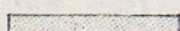


GEMEINDE FRENKENDORF
QUARTIERPLAN MÜHLEACKER

EXEMPLE DER PLANUNGSSTELLE

23 / QP / 2 / 0

LEGENDE

- Geltungsbereich des Quartierplans**
- — — — — Aufzuhebende Parzellengrenzen, Neuparzellierung gemäss privatrechtlichem Vertragsplan
- (51) Alte Parzellennummern
-  Öffentliche Strassen und Wege
-  Baulinie an den Gemeindestrassen
-  Private Strassen, Wege und Plätze
-  Wege mit öffentlichem Gehrecht
-  ÖW-Zone (Kindergartenareal)
-  An Gemeinde abzutretendes Areal
-  Areal SBB, wird ev. impropiert und zur Nutzung gezählt
-  Kinderspielplätze
-  Baukörper
- — — — — Begrenzung der Unterflurgaragen
- UP Unterirdische Parkplätze
- OP Oberirdische Parkplätze
- G Vollgeschoss SG Sockelgeschoss
- N Nutzflächen
-  Wichtige Baumgruppen



NUTZUNGS - BERECHNUNGSBASIS

Eingeworfene Flächen	20'422 m ²	
Zusätzlich SBB Areal	ca. <u>370 m²</u> (Planimetr.)	20'792 m ²
Zulässige Nutzungsziffer		75 ‰
Zulässige Geschossflächen		15'594 m ²

NUTZFLÄCHEN + GESCHOSSZAHLEN GEMÄSS QUARTIERPLAN

1 x	8	Gesch. + Attika + SG	NF =	3'078,0 m ²
5 x	5	Gesch. α 1'247,5 m ²	NF =	6'237,5 m ²
2 x	5	Gesch. α 1'189,0 m ²	NF =	2'378,0 m ²
1 x	4	Gesch.	NF =	998,0 m ²
1 x	3	Gesch.	NF =	748,5 m ²
4 x	3	Gesch. Gesamt	NF =	2'154,0 m ²
TOTAL NUTZFLÄCHE				15'594,0 m ²

BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

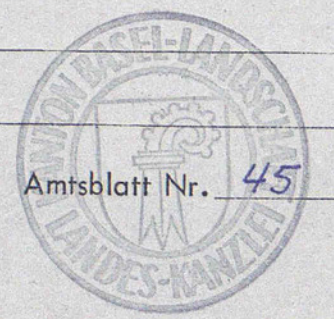
Gemeinderat: 25. Jan. 1972 Reg. Ratsbeschluss Nr. 3450 vom 20. Okt. 1973

Gemeindeversammlung: 17. Febr. 1972 Der Landschreiber: *Belund*

Auflageverfahren: 1. März - 31. März 1972

Der Gemeindepräsident: Seem
Der Gemeindeverwalter: Am Amtsblatt Nr. 45 vom 8.11.1973

Der Gemeindeverwalter: [Signature] Amtsblatt Nr. 45 vom 8.11.1973

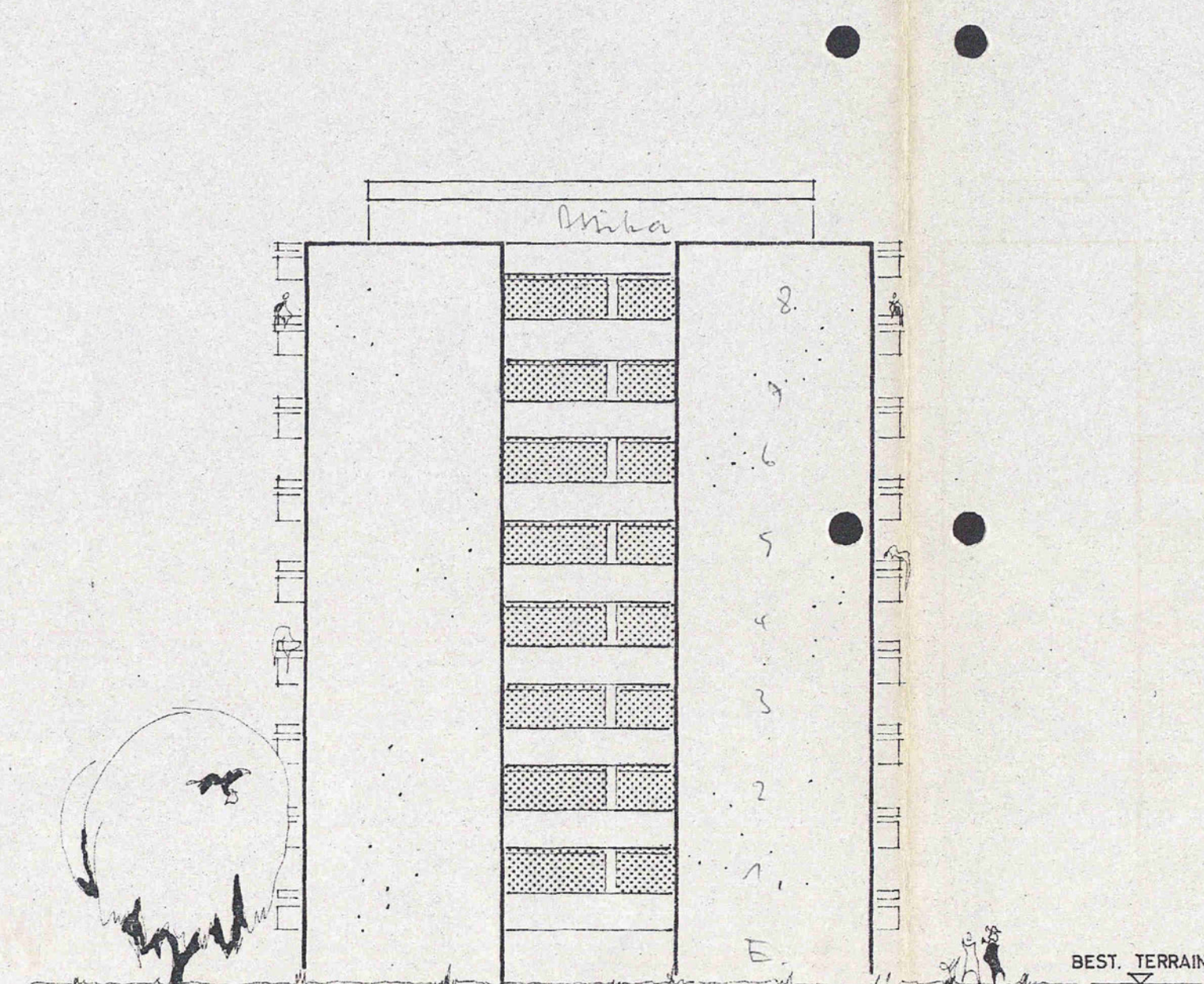
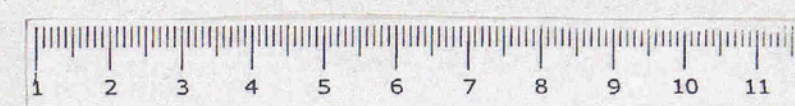


