

Quartierplan

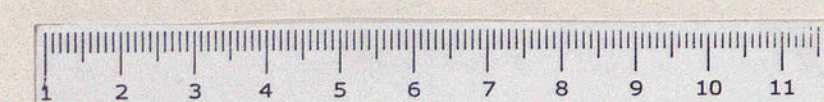
WOHNÜBERBAUUNG "IM EICH" FRENKENDORF

Situationsplan 1: 500 (Gestaltungs- und Bepflanzungsplan) NR. 2

Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	Inventar Nr. 23/ ZP / 2/27 23/QP / 4/0
Beschluss der Bürger Gde.-Versammlung: 30.4.93 Beschluss des Gemeinderates: 26.4.93/3.5.93/24.5.93 Beschl. der Gde.-Kommission: 9.6.93 Beschl. der Gde.-Versammlung: 24.6.93	Namens des Gemeinderates Der Präsident: <i>Platten</i> Der Gemeindeschreiber: <i>Blum</i>
Referendumsfrist: 24.7.93 Urnenabstimmung: Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 26 vom 1.7.93 Planaufgabe: 12.7. - 10.8.93	
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2642 vom 2.6. OKT. 1993 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 43 vom 28.10.93	Der Landschaftsrevisor: <i>Platten</i>

Legende

- ALLG. ZUGÄNGLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATGARTEN
- WEGE
- BEPFLANZUNG
- PARKPLATZ BESUCHER
- CONTAINER



MARTIN ERNY & KARL SCHNEIDER ARCHITEKTEN BSA/SIA
ST. ALBAN-VORSTADT 68A, 4052 BASEL, TELEFON 061 / 272 01 33, FAX 061 / 272 03 70

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung 23/QP / 4/0

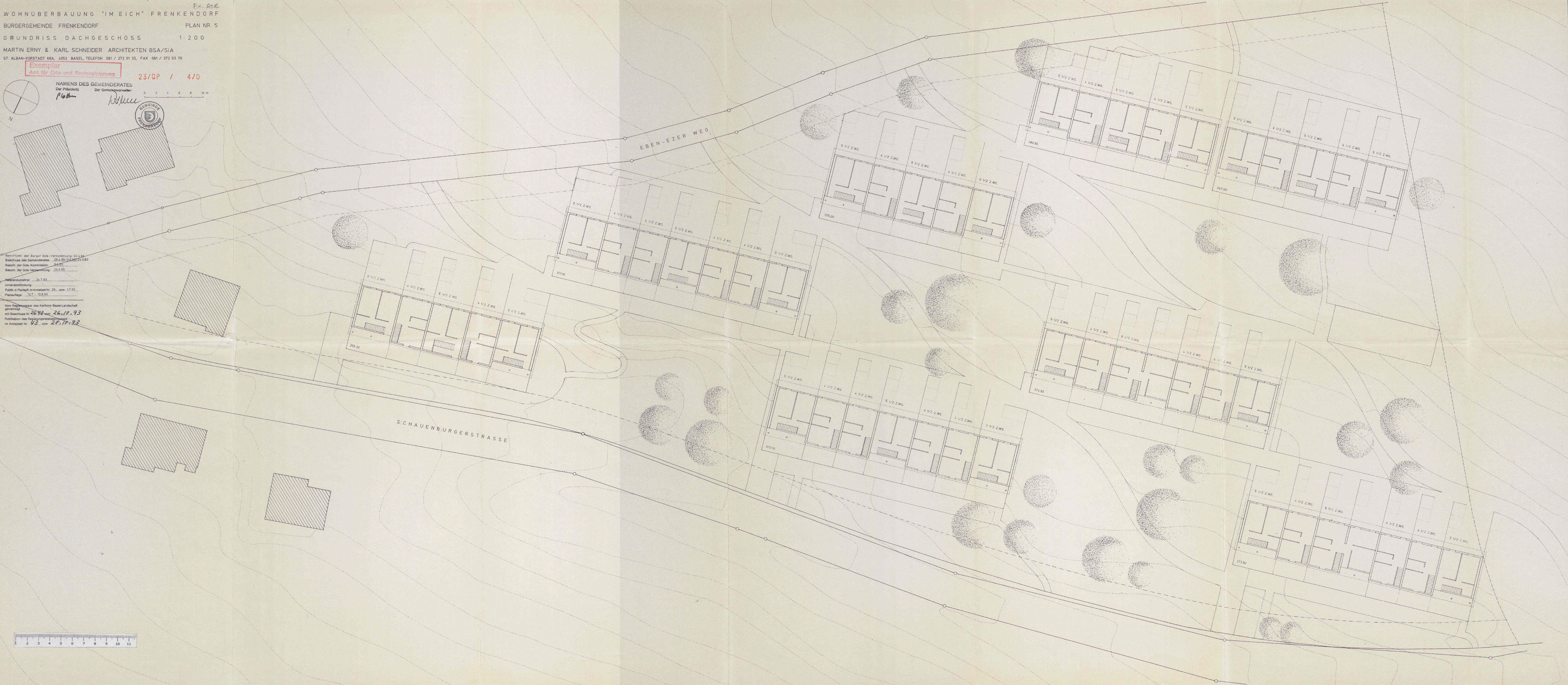
NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Präsident: *Plösch*
Der Gemeindevorsteher: *Plösch*



