nicht stören.
- ⁴ Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), wie z.B. Garagen, Velounterstände, Kleinbauten, Garten- und Gerätehäuschen, überdachte Sitzplätze, Pergolas oder Wintergärten und dergleichen. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.
- ⁵ Die Lage der Garage G 1 an der Grenze zur Parzelle 113 richtet sich nach der privaten Vereinbarung zwischen den Nachbarn. Diese ist im Grundbuch einzutragen.
- ⁶ Für das Gebäudeprofil (Gebäudehöhe inkl. Geschossigkeit) und die Dachform ist der Teil-Plan 3 massgebend. Die Dachform der Nebenbauten ist frei. Im Falle von Flachdächern sind diese zu begrünen.
- ⁷ Entlüftungsbauteile u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe überschritten wird.
- ⁸ Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist. Die Fassadengestaltung richtet sich nach dem Teil-Plan 4 "Fassaden und Terrainprofil" - dieser hat nur orientierenden Charakter. Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht zu.
- ⁹ Allfällige spätere Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Ueberbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.

5. Aussenraum

Nutzung und Gestaltung

- ¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Quartierplan bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgemässe Arten zu wählen.
- ² Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Detailerschliessungen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge und der Dachbegrünungen.
- ³ Die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) sind zu minimieren. Richtungsweisend für die Terrainveränderungen sind die Teil-Pläne 3 und 4.
- ⁴ Die Zugänge sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit durchlässigen Belägen und Materialien belegt werden.
- ⁵ Garteneinfriedungen sind zulässig. Sie müssen jedoch einheitlich gestaltet werden.
- ⁶ Die Pflege und der Unterhalt der Aussenraumflächen ist Sache der Grundeigentümer.
- ⁷ Der Zweck und die Funktion der Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

6. Erschliessung und Parkierung

6.1 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung der Quartierplan-Ueberbauung mit Motorfahrzeugen erfolgt ausschliesslich via Kirchstrasse über die Gartenstrasse.
- ² Für die ungefähre Lage bzw. Dimensionierung der Zufahrten und Zugänge innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Quartierplan massgebend. Abweichungen sind möglich sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen.
- ³ Alle im Quartierplan eingezeichneten Zugänge und Vorplätze sind durch die Eigentümer der Quartierplan-Ueberbauung zu erstellen und zu unterhalten.

6.2 Parkierung

- ¹ Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Veloabstellplätze erfolgt nach der kantonalen "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas" des Amtes für Orts- und Regionalplanung (neu: Amt für Raumplanung).
- ² Die Auto-Parkplätze befinden sich auf privatem Areal. Für die Lage der Besucherparkplätze auf privatem Areal ist der Teil-Plan 2, Aussenraum massgebend.

7. Ver- und Entsorgung

- ¹ Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen. Genehmigungsinstanz ist der Gemeinderat.
- ² Die Wärmeerzeugung ist umweltfreundlich und energiesparend sicherzustellen.
- ³ Das Aufstellen von Aussenantennen und Parabolantennen ist bewilligungspflichtig. Bewilligungsinstanz ist der Gemeinderat.

8. Lärmschutz

- ¹ Gestützt auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Birsfelden ist das gesamte für den Wohnungsbau bestimmte Areal innerhalb des Quartierplanperimeters der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.
- ² Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Bauten die Mindestanforderungen (Störungsgrad: Mässig, Lärmempfindlichkeit: Mittel) gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988). Es wird empfohlen die erhöhten Anforderungen zu erfüllen.
- ³ Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

9. Realisierung

- ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den Eigentümern des Quartierplan-Areals zu erfolgen.
- ² Durch eine Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

10. Abweichungen

Abweichungen durch bauliche, gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für

- das architektonische Erscheinungsbild, oder
- das städtebauliche Konzept, oder
- die Erschliessung, oder
- die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

Dieses Gesamtkonzept bedarf im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 11.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.
- 11.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb Quartierplanperimeter als aufgehoben. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
-

12. BESCHLUSSDATEN:

Beschluss des Gemeinderates: 11. Mai 1999

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 21. Juni 1999

Der Präsident /
Die Präsidentin:

Referendumsfrist: 21. Juni - 21. Juli 1999

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 29 vom 22. Juli 1999

Planaufgabe 22. Juli bis 20. August 1999

Der Gemeindeverwalter /
Die Gemeindeverwalterin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 1859 vom 12. Okt. 1999

Der Landschreiber /
Die Landschreiberin:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 41 vom 14. 10. 99