1:500

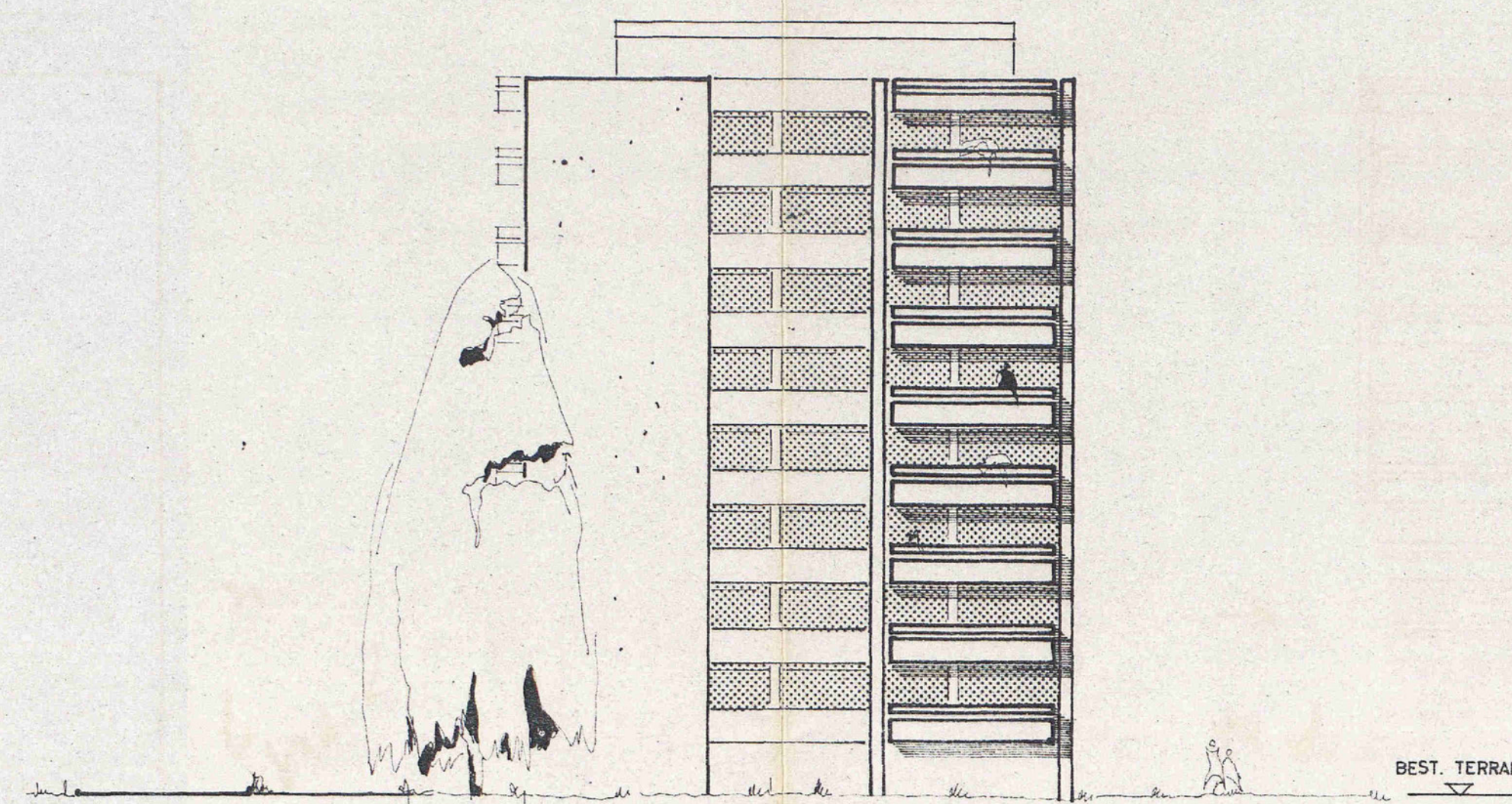


GEMEINDE FRENKENDORF
QUARTIERPLAN MÜHLEACKER

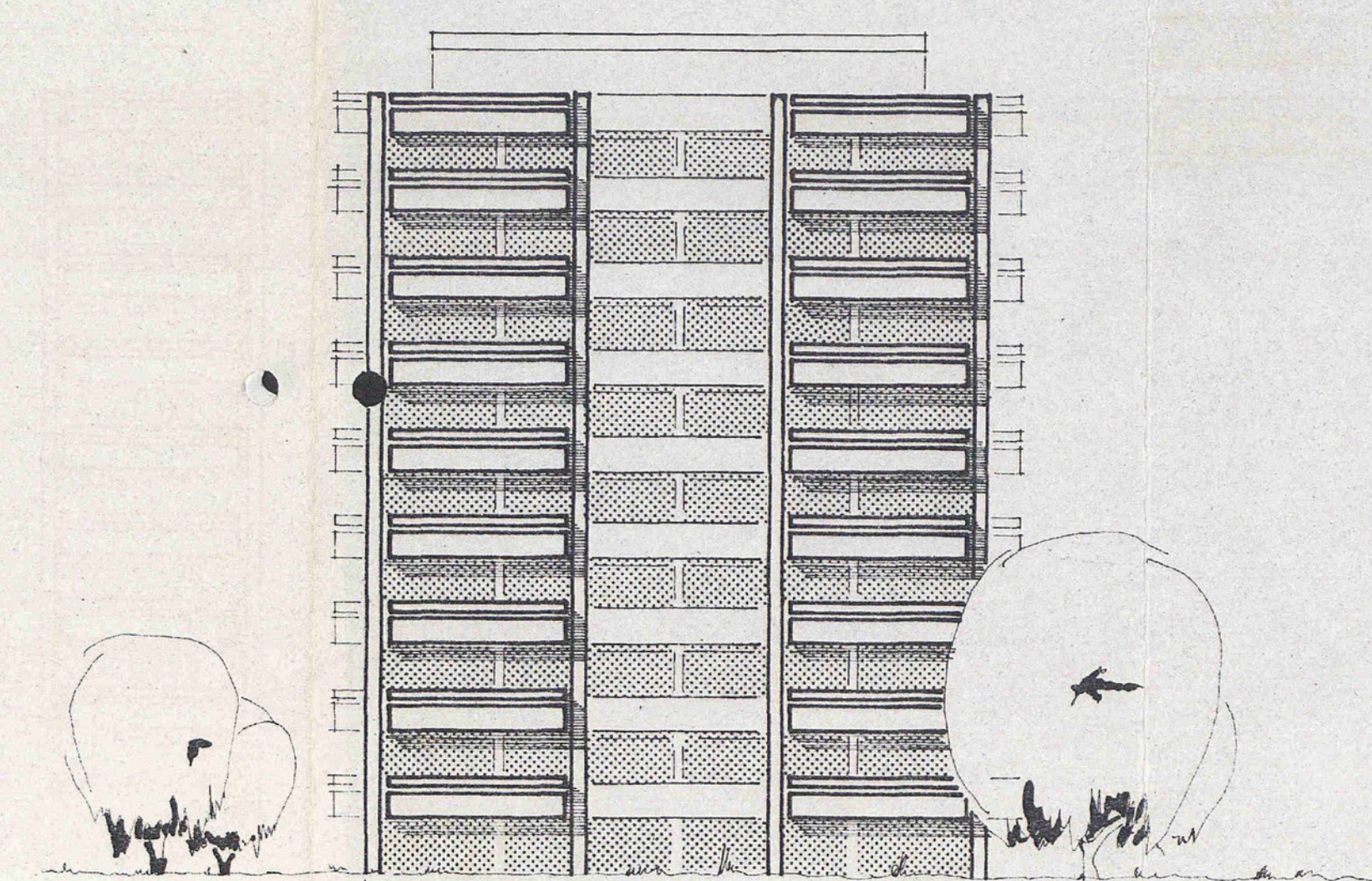
FASSADENPLAN (SCHEMATISCH) M. 1 : 200
EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE 23 / QP / 2 / 0