Beschluss der Bürger- und Bauversammlung: 20.9.93
Beschluss des Gemeinderates: 25.9.93/25.9.93/25.9.93
Beschl. der Gde-Kommission: 24.9.93
Beschl. der Gde-Versammlung: 24.9.93

Referendumstermin: 24.9.93
Umnachprüfung: 26.10.93
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 26. vom 17.93
Planauflage: 12.7.93/20.9.93

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 2672 vom 26.10.93
Publikation des Regierungsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 93 vom 29.10.93



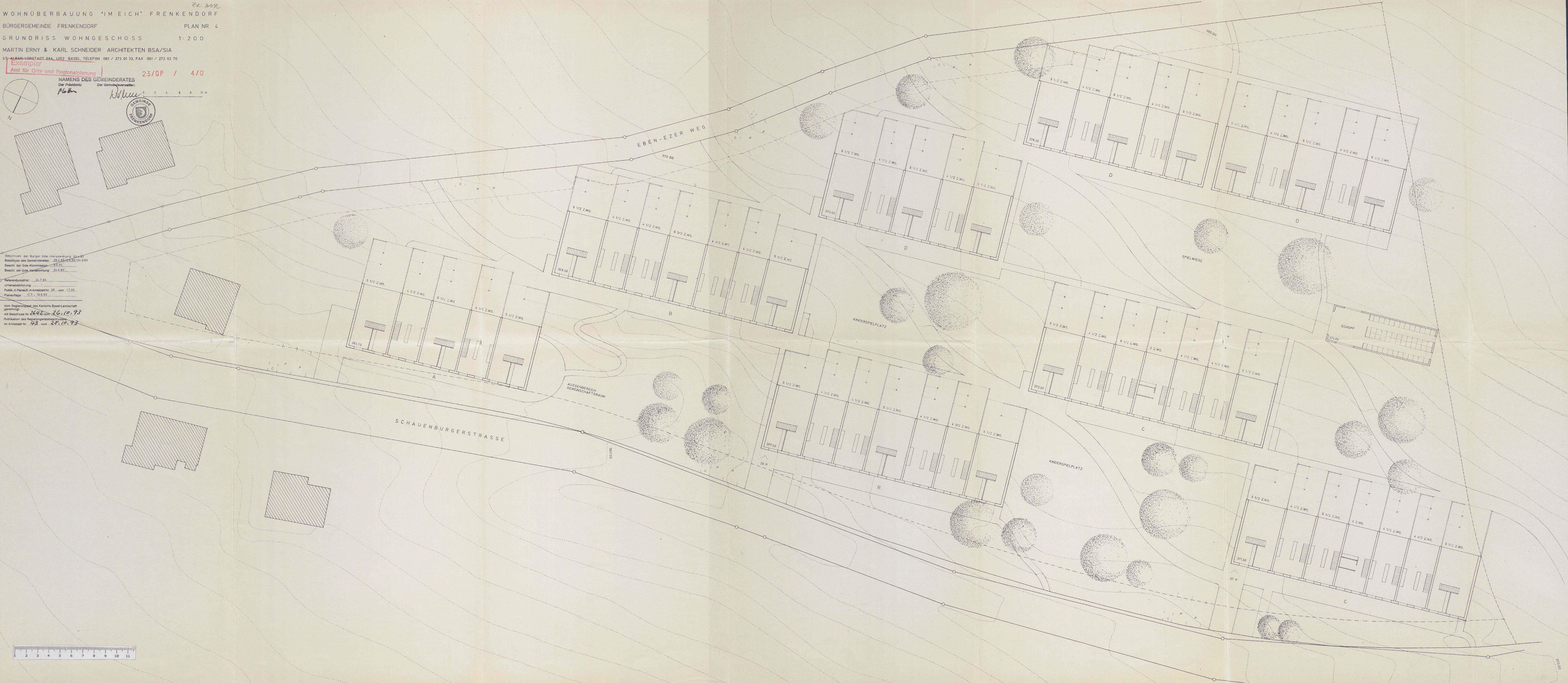
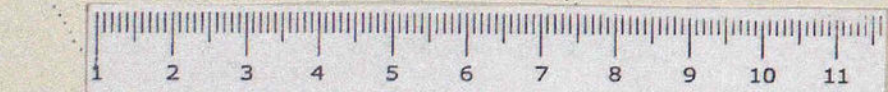
MARTIN ERNY & KARL SCHNEIDER ARCHITEKTEN BSA/SIA
ST. ALBAN-VORSTADT, 68A, 052 BASEL, TELEFON 061 / 272 01 33, FAX 061 / 272 03 70

