

GEMEINDE BIRSFELDEN

QUARTIERPLAN **Hard**

LANDABTRETUNGS - NEUPARZELLIERUNG

1:500

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 27. MAI 1974

GEMEINDEVERSAMMLUNG 20. JUNI 1974

AUFLAGEVERFAHREN 19. AUGST 1974 - 18. SEPT. 1974

DER GEMEINDEPRÄSIDENT

DER GEMEINDEVERWALTER

BESCHLÜSSE DES KANTONS

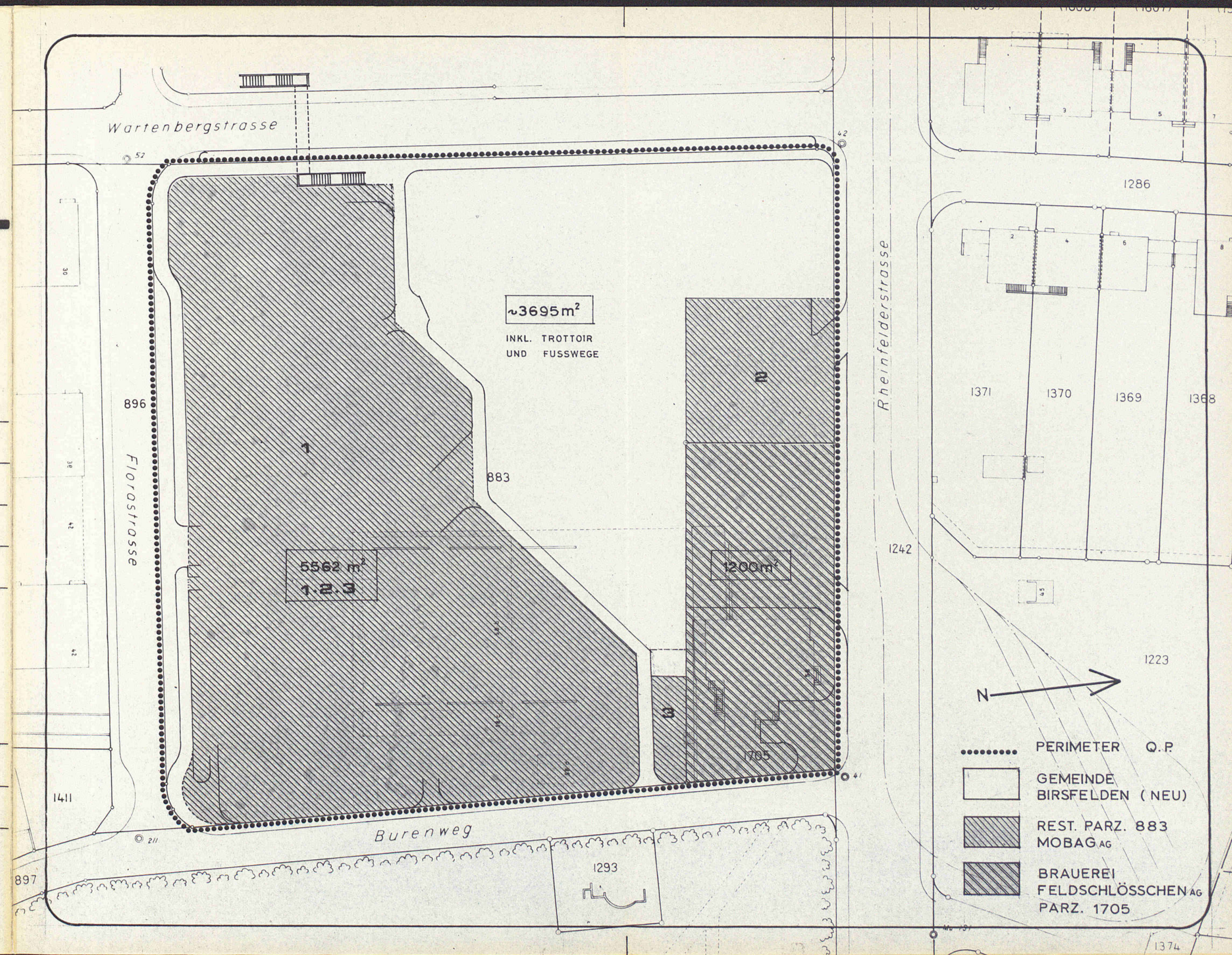
REGIERUNGSRATSBESCHLUSS

NR. 1118 VOM 8. April 1974

DER² LANDSCHREIBER

AMTSBLATT