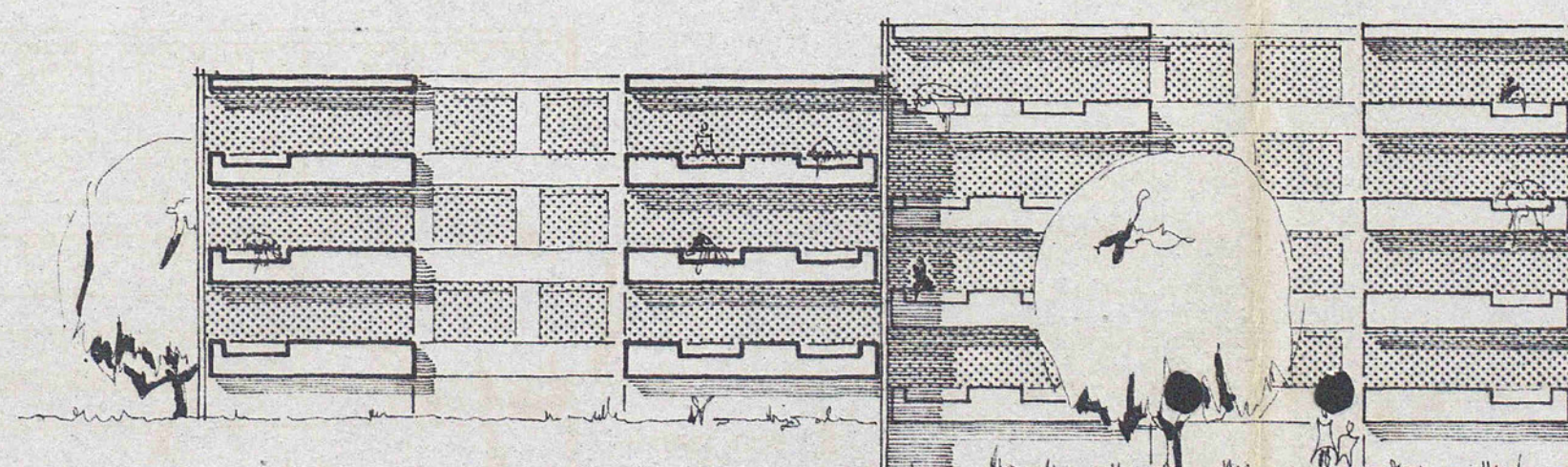
TYP A



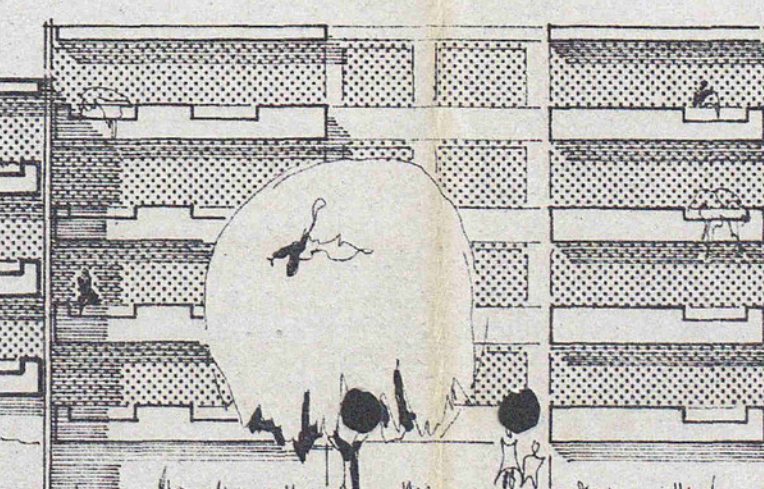
TYP A



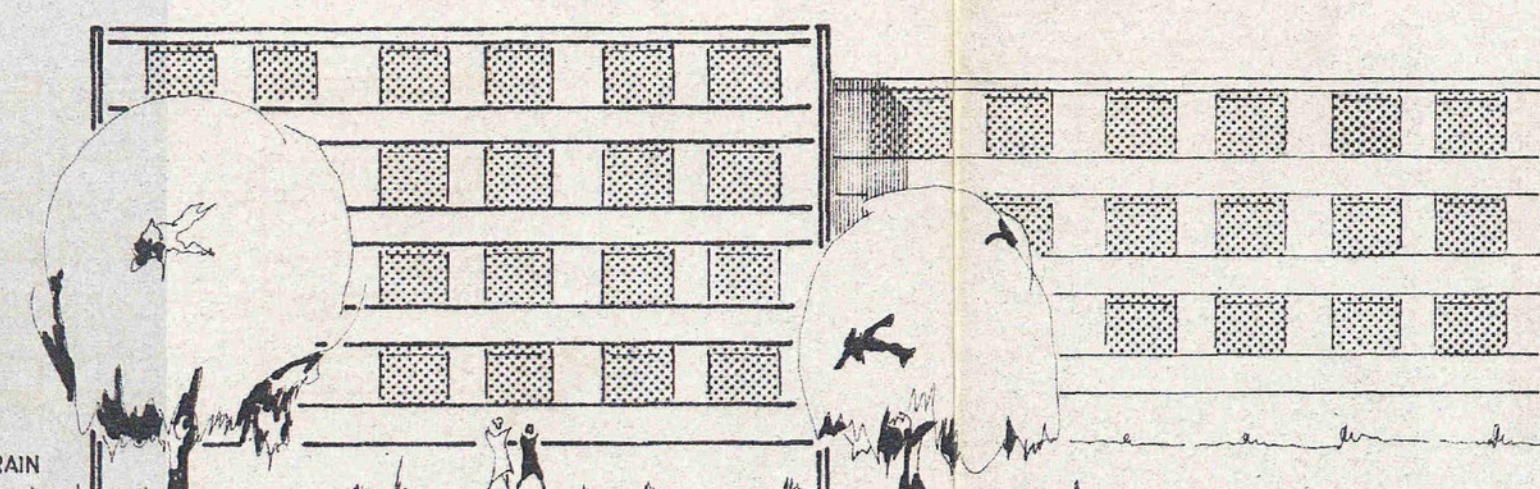
TYP A



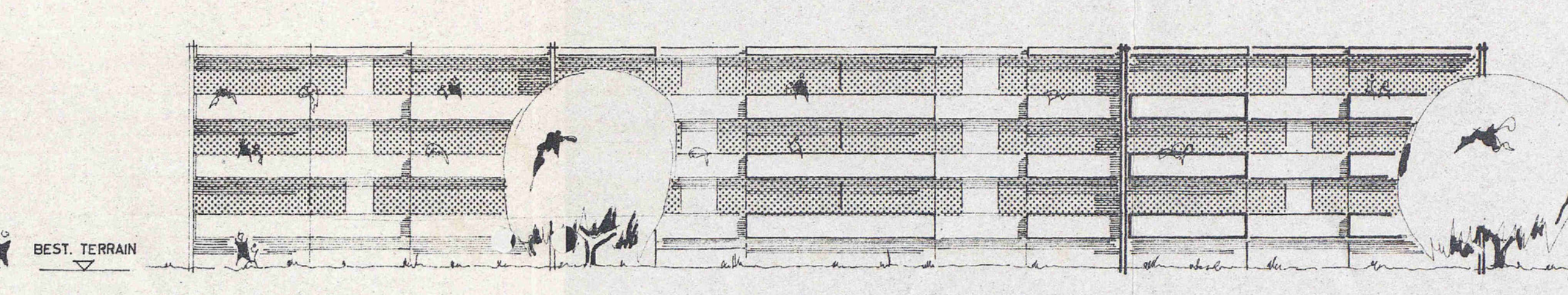
TYP D₂



TYP D₁ (TYP B, C, E 5G)



TYP D₁ (TYP B, C, E 5G) TYP D₂



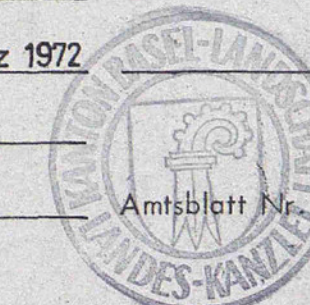
TYP F₁

F₂

F₃

BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Gemeinderat: 25. Jan. 1972 Reg. Ratsbeschluss Nr. 245 vom 30. Okt. 1973
Gemeindeversammlung: 17. Febr. 1972 Der Landschreiber: *Heinrich*
Auftragverfahren: 1. März - 31. März 1972
Der Gemeindepräsident: *F. J.*
Der Gemeindeverwalter: *P. J.* Amtsblatt Nr. 45 vom 2. 11. 1972