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung 23/QP / 4/0

NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Präsidentin: *Platten*
Der Gemeindevorsteher: *Platten*

2 4 6 8 10 M

Beschluss der Bürger-Gemeindeversammlung vom 24.7.93
Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.93
Beschl. der Gde-Kommission vom 9.9.93
Beschl. der Gde-Versammlung vom 26.9.93
Referendumdatum: 24.7.93
Urnenermittlung:
Publik. d. Planauftr. im Amtsblatt Nr. 26 vom 17.9.93
Planauftrag: 127 vom 10.8.93
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 2642 vom 26.10.93
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 43 vom 28.10.93



Quartierplan

WOHNÜBERBAUUNG "IM EICH" FRENKENDORF

Situationsplan 1: 500 (Nutzungs- und Erschliessungsplan) NR. 1

Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

23/QP / 4/0

23/ ZP / 2/07

Beschluss der Bürger Gde.-Versammlung: 30.4.93

Beschluss des Gemeinderates: 26.4.93/3.5.93/24.5.93

Beschl. der Gde.-Kommission: 9.6.93

Beschl. der Gde.-Versammlung: 24.6.93

Referendumsfrist: 24.7.93

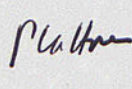
Urnenabstimmung:

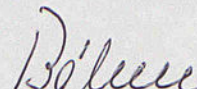
Publik. d. Planaufll. im Amtsblatt Nr. 26 vom 1.7.93

Planauflage: 12.7. - 10.8.93

Der Präsident

Der Gemeindegeschreiber





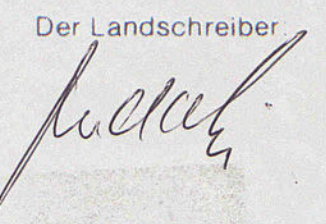


Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

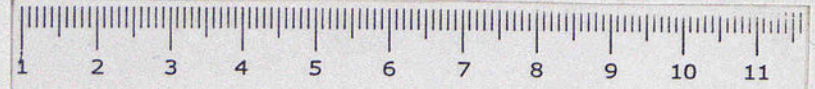
mit Beschluss Nr. 2642 vom 26. Okt. 1993

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 43 vom 28. 10. 93

Der Landschaftsrevisor



Legende



PERIMETER QUARTIERPLAN

BAULINIE

PARZELLIERUNG

PARKPLATZ (TOTAL 12 OBERIRDISCHE BESUCHERPARKPLATZE, 56 UNTERIRDISCHE PARKPLATZE)

C CONTAINER (TOTAL 6 PLATZE)