NR. 15 VOM 17.4.75



GEMEINDE BIRSFELDEN

QUARTIERPLAN

Hard

RICHTPLAN ERDGESCHOSS

1:500

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 27 MAI 1974

GEMEINDEVERSAMMLUNG 20 JUNI 1974

AUFLAGEVERFAHREN 19 AUGUST 1974- 18 SEPT 1974

DER GEMEINDEPRÄSIDENT

G. H. Huber

DER GEMEINDEVERWALTER

BESCHLÜSSE DES KANTONS

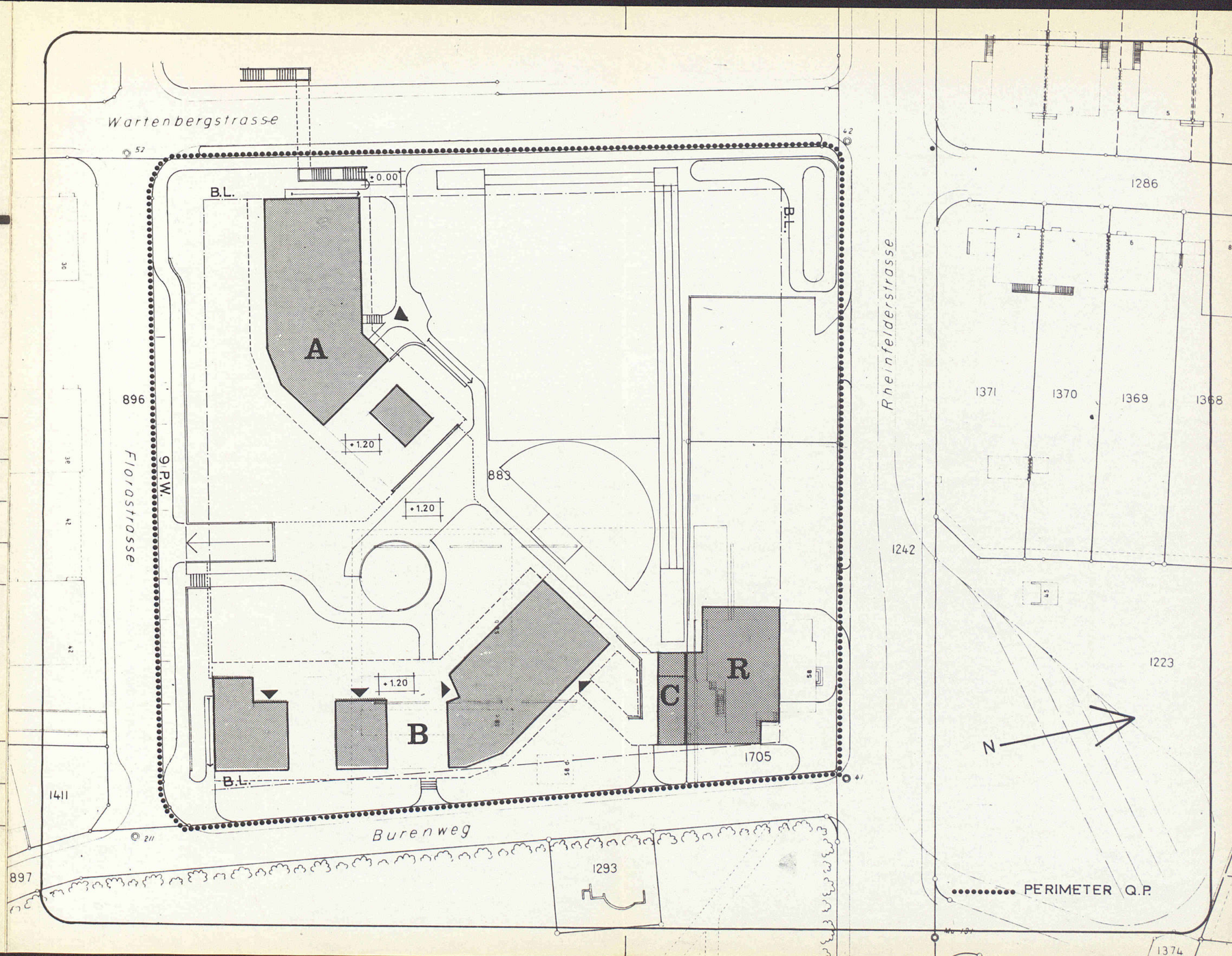
REGIERUNGSRATSBESCHLUSS

NR. 11118 VOM 8. April 1975

DER LANDSCHREIBER

G. H. Huber