3450

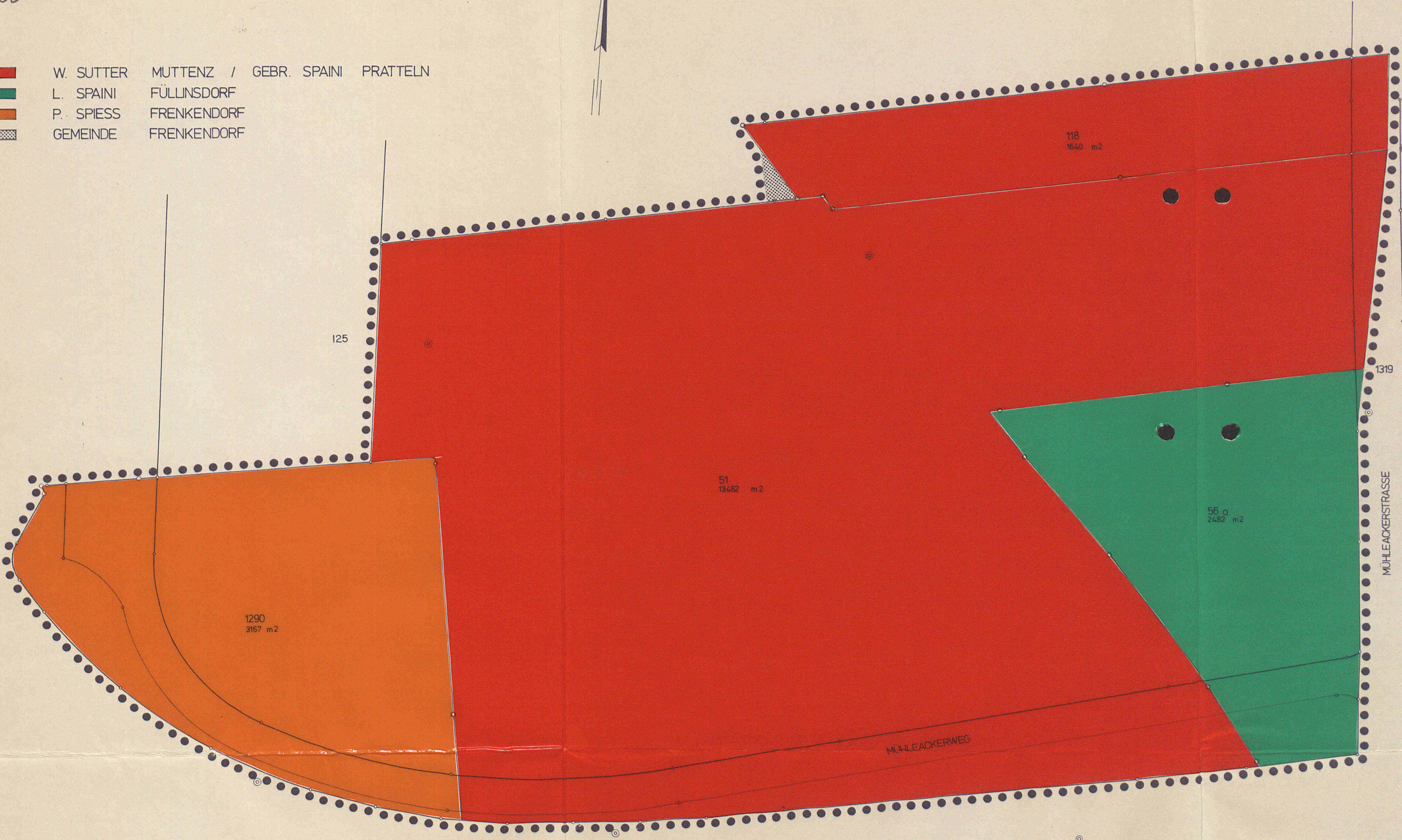
- W. SUTTER

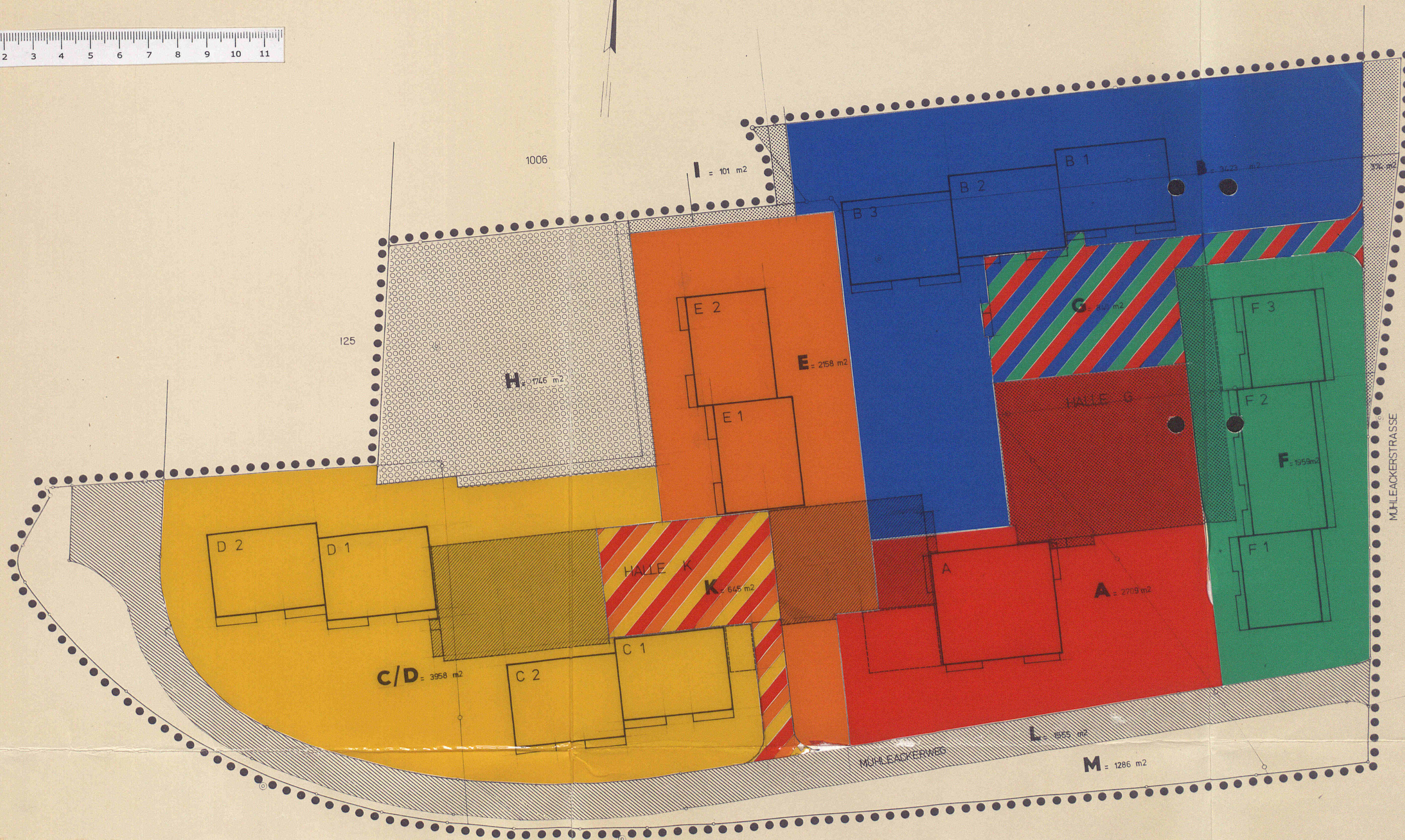
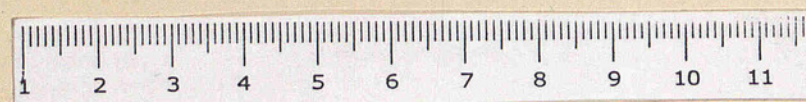
MUTTENZ / GEGR. SPAINI PRATTELN
- L. SPAINI

FÜLLINS DORF
- P. SPIESS

FRENKENDORF
- GEMEINDE

FRENKENDORF

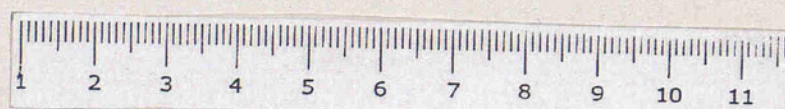




UNTERIRDISCHE PARKIERUNGSANLAGE 23 / QP / 2 / 0

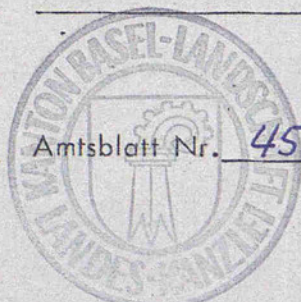
1:500

	Anteil	Sutter / Spaini	72 UP
	Anteil	Spiess	16 UP
	Anteil	Schild	14 UP



BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Gemeinderat: 25. Jan. 1972 Reg./Ratsbeschluss Nr. 3457 vom 8. Okt. 1972
 Gemeindeversammlung: 17. Febr. 1972 Der Landschreiber: Lehmann
 Auflageverfahren: 1. März - 31. März 72
 Der Gemeindepräsident: Lehmann
 Der Gemeindeverwalter: P. H. Amtsblatt Nr. 45 vom 8. M. 1972



Gemeinde Frenkendorf

QUARTIERPLAN - REGLEMENT MÜHLEACKER

- Inhalt:
1. Geltungsbereich und Inhalt
 2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 3. Art und Mass der Nutzung
 4. Garagierung und Parkierung
 5. Strassen und Wege
 6. Gestaltung der Freiflächen
 7. Realisierung der Quartierplan-Überbauung
 8. Voraussetzungen für die Genehmigung
 9. Schlussbestimmungen

Planungsbüro G. Schwörer, dipl.Arch. BSA/SIA, Liestal
Mitarbeiter P. Liner, dipl.Arch., Liestal
FREN 539, 22.1.72

Die Einwohnergemeinde Frenkendorf erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet Mühleacker Quartierplan-Vorschriften bestehend aus Quartierplan, Reglement und Fassadenpläne.

REGLEMENT

1. Geltungsbereich und Inhalt

- 1.1 Die Quartierplanvorschriften 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
- Art und Mass der Nutzung des Quartiers und der Bauten
- Gestaltung der Freiflächen
- Erschliessungsstrasse mit Kehrplatz.

Daneben enthalten sie Bestimmungen betreffend die Realisierung der Quartierplanung und legen die Voraussetzungen fest, unter denen der Regierungsrat die Quartierplanung genehmigen kann.