DG DACHGESCHOSS

VG VOLLGESCHOSS

SG SOCKELGESCHOSS

A GEBAUDETYP

UNTERIRDISCHES PARKING

ZUFAHRT PARKING / ZUGAENGE WOHNUNGEN

NUTZFLACHE				
TYP A	1 DACHGESCHOSS 2 VOLLGESCHOSS 1 SOCKELGESCHOSS	252 M2 720 M2 147 M2	1119 M2	1119 M2
	1 EINHEIT			
TYP B	1 DACHGESCHOSS 1 VOLLGESCHOSS 1 SOCKELGESCHOSS	336 M2 483 M2 305 M2	1124 M2	2'248 M2
	2 EINHEITEN			
TYP C	1 DACHGESCHOSS 1 VOLLGESCHOSS 1 SOCKELGESCHOSS	326 M2 488 M2 303 M2	1'097 M2	2'194 M2
	2 EINHEITEN			
TYP D	1 DACHGESCHOSS 1 VOLLGESCHOSS 1 SOCKELGESCHOSS	252 M2 360 M2 220 M2	832 M2	2'496 M2
	3 EINHEITEN			
	NF WOHNUNGEN		8057 M2	
	NF SCHOPF		117 M2	
	TOTAL NUTZFLACHE		8174 M2	
	AUSNUTZUNGSZIFFER		55%	

BEBAUUNGSFLACHE				
TYP A	1 EINHEIT	360 M2		
TYP B	2 EINHEITEN	968 M2		
TYP C	2 EINHEITEN	936 M2		
TYP D	3 EINHEITEN	1'080 M2	3'342 M2	
	BF WOHNUNGEN		3'342 M2	
	BF SCHOPF		117 M2	
	TOTAL BEBAUUNGSFLACHE		3'459 M2	
	BEBAUUNGSZIFFER		24%	

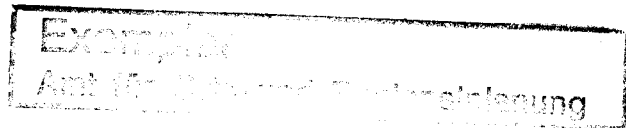
PARZELLENFLACHE C 104 : 14'800 M2 (100%)





Einwohnergemeinde
4402 Frenkendorf

23/QR / 4/0



Quartierplan-Reglement "Eich" der Bürgergemeinde Frenkendorf

vom 24. Juni 1993

- Art. 1 Grundlagen
- Art. 2 Geltungsbereich und Inhalt
- Art. 3 Lage, Grösse, Gestaltung und Ausführung der Bauten
- Art. 4 Art und Mass der Nutzung
- Art. 5 Garagierung und Parkierung
- Art. 6 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen
- Art. 7 Erschliessung, Versorgung und Entsorgung
- Art. 8 Realisierung der Ueberbauung
- Art. 9 Schlussbestimmungen

Februar 1993

Studienkommission Ueberbauung "Eich"
Erny und Schneider Architekten, Basel

QUARTIERPLAN-REGLEMENT "EICH"

Die Einwohnergemeinde Frenkendorf, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967, beschliesst für das Gebiet "Eich" Quartierplanvorschriften:

Art. 1 Grundlagen

¹ Auf einem Abschnitt von 14'800 m² der Parzelle Sekt. C 104 im Gebiet Eich der Gemeinde Frenkendorf hat die bauliche Nutzung nach den Bestimmungen dieser Quartierplanung zu erfolgen.

² Die Bürgergemeinde Frenkendorf hatte im Jahre 1990 mehrere Architekten zur Teilnahme an einem Wettbewerb für die Ueberbauung ihres Grundstücks eingeladen. Das erstprämierte Projekt der Architekten Erny und Schneider, Basel, mit dem Titel "Baumgarte" bildet Grundlage dieser Quartierplanung.

³ Die Quartierplanung besteht aus dem Reglement und den folgenden Plänen:

- Nr. 1 Nutzungs- und Erschliessungsplan, Massstab 1:500;
- Nr. 2 Gestaltungs- und Bepflanzungsplan, Massstab 1:500;
- Nr. 3 Richtplan Grundrisse Sockelgeschosse, Massstab 1:200;
- Nr. 4 Richtplan Grundrisse Wohngeschosse, Massstab 1:200;
- Nr. 5 Richtplan Grundrisse Dachgeschosse, Massstab 1:200;
- Nr. 6 Richtplan Schnitte und Ansichten, Massstab 1:200.