AMTSBLATT



GEMEINDE BIRSFELDEN

QUARTIERPLAN Hard

RICHTPLAN FÜR UMGEBUNG

1:200

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 27. MAI 1974

GEMEINDEVERSAMMLUNG 20. JUNI 1974

AUFLAGEVERFAHREN 19. AUGUST 1974 - 18. SEPT. 1974

DER GEMEINDEPRÄSIDENT *g. h. h. h.*

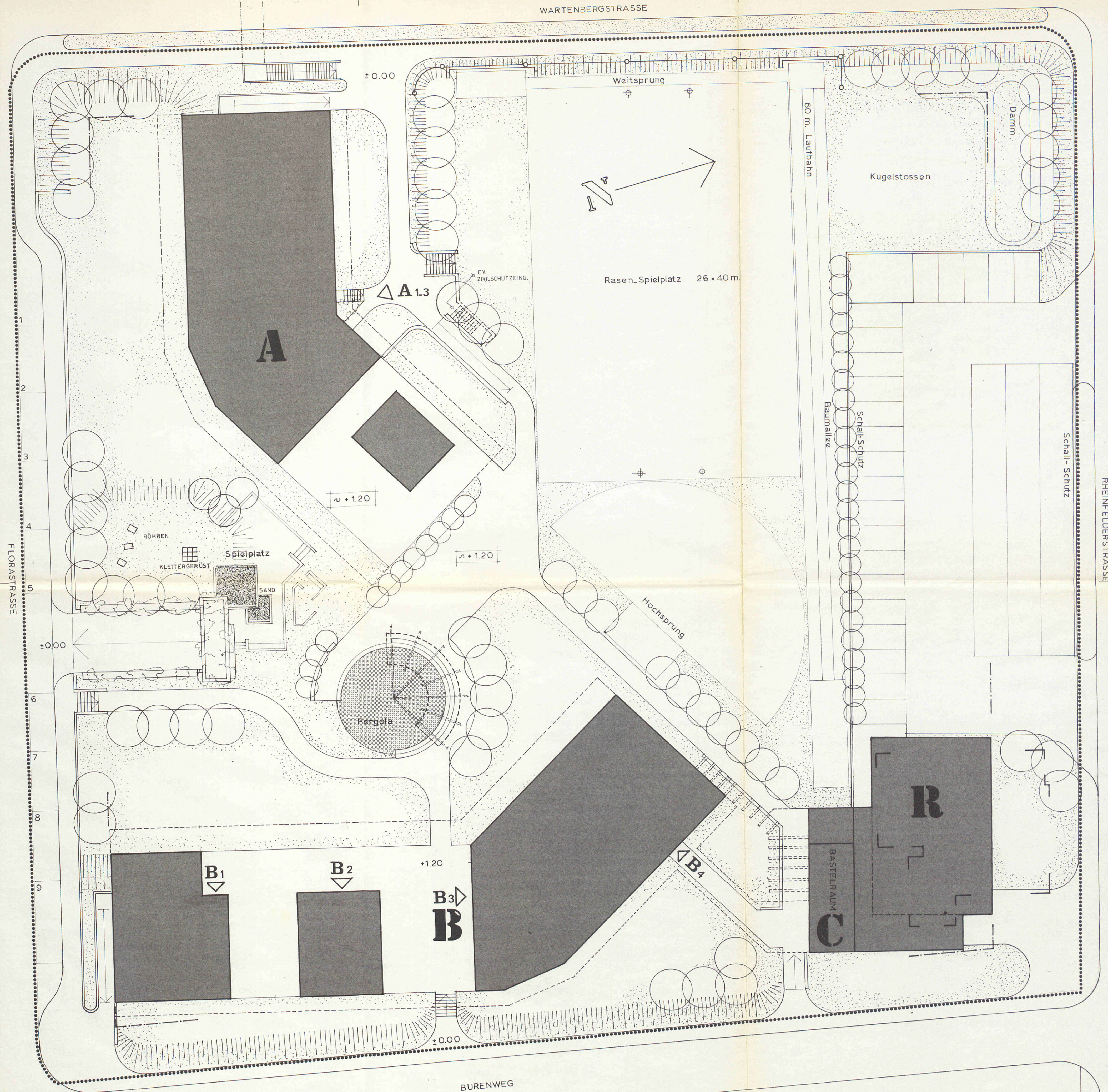
DER GEMEINDEVERWALTER *h.*

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATS BESCHLUSS NR. 4448 VOM 8. April 1975