2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 2.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sind verbindlich. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig. Für Kleinbauten der Versorgungsbetriebe und des allgemeinen Wohls (z.B. Schwimmbassin mit Kleinbauten, Trafostation etc.) kann der Gemeinderat der Bewilligungsbehörde Ausnahmen beantragen.
- 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 des Gemeinderates und der Baudirektion.
- 2.3 Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. Dachaufbauten sind nur für Liftanlagen und Treppenaufgänge zulässig. Sie müssen so klein als möglich und in einem ganzen Baukörper gehalten werden.
- 2.4 Material und Farbe von Fassaden, Fenstern, Balkonen und Sonnenstoren aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Der Gemeinderat hat inbezug auf die Fassadengestaltung ein verbindliches Mitspracherecht. Als Richtlinie dienen die zum Quartierplan gehörenden Fassadenpläne.
- 2.5 Die Erdgeschoss-Koten der einzelnen Bauten werden vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die Sockelgeschosse dürfen nur um das in den Fassadenplänen vorgesehene Mass in Erscheinung treten. Mit Ausnahme des Hochhauses darf pro Vollgeschoss das Mass von 2.70 m nicht überschritten werden. (OK Boden bis OK Decke).

- 2.6 Im Eingangsgeschoss des Hochhauses müssen eine genügend grosse Eingangshalle, ein gedeckter offener oder geschlossener Kinderspielplatz sowie ein Abstellraum für Kinderwagen und Velos etc. geschaffen werden.
- 2.7 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 2.8 Zur besseren Interpretation der baulichen Gestaltung kann das Modell 1 : 500 beigezogen werden.
- 2.9 Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine einzige Gemeinschaftsantenne für Fernsehen und Radio zulässig. Diese kann auf einen der Baukörper platziert werden. Erfolgt der allfällige Ausbau eines gemeindeeigenen Fernseekabelnetzes vor oder während der Realisierung der Quartierplan-Bebauung, so sind die Bauten an dieses Netz anzuschliessen.

3. Art und Mass der Nutzung

- 3.1 Alle im Plan dargestellten Baukörper unterstehen den Vorschriften für Wohnbau gemäss ZR 4/63.
- 3.2 Die im Plan eingetragenen Nutzflächen sind als gesamthafte maximale Nutzfläche verbindlich und als Wert für die einzelnen Bauten massgebend. Geringfügige Nutzungsverlagerungen sind soweit zulässig, als sie die Überbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen, bzw. die höchstzulässige Gesamtnutzung von 75 % nicht überschreiten.
- 3.3 Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inkl. Umfassungswänden, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte, soweit sie dem Wohnen dienen.

Nicht zur Nutzung zählen:

- Alle im Plan dargestellten Einstellhallen,
- Wohnbalkone und Terrassen, *+ dessen Flügelmauern + Reduits*
- allgemein benützbare Mieterräumlichkeiten, wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume, *Spielraum*
- Keller- und Sockelgeschosse, soweit sie nicht dem Wohnen dienen oder nicht gewerblich genutzt werden.

- 3.4 Über das im Quartierplan blau umrandete Areal sind Verhandlungen zwischen der Gemeinde, der SBB und den Grundeigentümern im Gange. Je nach Ausgang dieser Verhandlungen kann diese Fläche für die Nutzungsberechnung miteinbezogen werden. *nicht einbezogen*

4. Garagierung und Parkierung

- 4.1 Pro 110 m² Nutzfläche ist mindestens 1 Parkplatz zu schaffen. Die Zahl der unterirdischen Parkplätze beträgt mindestens 2/3 der Pflichtparkplätze.
- 4.2 Die im Plan dargestellten zusätzlichen oberirdischen Parkplätze sind in bezug auf Lage und Anzahl verbindlich. Mindestens 10 der über die Pflichtanzahl hinausgehenden Plätze dürfen nicht fest vermietet werden und müssen für Besucher reserviert bleiben.
- 4.3 Die im Plan dargestellten Reserveparkplätze sind bei Bedarf auszubauen.

5. Strassen und Wege

- 5.1 Die dargestellte Erschliessungsstrasse mit Kehrplatz hat die rechtliche Wirkung eines Bau- und Strassenlinienplanes.
- 5.2 Sie wird von den Landeigentümern auf ihre Kosten und nach den Vorschriften der Gemeinde im Quartierplangebiet erstellt und geht nach Fertigstellung unentgeltlich an die Gemeinde über.
- 5.3 Die im Plan dargestellte Fussgängerunterführung hat orientierenden Charakter. Die Landabtretung hiefür erfolgt kostenlos. Projektierung und Erstellung ist Sache der Gemeinde, bzw. des Kantons.
- 5.4 Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Die Ausgestaltung dieser Anlagen und der zugehörigen Beleuchtung hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.
- 5.5. Die Ausführung des öffentlichen Fussweges beim Kindergarten wird von den Landeigentümern im Quartierplan erstellt. Die Abtrennung des erforderlichen Areals erfolgt gratis. Die Baukosten gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Frenkendorf.
- 5.6 Soweit das öffentliche Gehrecht im Quartierplan vorgesehen ist, haben die Grundeigentümer dieses unentgeltlich zu gewähren. Die Gemeinde ist befugt, die Eintragung dieser Grunddienstbarkeiten zu veranlassen, sobald die entsprechenden Wegenlagen erstellt sind.
- 5.7 Die Strassenbeiträge des Mühleackerweges werden gemäss geltendem Strassenreglement erhoben, wobei der Gemeinderat den Perimeter festlegt.
- 5.8 Die Planungs- und Geometerkosten werden von den beteiligten Grundeigentümern im Verhältnis der neu zugeteilten Grundstücksflächen getragen. Der Verteiler wird vom Gemeinderat festgelegt.

6. Gestaltung der Freiflächen

- 6.1 Gleichzeitig mit der Überbauung sind die erforderlichen Kinderspielplätze inkl. den zugehörigen Gerätschaften zu errichten und dauernd zu unterhalten. Für die generelle Lage und die Grösse sind die Angaben im Quartierplan verbindlich.
- 6.2 Die Bepflanzung ist grundsätzlich nach Quartierplan vorzunehmen.
- 6.3 Dem Gemeinderat ist rechtzeitig ein Umgebungsplan mit Bepflanzungsvorschlag zur Genehmigung vorzulegen.
- 6.4 Innerhalb der Quartierplanung darf das Eigentum nicht durch Einfriedigungen unterteilt werden. Ausgenommen ist die Abgrenzung des Areals des Kindergartens.
- 6.5 Weitere Unterteilungen der Grundstücke sind nur möglich, wenn durch Dienstbarkeiten die Benützung der gemeinsamen Anlagen, wie Freiflächen, Fusswege und oberirdische Parkplätze, Kinderspielplätze etc. für alle Bewohner gesichert ist.
- 6.6 Die im Plan festgelegte ÖW-Zone von ca. 1'600 m² (exkl. öffentl. Weg), ist für die Erstellung eines eingeschossigen Kindergartens bestimmt. Dieses Areal wird der Gemeinde Frenkendorf gratis abgetreten.

7. Realisierung der Quartierplan-Überbauung

- 7.1 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
- 7.2 Durch die spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke darf die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.
- 7.3 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Überbauung sind Nebenanlagen wie ober- und unterirdischen Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Freiflächen, Kinderspielplätze usw. entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mit zu erstellen.
- 7.4 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich oder aus finanziellen Gründen noch nicht zumutbar, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates provisorische Anlagen bewilligen.

8. Voraussetzungen für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus dass:

- 8.1 die Baulandumlegung gemäss Ziffer 7.1 und gemäss § 72 des Baugesetzes abgeschlossen ist und dass
- 8.2 der Quartierplan-Vertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verkündet ist.

9. Schlussbestimmungen

- 9.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und §§ 25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 9.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften sind für dieses Gebiet aufgehoben.
- 9.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

KANTON

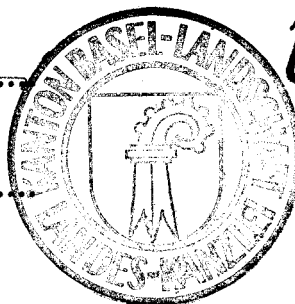
Gemeinderat ...25. Januar 1972..... Reg.Rats-Beschluss Nr. ^{30. Okt. 1973} ~~3450~~ vom

Gemeindeversammlung ...17. Februar 1972..... Amtsblatt Nr. *45 vom 8. 11. 73*

Auflageverfahren ...1. März - 31. März 72..... Der Landschreiber:
~~Die Landeskanzlei~~

Der Gemeindepräsident *Zimmer*

Der Gemeindeschreiber *R. Pin*



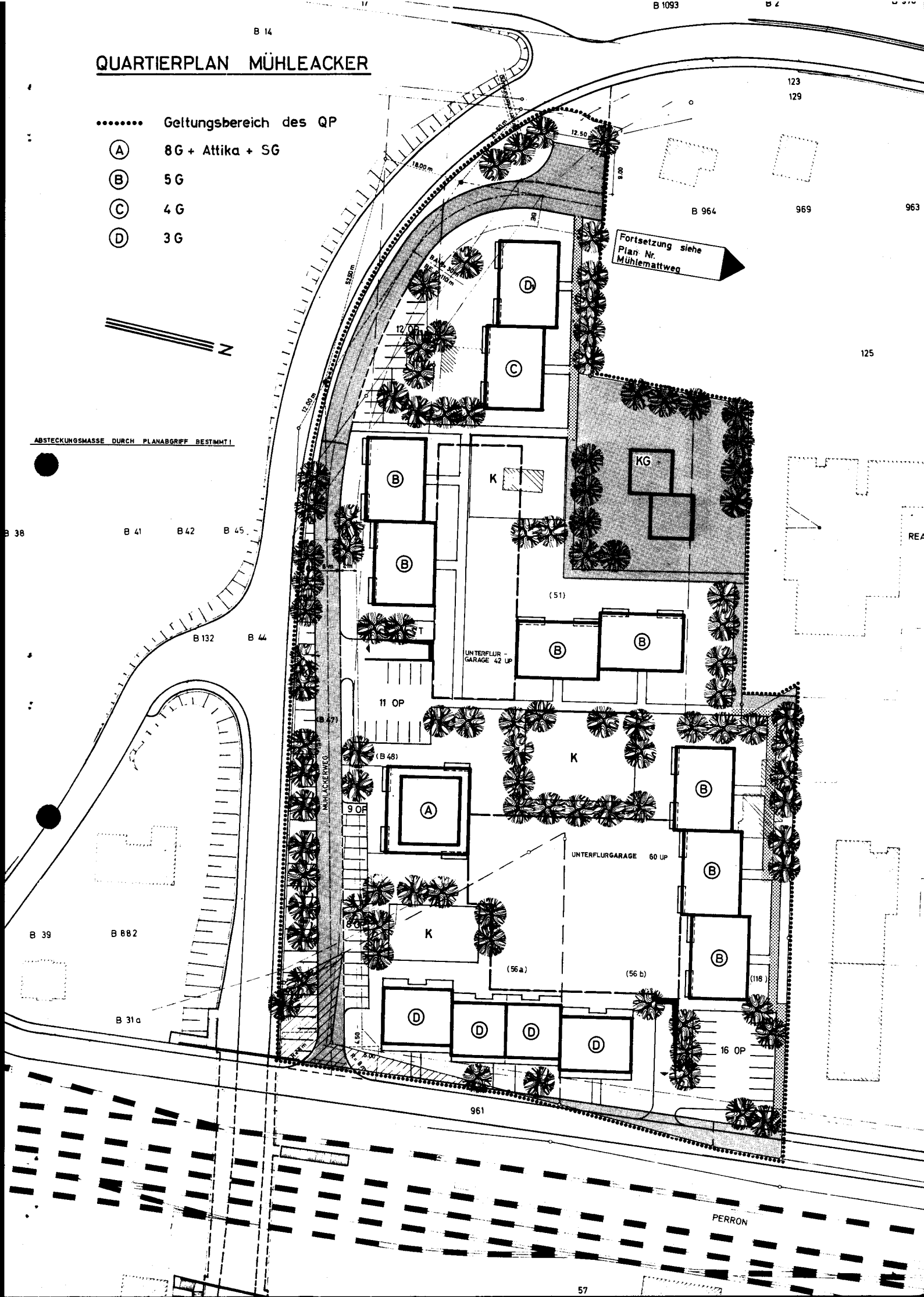
Belumig

..... Geltungsbereich des QP

- (A) $8G + \text{Attika} + 5G$
(B) $5G$
(C) $4G$
(D) $3G$

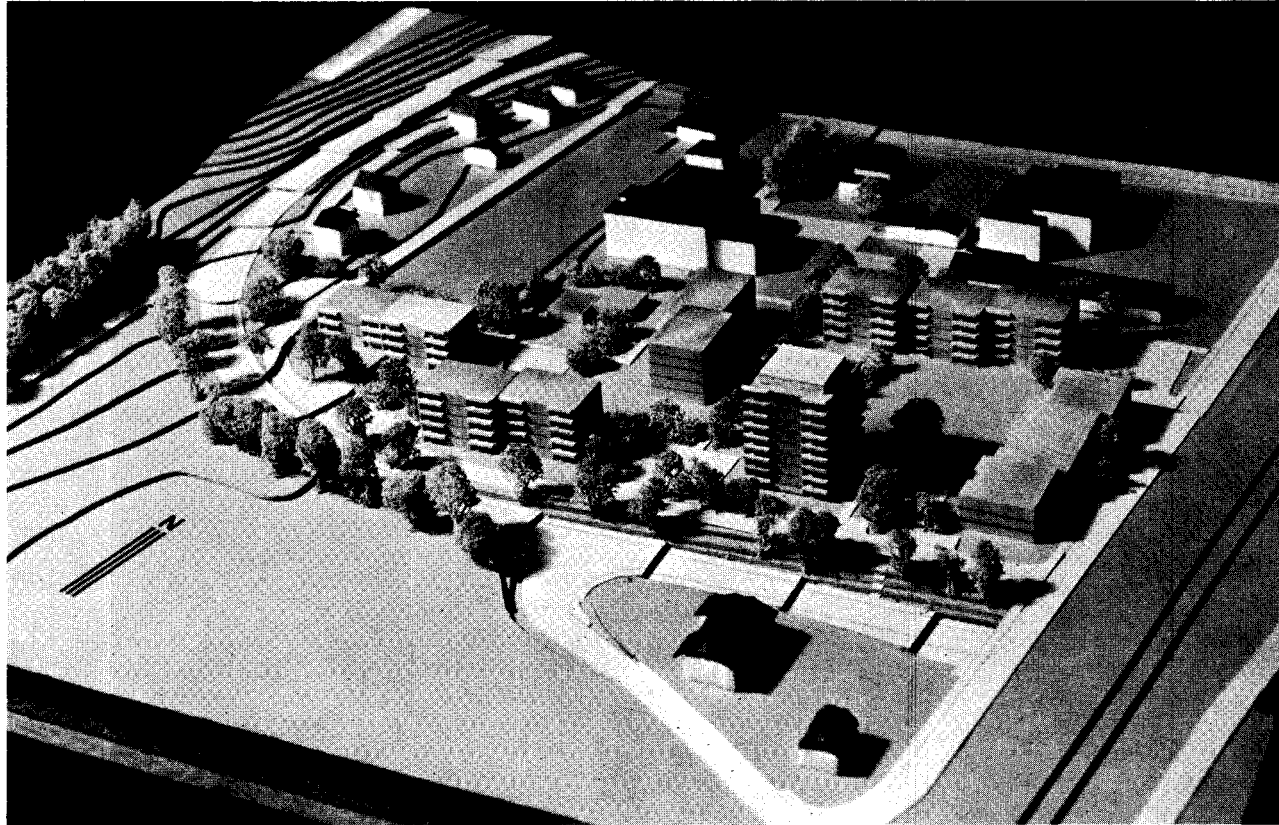


ABSTECKUNGSMASSE DURCH PLANABGRIFF BESTIMMT!

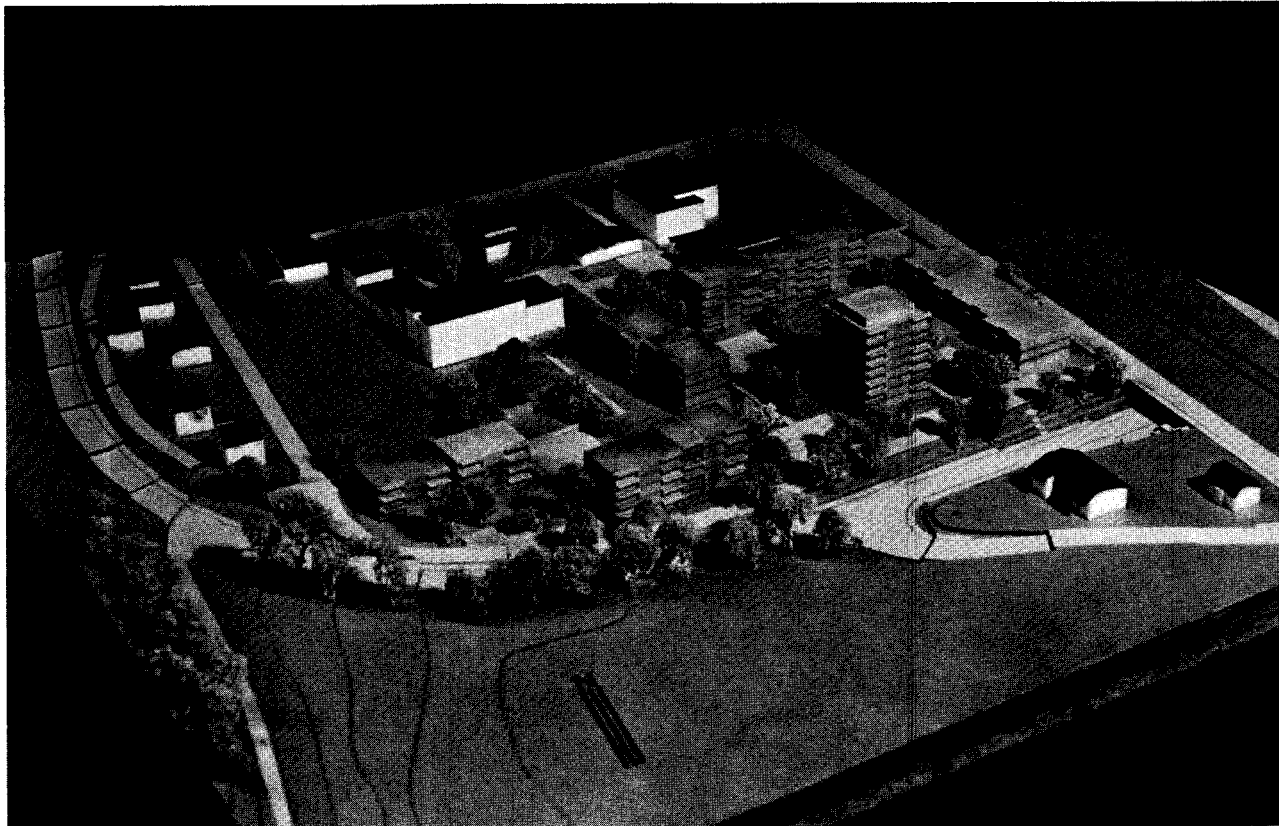


Fortsetzung siehe
Plan Nr.
Mühlemattweg

PERRON



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Süd-Westen

23/	QP/	2/ 1
23/	ZPL/	2/ 1

23/ ZPS/ 3/ 2

1. November 2021
8. Dezember 2021
9. Dezember 2021 - 7. Januar 2022

Nr. 2 vom 13. Januar 2022
14. Januar - 14. Februar 2022

Der Gemeindeverwalter:

Der Gemeindeverwalter:

2. Landschreiber

Nie kaufen



 Sterli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 926 84 30	Proj.	Datum	Projekt	Gsz.	Geopr.	Freigabe
		23.04.2020	SK	SK	SK	SK
	a	14.07.2021	SK	SK	SK	SK
	b	08.10.2021	EB	DB	EB	EB
	c	16.06.2022	EB	DB	EB	EB

	Gewässerraum (GWR) gemäss Art. 36a GSchG
	Verzicht auf Gewässerraum
	Gewässerraum (Ergänzung zum kantonalen Nutzungsplan Hochwasserschutz)

QP Mühleacker (GWR Rüttibächli)

	Perimeter Zonenplan Siedlung
	Kernzone
	Wohnzone
	Wohn- / Geschäftszone
	Gewerbezone
	Zone für öffentliche Werke und Anlagen
	Grünzone
	Uferschutzzone
	Spezialzone
	Rechtskräftige Quartierplanung
	Geschützte Bauten
	Erhaltenswerte Bauten
	Gemeindegrenze
	Gewässer offen, Rinnal / eingedolt
	Waldareal

 Gewässerraum

 Verzicht auf Gewässerraum