⁴ Die Richtpläne Nr. 3 bis 6 und das Architekturmodell im Massstab 1:500 haben lediglich orientierenden Charakter. Sie dienen als Gestaltungsrichtlinie bzw. als Hilfe zur Interpretation der kubischen Gestaltung.

Art. 2 Geltungsbereich und Inhalt

¹ Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb des im Nutzungs- und Erschliessungsplan (Plan Nr. 1) dargestellten Perimeters.

² Die Quartierplanung regelt insbesondere

- a. die Lage und Grösse der Bauten und der übrigen Anlagen über und unter der Erde;
- b. die Art und das Mass der Nutzung des Quartierplanareals und der Bauten;
- c. die Gestaltung der Bauten und der Freiflächen;
- d. die Parkierung von Fahrzeugen;
- e. die Erschliessung sowie die Versorgung und Entsorgung;
- f. die Realisierung der Ueberbauung.

³ Für die zur Orientierung dargestellten Randstrassen sind die Bau- und Strassenlinienpläne der Einwohnergemeinde verbindlich.

Art. 3 Lage, Grösse, Gestaltung und Ausführung der Bauten

1 Für die Lage, Grösse und Geschosszahl der Bauten sind die Pläne verbindlich. Die Fläche und die Situierung der Baukörper sind durch Planabgriff zu bestimmen.

2 Die festgelegten Höhenkoten der einzelnen Bauten sind einzuhalten. Die Sockelgeschosse dürfen nur um das in den Fassadenplänen dargestellte Mass in Erscheinung treten.

3 Die Erstellung weiterer Bauten ist grundsätzlich unzulässig. Für Kleinbauten im allgemeinen Interesse der Bewohner/innen der Ueberbauung kann der Gemeinderat in Absprache mit dem Bürgerrat Ausnahmen bewilligen bzw. der Baubewilligungsbehörde zur Genehmigung beantragen.

4 Geringfügige Abweichungen in den Formen und Grundflächen der Baukörper sind nur soweit erlaubt, als sie den Charakter der Ueberbauung nicht beeinträchtigen. Derartige Abweichungen bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates, des Bürgerrates und der kantonalen Baubewilligungsbehörde.

5 Die Bauten sind mit Pultdächern von zirka 5 Grad Neigung zu versehen. Für die Bedachung ist ziegelfarbiges Material zu verwenden. Dachaufbauten und Dachfenster sind unzulässig.

6 Die Gestaltung, das Material und die Fassadenfarben aller Baukörper sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht und die Ueberbauung als Einheit erscheint. Als Richtlinie dient die Fassadengestaltung gemäss den Plänen zur Quartierplanung. Gemeinderat und Bürgerrat stehen das Mitbestimmungsrecht zu.

7 Die aktive Nutzung der Sonnenenergie ist erlaubt, soweit die dafür notwendigen Anlagen nicht störend wirken und sich in die Gestaltung der Bauten einordnen.

8 Die Grundsätze eines energetisch und bauökologisch sinnvollen Bauens sind zu beachten.

9 Wenigstens 10 Prozent der Wohnungen müssen zumindest vom Garten her mit Rollstühlen erreicht werden können. Diese Wohnungen sind so zu planen und zu bauen, dass sie ohne Aenderung von tragenden Bauteilen behindertengerecht und insbesondere rollstuhlgängig gestaltet werden können.

Art. 4 Art und Mass der Nutzung

1 Alle Bauten unterstehen den Bestimmungen für den Wohnbau nach Normblatt ZR 4/63 bzw. § 16 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes. Nichtstörende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, sie bedürfen jedoch der Zustimmung von Gemeinderat und Bürgerrat.

2 Die in den Plänen eingetragenen Bebauungs- und Nutzungsflächen sind als höchstzulässige Werte sowohl für den ganzen Quartierplanperimeter, als auch für die einzelnen Bauten massgebend. Ge-

✓ ringfügige Nutzungsumlagerungen sind dann erlaubt, wenn sie die Ueberbauung gemäss Quartierplanung nicht beeinträchtigen.