DER LANDSCHREIBER *h.*

AMTSBLATT NR. 15 VOM 12.4.75



GEMEINDE BIRSFELDEN

QUARTIERPLAN Hard

RICHTPLAN UNTERGESCHOSS MIT EINSTELLHALLE
UND DURCHFABRTRECHT 1:200

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 27. MAI 1974

GEMEINDEVERSAMMLUNG 20. JUNI 1974

AUFLAGEVERFAHREN 19. AUGUST 1974 - 18. SEPT. 1974

DER GEMEINDEPRÄSIDENT

G. Hübner

DER GEMEINDEVERWALTER

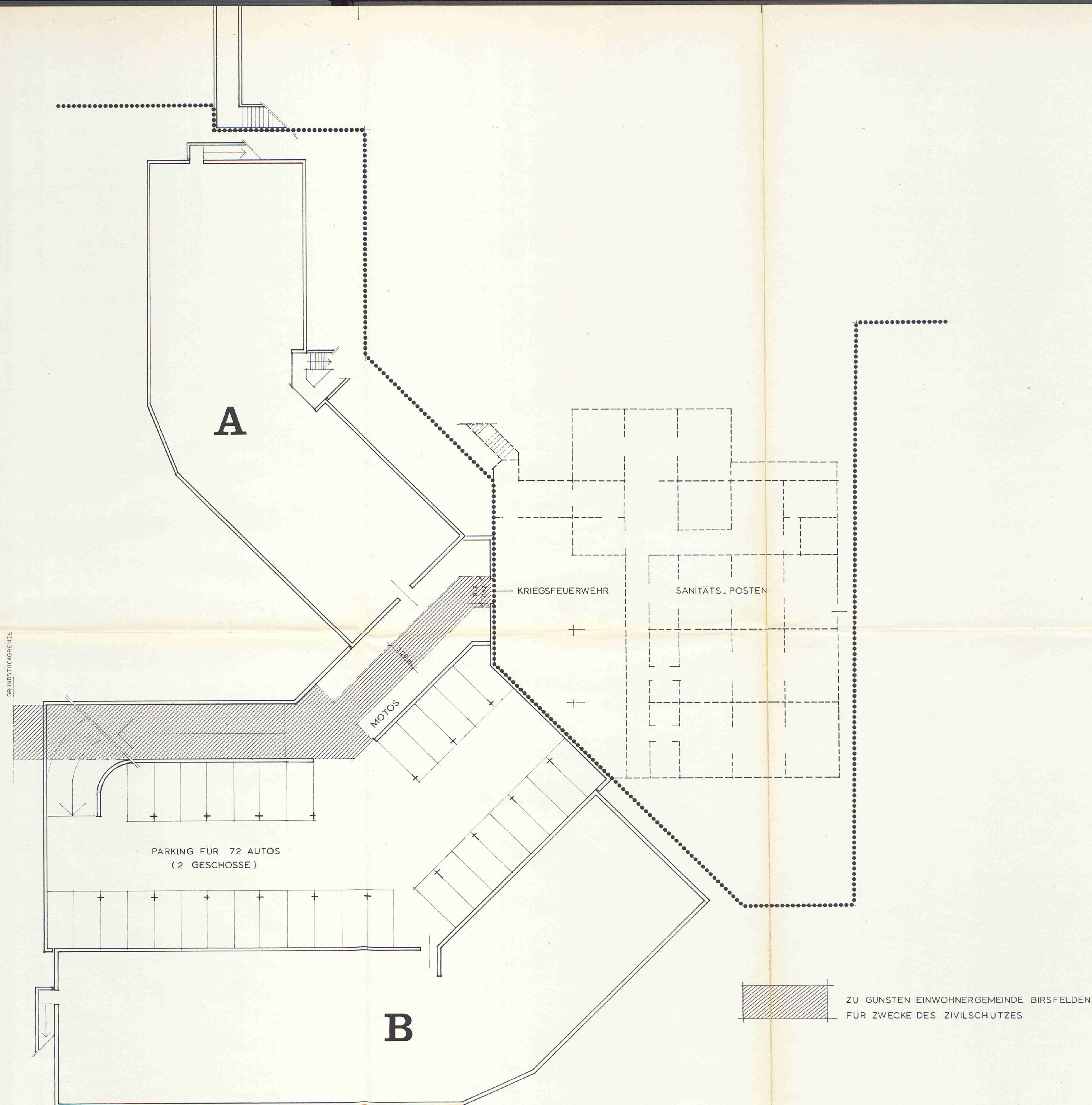
BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 1111 VOM 19. April 1974

DER LANDSCHREIBER

G. Hübner

AMTSBLATT NR. 25 VOM 12.4.75



GEMEINDE BIRSFELDEN

QUARTIERPLAN

Hard

SITUATION

1:500

BESCHLÜSSE DER GEMEINDE

GEMEINDERAT 27 MAI 1974

GEMEINDEVERSAMMLUNG 20 JUNI 1974

AUFLAGEVERFAHREN 19 AUGUST 1974- 18 SEPT. 1974

DER GEMEINDEPRÄSIDENT *g. H. H. H.*

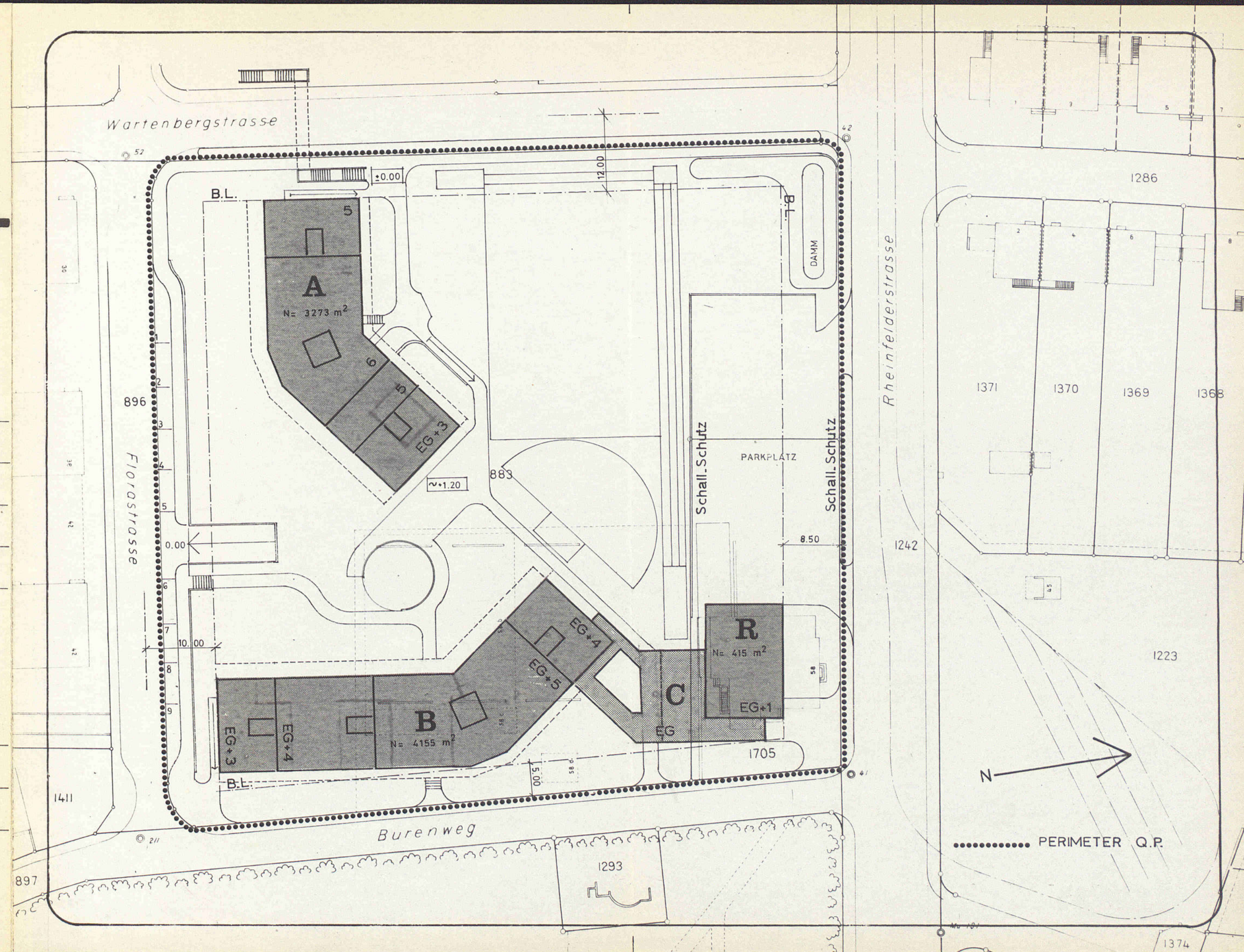
DER GEMEINDEVERWALTER *g. H. H. H.*

BESCHLÜSSE DES KANTONS

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 1118 VOM 8. April 1975

DER LANDSCHREIBER

AMTSBLATT NR. 1118 VOM 17.4.75



EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

12 / QP / 1 / 0

12 / QR / 1 / 0

12 / ZP / 0 / 10

12 / eBS / 14 / 1

GEMEINDE BIRSFELDEN

QUARTIERPLAN-REGLEMENT HARD

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
1. Geltungsbereich und Inhalt	2
2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
3. Art und Mass der Nutzung	4
4. Garagierung und Parkierung	6
5. Strassen und Wege	7
6. Spiel- und Sportanlagen	8
7. Landabtretungen	8
8. Gestaltung der Freiflächen	9
9. Realisierung der Quartierplanüberbauung	10
10. Voraussetzungen für die Realisierung der Quartierplanüberbauung	10
11. Schlussbestimmungen	11
Nutzungs- und Landzuteilungstabelle	12
Beschlüsse	13

Anhang

- Situationsplan 1 : 500 ZRZ Nr. 576/1
- Landabtretung und Neuparzellierung 1 : 500 ZRZ Nr. 576/2
- Richtplan Erdgeschoss 1 : 500 ZRZ Nr. 576/3
- Richtplan Untergeschoss mit Einstellhalle und Durchfahrtsrecht 1 : 200 ZRZ Nr. 576/4
- Richtplan für Umgebung 1 : 200 ZRZ Nr. 576/5

Die Gemeindeversammlung Birsfelden erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet Hard (Rheinfelderstrasse - Wartenbergstrasse - Florastrasse - Burenweg) Quartierplan-Vorschriften bestehend aus Quartierplan und Reglement.

R E G L E M E N T

1. Geltungsbereich und Inhalt

1.1 Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters (im Plan als schwarz punktierte Linie dargestellt). Die Quartierplan-Vorschriften sind verbindlich für:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Bau- und Strassenlinien
- Art und Mass der Nutzung des Quartiers und der Bauten
- Gestaltung der Freiflächen
- Erstellung der Erschliessung
- Gestaltung der Fusswege

Daneben enthalten sie Bestimmungen betreffend die Realisierung der Quartierplanung.

1.2 Der Quartierplan besteht aus folgenden Plänen und Unterlagen:

- Situation mit Lage, Grösse und Höhe der Bauten, Nutzflächenverteilung ZRZ Nr. 576/1
- Landabtretung und Neuparzellierung, ZRZ Nr. 576/2

- Richtpläne: - Umgebung ZRZ Nr. 576/5
 - Untergeschoss Einstellhalle mit Durchfahrtsrecht ZRZ Nr. 576/4
 - Erdgeschoss ZRZ Nr. 576/3
- Nutzungs- und Landzuteilungstabelle Seite 12

2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 2.1 Lage und Form der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sind verbindlich. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.
- 2.2 Die Grösse und Situierung der Baukörper ist durch Planabgriff zu bestimmen. Geringfügige Abweichungen in den Formen und Massen der Baukörper-Grundflächen sind soweit zulässig, als sie im Rahmen der Bebauung nicht auffallen. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung der Bewilligungsbehörde.
- 2.3 Für das Restaurant, Baute R gilt die Darstellung im Situationsplan ZRZ Nr. 576/1 dagegen nur als Richtlinie. Genaue Lage, Grösse der Grundfläche und Form werden bei einem Neubau im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die Nutzfläche und Geschosszahl ist verbindlich.
- 2.4 Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. Dachaufbauten sind nur für Lift- und Ventilationsanlagen und Treppenaufgänge zulässig. Sie müssen so klein als möglich und in einem einzigen Baukörper gehalten sein.

- 2.5 Material und Farbe von Fassaden und Balkonen aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein aesthetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt.
- 2.6 Die Geschosshöhe darf für das Normalgeschoss 2,8 m, für das oberste Geschoss 3,0 m und für das Erdgeschoss 3,5 m nicht überschreiten (OK Boden bis OK Decke).
- 2.7 In genügend grosser Anzahl mit total mindestens 120,0 m² Grundfläche sind Spiel-, Bastel- und allgemein benützbare Nebenräume zu erstellen. Offene Durchgänge und Durchblicke sind in der Grösse wie im Richtplan ZRZ Nr. 576/3 auszubilden.
- 2.8 Die Mindesttiefe der Wohnbalkone beträgt 1,8 m und diejenige der Putzbalkone 1,2 m. Dagegen dürfen die Balkone und Terrassen maximal 2,5 m über die Hauptfassade herausragen. Sie sind so auszubilden, dass die Privatsphäre optimal gewährleistet ist (z.B. Loggia).
- 2.9 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

3. Art und Mass der Nutzung

- 3.1 Die Ausnutzungsziffer im Quartierplan-Perimeter beträgt 0,75 auf der Basis der heutigen Parzellenfläche von 10'457 m². Die totale Nutzfläche beträgt somit 7'843 m².

Dieselbe verteilt sich wie folgt auf die zukünftigen Grundeigentümer:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| - Parzelle Feldschlösschen | 415 m ² |
| - Parzelle Mobag | 7'428 m ² |
| - Gemeinde Birsfelden | 0 m ² |

Geringfügige Nutzungsverlagerungen zwischen den einzelnen Bauten sind, mit Einverständnis der betroffenen Grundeigentümer, soweit zulässig, als sie die Ueberbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen.

- 3.2 Die Bauten an der Florastrasse, Block Nr. A + B, dienen ausschliesslich Wohnzwecken und unterstehen den Vorschriften für Wohnungsbau gemäss ZR 4/63, Wohnbau W.

Zur Nutzfläche werden gezählt:

- Alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte

Nicht zur Nutzung zählen:

- Eingangsgeschoss (ausgenommen Erdgeschosswohnungen)
- Wohnbalkone und Terrassen inkl. zugehörige Tragkonstruktion
- Abstellräume ohne natürliche Belichtung in den Wohngeschossen bis 6,0 m² und Bastelraum im Erdgeschoss
- Allgemein benützbare Räumlichkeiten, wie Waschküche, Trocken- und Einstellräume, Spiel- und Freizeiträume
- Räume für Versorgung (Trafo, Gas, Telefon, Kehricht, Heizung usw.)
- Lift- und Lüftungsaufbauten
- Heizkamine (ausgenommen Cheminées)
- Unterirdische Einstellhalle

- 3.3 Die Baute C ist als Freizeit- und Abstellraum zu verwenden und wird nicht zur Nutzung gezählt.

- 3.4 Das Areal an der Rheinfelderstrasse mit Baute R ist dem Wohn- und Geschäftsbau ZR 4/63 WG zugewiesen.

Zur Nutzfläche werden gezählt:

- Alle oberirdischen Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächten

Nicht zur Nutzung zählen:

- Alle Räume im Kellergeschoss, sofern sie ausschliesslich als Nebenräume dem Restaurationsbetrieb oder als Nebenräume dem Wohnen dienen (inkl. Kegelbahnen u.a.)

- 3.5 Das Areal der Einwohnergemeinde Birsfelden ist oberirdisch als Sport- und Spielfläche zu verwenden. Hochbauten dürfen nicht erstellt werden (exkl. Anteil Bau C). Unterirdisch sind Bauten für gemeindeeigene Zwecke (z.B. Zivilschutzanlage) erlaubt. Richtplan ZRZ Nr. 576/4.

4. Garagierung und Parkierung

- 4.1 Pro 110 m² Wohn-Nutzfläche, jedoch mindestens pro Wohnung ist ein unterirdischer Parkplatz zu erstellen.
- 4.2 Die im Plan dargestellten zusätzlichen oberirdischen Parkplätze sind in Bezug auf Lage und Anzahl verbindlich. Die oberirdischen Plätze dürfen nicht vermietet werden und müssen für Besucher reserviert bleiben.
- 4.3 Für das Restaurant in der WG-Zone an der Rheinfelderstrasse ist pro 4 Sitzplätze mindestens ein Parkplatz zu erstellen. Die Ein- und Ausfahrt und die Gestaltung hat nach Richtplan ZRZ Nr. 576/5 zu erfolgen und ist bei verkehrstechnischer Notwendigkeit mit einem Linksabbiegeverbot zu versehen.

Die Ausfahrt auf die Rheinfelderstrasse ist zusätzlich mit einem Stoppsignal abzusichern.

- 4.4 Die Grundeigentümer gewähren der Gemeinde über die Zufahrtsrampe und die Garage im 1. UG ein kostenloses unterirdisches Durchfahrtsrecht zur unterirdischen Zivilschutzanlage. Die Durchfahrtshöhe beträgt 2,1 m. (Richtplan ZRZ Nr. 576/4).

5. Strassen und Wege

- 5.1 Die im Quartierplan dargestellten Strassen sind verbindlich. Die Baulinien werden durch die im Plan vermassten Abstände von den Parzellengrenzen, resp. Strassenmitten, rechtlich festgelegt.
- 5.2 Die Erstellung der Längsparkierung und des Trottoirs an der Florastrasse erfolgt durch die Grundeigentümer.
- 5.3 Die allfällige Erstellung, Pflege und Unterhalt der Fussgängerunterführung an der Wartenbergstrasse erfolgt zu Lasten der Gemeinde in einem späteren Zeitpunkt.
- 5.4 Der im Plan eingezeichnete Fussweg von der Wartenbergstrasse zum Burenweg ist öffentlich. Die Erstellung (inkl. Beleuchtung) erfolgt durch die Firma Mobag. Pflege und Unterhalt gehen zu Lasten der Gemeinde.
- 5.5 Längs der Wartenbergstrasse wird das Trottoir durch einen Grünstreifen von 1,5 m Breite von der Fahrbahn getrennt. Errichtung, Pflege und Unterhalt des Grünstreifens und des neuen Trottoir gehen zu Lasten der Gemeinde.

- 5.6 Erstellung, Unterhalt, Beleuchtung und Betrieb der übrigen Fuss- und Zugangswege innerhalb der Quartierplanüberbauung gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

6. Spiel- und Sportanlagen

- 6.1 In der NW-Ecke des QP-Areals wird von der Gemeinde eine Sportanlage erstellt.
- 6.2 Für die Realisierung treten die Grundeigentümer das erforderliche Terrain kostenlos an die Gemeinde ab.
- 6.3 Die Erstellung der Sportanlage geht zu Lasten der Gemeinde. Die Gemeinde verpflichtet sich, das Areal des Sportplatzes auf den Bezugstermin der Wohnbauten zu begrünen.
- 6.4 Das Spiel- und Sportareal der Gemeinde steht der Anwohnerschaft ausserhalb der Schulzeiten kostenlos zur Verfügung.
- 6.5 In der Baute C erstellt die Gemeinde auf eigene Kosten einen Geräteraum von ca. 15 m². Die erforderliche Landfläche wird der Gemeinde kostenlos abgetreten.

7. Landabtretungen

- 7.1 Unter Beibehaltung der baulichen Nutzung von 0.75 ist im Rahmen der Quartierplanung gemäss Abtretungs- und Neuparzellierungsplan und Tabelle Seite 12 das Land an die Einwohnergemeinde Birsfelden kostenlos abzutreten für:

- Spiel- und Sportareal (ca. 3'400 + 15 m²)
- Trottoir an der Florastrasse (ca. 160 m²)
- Fussgängerunterführung an der Wartenbergstrasse (ca. 70 m²)
- Grünstreifen im südwestlichen Teil an der Wartenbergstrasse (ca. 50 m²)

8. Gestaltung der Freiflächen

- 8.1 Gleichzeitig mit der Ueberbauung ist der erforderliche Kinderspielplatz inkl. den zugehörigen Gerätschaften zu errichten und dauernd zu unterhalten. Für die generelle Lage, Grösse und Einrichtung sind die Angaben im Richtplan ZRZ Nr. 576/5 verbindlich. Die freien Rasenflächen sind den Kindern und Jugendlichen der Ueberbauung Hard als übrige Spielflächen zur Verfügung zu stellen. Mit dem Baubegleiten ist der Umgebungsplan als verbindlicher Bestandteil des Gesuches einzureichen.
- 8.2 Innerhalb der Quartierplanung darf das Eigentum nicht durch Einfriedigungen unterteilt werden. Ausgenommen ist die allfällige Abgrenzung der Sportanlage gemäss Richtplan Nr. 576/5 und des Parkplatzes an der Rheinfelderstrasse.
- 8.3 "ALS ABSCHLUSS DER UEBERBAUUNG "HARD" ZUR RHEINFELDERSTRASSE BZW. ZUM PARKPLATZ IST EIN ZAUNABSCHLUSS MIT OFFENER BEGRÜENUNG VORZUSEHEN. AN DER ECKE RHEINFELDERSTRASSE/WARTENBERGSTRASSE IST EIN ERDDAMM AUFZUSCHÜETTEN."

9. Realisierung der Quartierplanüberbauung

- 9.1 Die Grundeigentümer ermächtigen den Gemeinderat, nach der Genehmigung der Planung durch den Regierungsrat, die notwendigen Landmutationen mit den zugehörigen Tausch-, bzw. Abtretungsverträgen im Namen der Grundeigentümer vorzunehmen.
- 9.2 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf der Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung die Erstellung der gemeinsamen Anlagen und die erforderlichen Grenz- oder Näherbaurechte etc. grundbuchamtlich festzulegen.
- 9.3 Durch die spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke darf die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden. Solche Mutationen bedürfen der Zustimmung der Bewilligungsbehörde.
- 9.4 Nebenanlagen, wie ober- und unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Freiflächen, Kinderspielplätze usw. sind entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.

10. Voraussetzungen für die Genehmigung des Quartierplanes

- 10.1 Die Baulandumlegung muss gemäss Ziff. 9.1 und gemäss § 72 des Baugesetzes abgeschlossen sein.

- 10.2 Der Quartierplan-Vertrag und die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen über gemeinschaftliche Anlagen von allen beteiligten Grundeigentümern müssen unterzeichnet und öffentlich beurkundet sein.

11. Schlussbestimmungen

- 11.1 Ausserhalb der Bestimmungen dieses QP-Reglementes gelten nur die reglementarischen Gebühren der Gemeinde Birsfelden.
- 11.2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und 25 ff. Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 11.3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften sind für dieses Gebiet aufgehoben (Zonenvorschriften, Bau- und Strassenlinienpläne).
- 11.4 Der Quartierplan und das Quartierplan-Reglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

NUTZUNGS- UND LANDZUTEILUNGSTABELLE

Parz.-Nr.	Eigentümer	Heutige Parz.-Grösse m2	Nutzung 0,75 m2	Nutzungs- Zuteilung m2	Zuteilung resp. ~ Abtretung m2	Neue ~ Parz.-Grösse m2
883	Mobag AG	9'257.0	6'943.0	7'428.0	÷ 3'695.--	5'562.0
1705	Brauerei Feldschlöss- chen AG	1'200.0	900.0	415.0	-	1'200.0
-	Einwohner- Gemeinde Birsfelden	-	-	-	+ 3'695.--	3'695.0
Total	-	10'457.0	7'843.0	7'843.0	0	10'457.0

BESCHLUESSE

GEMEINDE

KANTON

Gemeinderat27..MAI..1974....

Reg.Rats-Beschluss Nr. 1118
vom

Gemeindeversammlung ..20..JUNI..1974..

Amtsblatt Nr.

Auflageverfahren19.8.-18.9.1974..

Der 2. Landschreiber:
Die Landeskanzlei

Der Gemeindepräsident *P. Hühner*

Der Gemeindeschreiber *Li*





GEMEINDE BIRSFELDEN

4127 Telefon 41 33 33 Postcheck 40-893

QUARTIERPLAN NR. 16 "HARD"

MUTATION QUARTIERPLAN-REGLEMENT

DER ALTE TEXT DER ZIFFER 8.3 DES QUARTIERPLAN-REGLEMENTES :

"ALS SCHALLSCHUTZ SIND MIT DEN WOHNBAUTEN DIE SCHUTZ-MAUERN ODER ANDERE GEEIGNETE EINRICHTUNGEN AN DER RHEINFELDERSTRASSE RESP. PARKPLATZ, SOWIE DER ERDDAMM AN DER ECKE RHEINFELDER-/WARTENBERGSTRASSE ZU ERSTELLEN. ZUR PLANUNG IST EIN FACHMANN FUER SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN BEIZUZIEHEN."

WIRD ERSETZT DURCH FOLGENDEN NEUEN TEXT :

"ALS ABSCHLUSS DER UEBERBAUUNG "HARD" ZUR RHEINFELDERSTRASSE BZW. ZUM PARKPLATZ IST EIN ZAUNABSCHLUSS MIT OFFENER BEGRUENUNG VORZUSEHEN. AN DER ECKE RHEINFELDERSTRASSE/WARTENBERGSTRASSE IST EIN ERDDAMM AUFZUSCHUETTEN."

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES: NR. 790 VOM 25. OKTOBER 1983
 BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES: NR. 550.83 VOM 21. NOVEMBER 1983
 REFERENDUMSFRIST: 22. NOVEMBER 1983 BIS 22. DEZEMBER 1983
 PLANAUFLAGE: 9. DEZEMBER 1983 BIS 9. JANUAR 1984

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-LANDSCHAFT GENEHMIGT MIT
 BESCHLUSS NR. 391 VOM 7. Februar 1984
 PUBLIKATION DES REGIERUNGSRATSBESCHLUSSES IM AMTSBLATT
 NR. 7 VOM 16. Februar 1984

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Verwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt

Der Landschreiber:

Liestal, den -7. Feb. 1984-