✓ 3 Die gesamte überbaubare Fläche von 3'459 m² entspricht rund 24 Prozent, die gesamte Nutzungsfläche nach ORL (Blatt 514 420 des Instituts für Orts-, Regional- und Landesplanung der ETH Zürich, 1966) von 8'174 m² zirka 55 Prozent der Grundstücksfläche.

✓ 4 Als anrechenbare Nutzungsfläche gemäss ORL gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, eingeschlossen die Mauer- und Wandquerschnitte.

✓ 5 Der Schuppen am westlichen Rand des Quartierplanperimeters ist allen Bewohner/innen für die Aufbewahrung von Gartengeräten und als Gemeinschaftsraum zur Verfügung zu stellen.

Art. 5 Garagierung und Parkierung

1 Zu jeder Wohneinheit ist wenigstens ein Autoeinstellplatz in einer der beiden Einstellhallen zu schaffen. Das Verhältnis von einem Autoeinstellplatz je 110 m² anrechenbarer Nutzfläche darf jedoch nicht überschritten werden.

✓ 2 Die in den Plänen genannte Zahl von Autoeinstellplätzen stellt ein Maximum dar, das bei Ausführung der vollen Hallengrössen erreicht wird. Die Zahl der Autoeinstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

✓ 3 Die Lage und Zahl der in den Plänen 1 und 2 dargestellten Besucherparkplätze im Freien sind verbindlich. Abweichungen setzen die Zustimmung des Gemeinderates und des Bürgerrates voraus.

✓ 4 Für Fahrräder sind genügend Abstellplätze zu schaffen.

Art. 6 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen

1 Die Grösse und Gestaltung der Freiflächen wird durch die Pläne Nr. 1 und 2 im Sinne des Konzeptes bestimmt, das alle wesentlichen Elemente wie

- a. Wegverbindungen und Plätze;
- b. allgemeine Grünflächen;
- c. private Gärten;
- d. Kinderspielplätze;
- e. Spielwiesen;
- f. Bäume;
- g. Quartier-Kompostierungsplatz;
- h. Standorte der Kehricht-Container;
- i. Schuppen;

✓ umfasst. Die Umgebungsgestaltung ist in möglichst naturnaher Art auszuführen.

2 Es dürfen nur die zu den Wohneinheiten gehörenden Privatgärten eingefriedigt werden. Die übrigen Freiflächen müssen den Bewohner/innen frei zugänglich sein.

3 Mit den Baugesuchen sind die definitiven und detaillierten Gestaltungspläne für die Freiflächen zur Genehmigung einzureichen. Der Gemeinderat genehmigt die Gestaltungspläne nach Anhören des Bürgerrates.

4 Die Kosten für die Projektierung und Anlegung der Freiflächen sind von den Eigentümer/innen der Wohneinheiten im Verhältnis der Nutzungsflächen nach Art. 4 Absatz 4 zu tragen.

5 Die Wegverbindungen und Plätze sind in gleicher Bauweise und mit einheitlichem Material zu erstellen. Diese Bestimmung gilt auch für den späteren Unterhalt und die Erneuerung. Änderungen an den Wegverbindungen und Plätzen erfordern das Einverständnis von Gemeinderat und Bürgerrat.

6 Die Kosten für die Projektierung und Anlegung von Wegverbindungen und Plätzen sind von den Eigentümer/innen der Wohneinheiten im Verhältnis der Nutzungsflächen nach Art. 4 Absatz 4 zu tragen.

7 Die beiden Verbindungswege zwischen der Schauenburgerstrasse und dem Eben-Ezerweg sind für den beschränkten Zubringerverkehr, wie Möbel- und Behindertentransporte sowie für die Notfalldienste, 3 m breit und mit genügendem Unterbau zu erstellen. Für den übrigen Fahrzeugverkehr sind die Verbindungswege zu sperren.

8 Die ausgewiesenen Projektierungs- und Baukosten für die beiden Verbindungswege samt Beleuchtung werden zu 20 Prozent von der Einwohnergemeinde übernommen. Die verbleibenden Projektierungs- und Baukosten sind von den Eigentümer/innen der Wohneinheiten im Verhältnis der Nutzungsflächen nach Art. 4 Absatz 4 zu tragen.

Art. 7 Erschliessung, Versorgung und Entsorgung

1 Die Erschliessung des Quartierplangebietes erfolgt durch die Gemeindestrassen Schauenburgerstrasse und Eben-Ezerweg. Die Anwänderbeiträge sind nach den Bestimmungen des kommunalen Reglements über das Strassenwesen zu tragen.

2 Die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen für Wasser, Entwässerung, Radio und Fernsehen sind nach den Reglementen der Einwohnergemeinde auszuführen. Die Entwässerung ist nach den Bestimmungen der Gewässerschutzgebung zu erstellen.

3 Alle Wohneinheiten sind an die Gemeinschaftsantennenanlage der Einwohnergemeinde anzuschliessen.

4 Nach den Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes wird für die Ueberbauung eine zentrale Heizungsanlage erstellt. Sie wird mit Grünschnitzeln und Heizöl extra leicht befeuert.

5 Bau, Investitionsbeiträge, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der zentralen Heizungsanlage sind vertraglich zu regeln.

6 Für die Schutzräume sind die technischen Weisungen des Bundesamtes für Zivilschutz massgebend.

Art. 8 Realisierung der Ueberbauung

1 Zur Realisierung der Ueberbauung sind durch privatrechtliche Vereinbarungen zu regeln:

- a. Parzellierungsplan;
- b. Baurechte;
- c. Benützungsrechte gemeinsamer Anlagen und Einrichtungen;
- d. Bau, Investitionsbeiträge, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung gemeinsamer Anlagen und Einrichtungen;
- e. Durchleitungsrechte für Werkleitungen und Wegrechte;
- f. Näher- und Grenzbaurechte.

2 Bei einer Realisierung der Ueberbauung in Etappen sind die Nebenanlagen, wie Einstellhallen, Besucherparkplätze, Wegverbindungen, Kinderspielplätze, Spielwiesen, Quartier-Kompostierungsplatz und Standorte der Kehrrecht-Container, der Grösse jeweiliger Bauetappen entsprechend zu erstellen.

3 Erscheint eine teilweise Erstellung von Nebenanlagen aus technischen Gründen unmöglich oder finanziell unzumutbar, so kann der Gemeinderat nach Rücksprache mit dem Bürgerrat provisorische Anlagen oder den Bau zu einem späteren Zeitpunkt bewilligen.

Art. 9 Schlussbestimmungen

1 Die Gestaltungsvorschriften dieser Quartierplanung sind auch bei späteren Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten verbindlich.

2 Alle in Widerspruch zu den Vorschriften dieser Quartierplanung stehenden Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Frenkendorf gelten für das Quartierplangebiet als aufgehoben.

3 Gemeinderat und Bürgerrat überwachen die Anwendung der Quartierplanvorschriften.

4 Geringfügige Abweichungen wegen veränderten Verhältnissen können in Abwägung des öffentlichen und privaten Interesses vom Gemeinderat nach Rücksprache mit dem Bürgerrat bewilligt werden.

5 Das Baubewilligungsverfahren nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes bleibt vorbehalten.

6 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft in Rechtskraft.

Beschlüsse**Gemeinde**

Bürgererrat 14. April 1993

Gemeinderat 24. Mai 1993

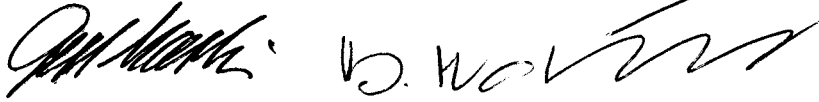
Bürgergemeindeversammlung 30. April 1993

Einwohner-Gemeindeversammlung 24. Juni 1993

Oeffentliche Auflage 12. Juli bis 10. August 1993

NAMENS DER BÜRGERGEMEINDE

Der Präsident: Der Bürgerratsschreiber:



G. Martin

H. Martin

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:



H. Plattner

K. Böhm

Kanton

Regierungsratsbeschluss Nr. 2642 vom 26. OKT. 1993

Amtsblatt Nr. 43 vom 28. 10. 93

Der Landschreiber:

