

Gemeinde Frenkendorf

Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Leimenmatt"

Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

Situationsplan 1:500

Exemplar
EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr. 23/ ZPS/ 2/36
23/ QP/ 6/ 0
23/ BSP/ 37/ 1

Beschluss des Gemeinderates:
Beschluss der Gemeindekommission:
Beschluss der Gemeindeversammlung:
Referendumsfrist:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.
Planaufgabe:

6. August 2007
13. September 2007
27. September 2007
27. September - 27. Oktober 2007
41 vom 11. Oktober 2007
15. Oktober - 15. November 2007

Namens des Gemeinderats
Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeverwalter:

Adrian L.

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom 15. Juli 2008
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 30 vom 24. 07. 08

Der Landschaftsplaner:

Perle

toffolarchitekten

toffol architekten ag · rienenstrasse 43 · ch-4005 basel
tel. 061 264 15 15 · fax 061 264 15 16
info@toffolarchitekten.ch · www.toffolarchitekten.ch

	dat.	24. 04. 2007	gez.	uh	vis.
A	dat.	23. 07. 2007	gez.	uh	vis.
B	dat.		gez.		vis.
C	dat.		gez.		vis.

Verbindlicher Planinhalt

Bebauung

- Quartierplan-Perimeter
- Baubereich für Hauptbauten mit Baubereichsnummer (Wohnen)
- Baubereich für Nebenbauten
(überdeckte Unterstände, Aussenlifte, Zugang zu Einstellhalle usw.)
- Baubereich für Wintergärten
- Baubereich für unterirdische Einstellhalle
- Baulinie für eingeschossige Bauten (Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Eingangsbereiche, eingeschossige Anbauten usw.) RBG § 97, Abs 3 lit. b

S1 / V 1 / D 1 Definitionen der Geschossigkeit (Sockelgeschoss / Vollgeschoss / Dachgeschoss)

GH = 353.00 max. Gebäudehöhe in m ü. M. (OK rohe Gebäudedecke)

Aussenraum

- Allgemeine Grün- und Freiflächen
- Private Grün- und Freiflächen
- Quartierplatz
- Bäume, konzeptionelle Festlegung
- Bereich für Abgrabungen über 1.80 m zur Gewährleistung der behindertengerechten Erschliessung

Ver- und Entsorgung

- Bereich für Kompostierung
- Bereich für Container

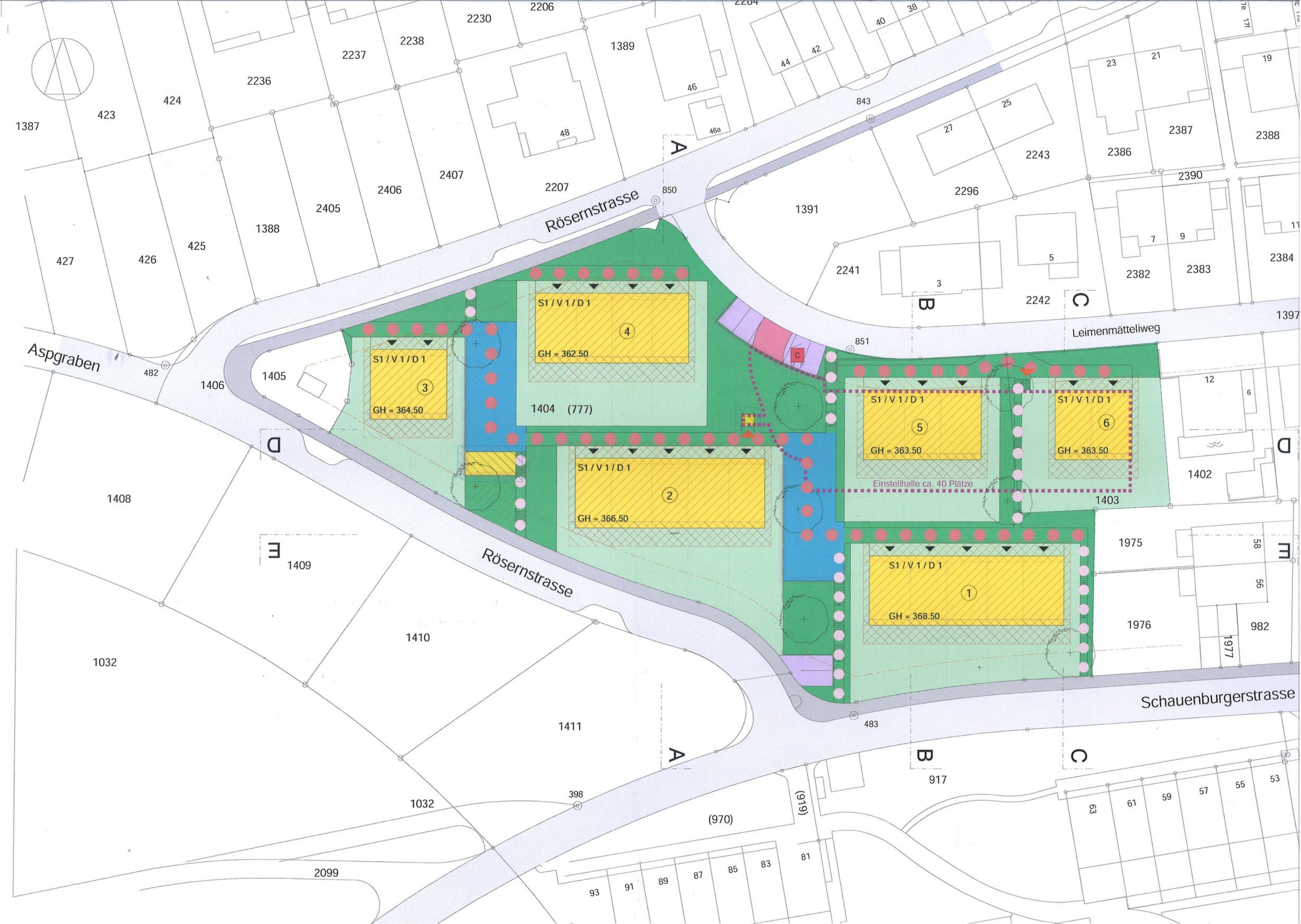
Erschliessung

- quartierinterner Erschliessungsweg (befahrbar, behindertengerecht)
- Fussweg
- Bereich für Veloabstellplätze und Windfänge (überdacht) gemäss RBV § 54 lit. b und d
- Gebäudezugänge
- oberirdischer Zugang zu Einstellhalle
- Bereich für Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- Bereich für Parkplätze Besucher

Orientierender Planinhalt

- Gebäude gemäss Baukonzept
- bestehende Bauten
- öffentliche Strasse
- öffentliches Trottoir
- rechtskräftige Baulinie (RRB Nr. 713 vom 14.03.1989 , Leimenmätteliweg)
(RRB Nr. 2642 vom 26.10.1993 , Schauenburgerstrasse)
(RRB Nr. 77 vom 14.01.1997 , Rösernstrasse)

A A Schnittlinien A bis E



Quartierplanung "Leimenmatt"

Teilplan Nr. 2: Schnitte, Gebäude- und Terrainprofile

Schnitte 1:500

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.

23/ QP/ 6/ 0

Beschluss des Gemeinderates:	6. August 2007
Beschluss der Gemeindekommission:	13. September 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung:	27. September 2007
Referendumsfrist:	27. September - 27. Oktober 2007
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.	41 vom 11. Oktober 2007
Planaufgabe:	15. Oktober - 15. November 2007

Namens des Gemeinderats

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeverwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1019 vom 15. Juli 2008
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 30 vom 24. 07. 08

Der Landschaftsplaner:



Verbindlicher Planinhalt

Bebauung

Quartierplan-Perimeter

max. Gebäudehöhe in m ü. M. (OK rohe Gebäudedecke)

Zirkahöhe OK Erdgeschossboden (Richtmass in m ü. M.)

neu gestalteter Terrainverlauf

1

Baubereich für Hauptbauten mit Baubereichsnummer (Wohnen)

Baubereich für Nebenbauten

Baubereich für Wintergärten

Baubereich für unterirdische Einstellhalle

Erschliessung

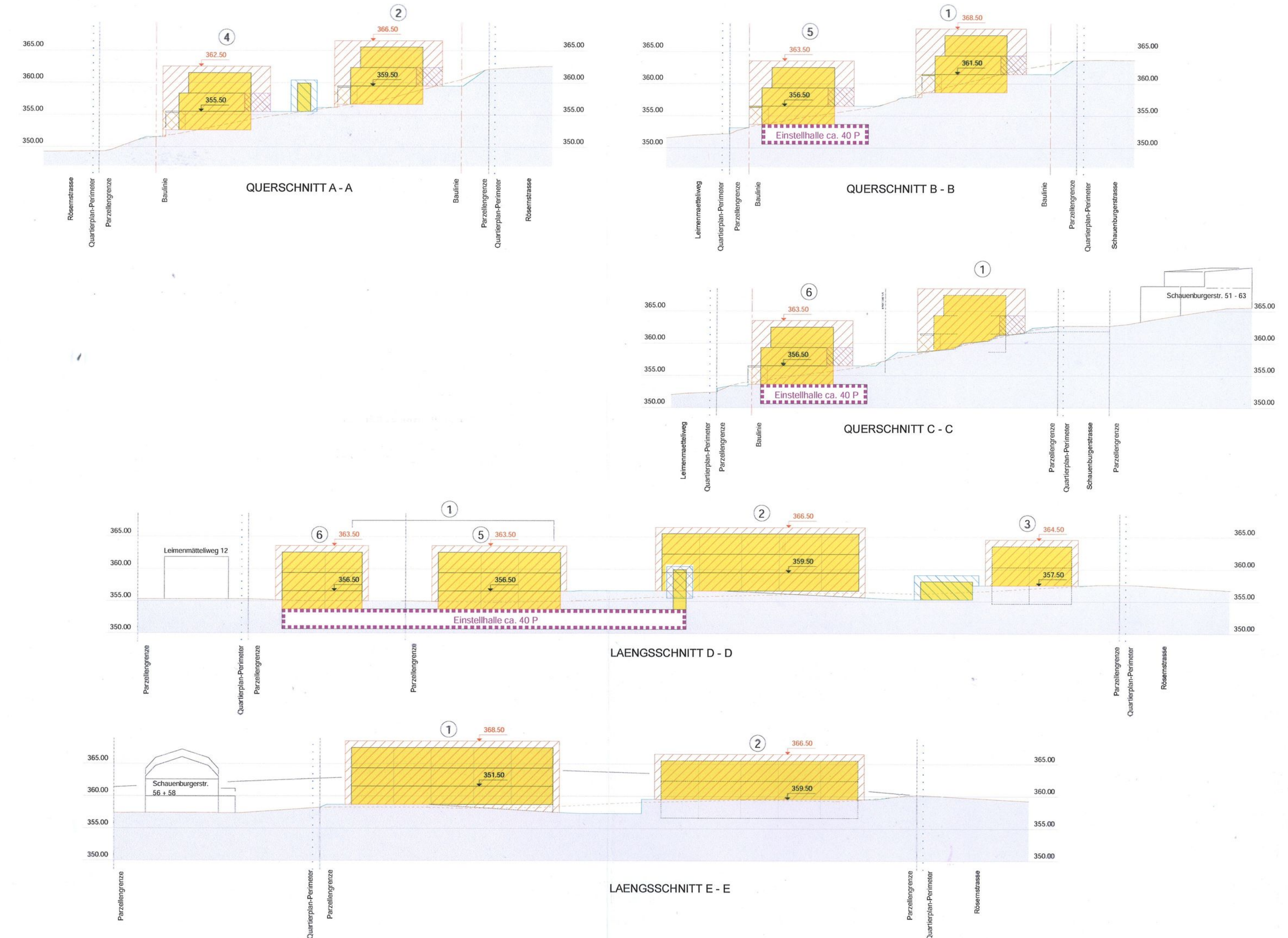
Bereich für Veloabstellplätze und Windfänge (überdacht) gemäss RBV § 54 lit. b und d

Orientierender Planinhalt

Gebäude gemäss Bebauungskonzept

rechtskräftige Baulinie (RRB Nr. 713 vom 14.03.1989 , Leimenmätteliweg)
(RRB Nr. 2642 vom 26.10.1993 , Schauenburgerstrasse)
(RRB Nr. 77 vom 14.01.1997 , Rösensstrasse)

bestehender Terrainverlauf





EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

23/ QR/ 6/ 0

QUARTIERPLANUNG - LEIMENMATT

REGLEMENT



§ 1	<u>Zweck und Ziele der Planung</u>	3
§ 2	<u>Geltungsbereich und Inhalt</u>	4
§ 3	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	4
§ 4	<u>Mass der baulichen Nutzung</u>	4
§ 5	<u>Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</u>	5
§ 6	<u>Nutzung und Gestaltung des Aussenraums</u>	7
§ 7	<u>Erschliessung</u>	8
§ 8	<u>Parkierung</u>	9
§ 9	<u>Ver- und Entsorgung</u>	9
§ 10	<u>Lärmschutz</u>	10
§ 11	<u>Realisierung, Etappierung, Quartierplanvertrag</u>	10
§ 12	<u>Ausnahmen</u>	11
§ 13	<u>Schlussbestimmungen</u>	12
	<u>Beschlüsse</u>	13



Vorwort

¹ QP- Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Frenkendorf erlässt - gestützt auf § 2 bis § 7 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08.01.1998 - auf den Parzellen 1403 und 1404 (777), im Gebiet "Leimenmatt" Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum, und Erschliessung, 1: 500
- Teilplan Nr. 2: Schnitte, Gebäude und Terrainprofile, 1: 500

Das Richtmodell 1: 500 dient als Beurteilungsrichtlinie für die kubische Gestaltung bzw. das Baugesuchverfahren und unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Zweck:

Die Quartierplanung "Leimenmatt" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungstechnisch gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

² Ziele:

Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ anspruchsvollen Wohnüberbauung mit max. 21 Wohneinheiten
- Bereitstellen von familienfreundlichem Wohnraum in unterschiedlich grossen Wohnungstypen
- transparente und einheitliche Siedlungsgestaltung zur Schaffung von Quartieridentität
- massvolle Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität
- differenziert gestaltete, allgemeine Siedlungsaussenräume sowie den Wohneinheiten zugeordnete, private Aussenräume
- naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne eines ökologischen Ausgleichs
- bedürfnisgerechtes, verkehrsarmes Erschliessungsnetz innerhalb des QP-Areals
- behindertengerechte Erschliessung aller Wohneinheiten
- direkte Fussgängerverbindungen zur internen Vernetzung der QP-Überbauung sowie zur Anbindung an das kommunale Strassennetz
- schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien

**§ 2 Geltungsbereich und Inhalt****¹ Geltungsbereich:**

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Teilplan Nr. 1 durch die blau punktierte Signatur markiert ist. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

² Inhalt der QP- Vorschriften:

Die Vorschriften regeln insbesondere:

- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen
- Gestaltung, Benützung und Unterhalt der gemeinschaftlichen und privaten Aussenräume und Freiflächen
- Erschliessung und Parkierung
- Ver- und Entsorgung
- Realisierung, Vollzug der QP- Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für die Hauptbauten in den Baubereichen 1- 6 im Teilplan Nr. 1 wird wie folgt festgelegt: Wohnnutzung sowie nicht störende Betriebe gemäss § 21 Abs.1 RBG vom 08.01.1998.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung**¹ Begriff und Definition**

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) berechnet und ausgewiesen.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Nicht zur Berechnung der anrechenbaren BGF zählen:

- zu Wohnungen gehörende Keller- und Sockel- und Dachgeschossräume
- Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dgl.
- Ober- und unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dgl.
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- Offene Erdgeschoss- oder Gartenhallen, überdeckte Eingangsbereiche, Dachterrassen und Gartensitzplätze
- Aussentreppen, Dachvorsprünge, Pergolen und dgl.
- Gedeckte, offene Unterstände wie z.B. Veloabstellplätze, Kinderspielplätze, Abstellplätze für Spielgeräte

GEMEINDE FRENKENDORF

Kanton Basel-Landschaft



- unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklima-Räume (z.B. Wintergärten, Veranden) mit max. 15.0 m² je Wohneinheit wenn:
 - a) Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklima-Räumen und den dahinter liegenden Innenräumen voll isoliert sind
 - b) Natürliche Belüftungen und Belichtungen sowohl für die Zwischenklima-Räume als auch für die dahinter liegenden Innenräume sichergestellt sind
- Pro Wohneinheit eine Kleinbaute (z.B. Garten- bzw. Gerätehaus) von max. 2.0 m² Grundfläche und einer max. Gebäudehöhe von 2.2 m
- Überdachungen (z.B. Velounterstände, Spielplätze) von max. 40.0 m² Grundfläche und einer max. Gebäudehöhe von 3.5 m pro Volumen
- Trafohäuschen, Heizzentralen, u. A. für den Eigenbedarf der Siedlung notwendige Kleinbauten
- Überdachte Garagenrampen zur Einstellhalle, Eingangshallen sowie angrenzende, gemeinschaftlich nutzbare Räume für Kinderwagen, Velos, Spielgeräte
- Stützmauern und gartengestaltende Bauelemente

Die BGF pro Baubereich für Hauptbauten sowie die maximal zulässige BGF innerhalb des gesamten QP Areals beträgt:

BGF für Hauptbauten Baubereich 1:	922.5 m ²	Total BGF für Hauptbauten im QP-Areal 3'840 m ²
BGF für Hauptbauten Baubereich 2:	901.5 m ²	
BGF für Hauptbauten Baubereich 3:	364.6 m ²	
BGF für Hauptbauten Baubereich 4:	729.3 m ²	
BGF für Hauptbauten Baubereich 5:	557.5 m ²	
BGF für Hauptbauten Baubereich 6:	364.6 m ²	

Verschiebungen von einem Baubereich in einen Anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

¹ Städtebauliche Einpassung:

Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht.

² Lage der Bauten:

Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind die Teilpläne Nr. 1 - 2, sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

³ Baubereiche:

Die Baubereiche im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Bauvolumen. In Beachtung der Grundsätze des Bebauungskonzepts ist die Anordnung der Baukörper innerhalb der Baubereiche frei.



⁴ Nebenbauten:

Die Teilpläne Nr. 1 und 2 geben die Bereiche für eingeschossige Nebenbauten vor. Die maximale Gebäudehöhe für Nebenbauten beträgt 3.5 m, gemessen wird ab gestaltetem Terrain. Auf den privaten Grün- und Freiflächen darf pro Wohneinheit eine einheitlich gestaltete Kleinbaute (z.B. Gartengeräteschrank) bis max. 2.0 m² Grundfläche errichtet werden.

⁵ Unterirdische Bauten und Bauteile

Unterirdisch (unter dem gestalteten Terrain) dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse, sowie technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen erstellt werden, auch wenn sie in den Teilplänen Nr. 1 und Nr. 2 nicht eingezeichnet sind. Diese sind jedoch so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten.

Für die unterirdische Autoeinstellhalle ist die im Teilplan Nr. 1 eingetragene Begrenzung richtungsweisend. Abweichungen in Lage und Ausmass sind aufgrund der geologischen Verhältnisse sowie des ausgewiesenen Parkierungsbedarfs möglich, sowie auch für eine Aufstockung der Parkplatzanzahl zur Entlastung des Quartiers ausserhalb des QP-Perimeters. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats.

⁶ Gebäudeprofile

Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl der Geschosse sowie Richthöhe der jeweiligen Sockelgeschosse) sind die Teilpläne Nr. 1 und 2 massgebend. Dachrandabschlüsse dürfen die Baubereiche um max. 0.8 m überragen.

⁷ Dachform

Als Dachform für die Hauptbauten wird das Flachdach festgelegt. Für die Neben- und Kleinbauten wird die Dachform im Baugesuch einheitlich festgelegt, die max. Neigung beträgt 25 °. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, nur begehbare Dachflächen sind von der Begrünung ausgeschlossen.

⁸ Dachgeschosse / Attika

Die Dachgeschossflächen müssen mit Ausnahme des nordseitigen Rücksprungs über den darunter liegenden Vollgeschoss fassadenbündig angeordnet werden. Der Rücksprung muss im Minimum 1.5 m betragen und ist über die Gesamtlänge des Bauvolumens auszubilden (Attikageschoss). Die Dachflächen des Rücksprungs dürfen als Dachterrassen für die Attikabereiche genutzt werden.

⁹ Belichtung von Dachräumen

Zur Belichtung von Dachräumen sind einheitlich gestaltete, verglaste Dachöffnungen erlaubt.

¹⁰ Technische Bauteile auf dem Dach

Oberlichter, Entlüftungsbauteile, u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn das zulässige Gebäudeprofil dadurch überschritten wird.



¹¹ Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung

Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung von unterirdischen Bauteilen sind nur auf den Ost- resp. Westseiten der Hauptbauten zulässig.

¹² Behindertengerechte Bauweise

Bei der äusseren Erschliessung ist auf eine möglichst behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere die gemeinschaftlichen Einrichtungen sind, soweit es die Terrainneigung zulässt, rollstuhlgängig zu gestalten.

¹³ Ergänzungen an Bauten

Anbauten sowie Balkone sind bis auf einheitlich gestaltete Wintergärten nicht zulässig. Wintergärten sind in den dafür ausgeschiedenen Bereichen gemäss Teilplan Nr. 1 und Nr. 2 (Baubereich für Wintergärten) zu errichten. Für die Wintergärten der Baufelder 2 und 3 gilt die zusätzliche Baulinie für einzelne Stockwerke resp. eingeschossige Nebengebäude (RBG § 97 Art. 3 Lit. b.) gemäss Teilplan Nr. 1. Wintergärten sind pro Baubereich für sämtliche Wohneinheiten einheitlich und gleichzeitig zu erstellen; einzelne Wintergärten sind nicht zulässig.

¹⁴ Spätere Änderungen

Bei Renovationen und Änderungen von Bauten darf das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung der ästhetischen Gesamtkonzeption nicht widersprechen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

¹ Grundsatz

Richtungsweisende Grundlage für die Aussenraumnutzung bilden die Festlegungen im Teilplan Nr. 1. Details sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Umgebungsplan zu definieren.

² Umgebungsplan

Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein einheitlicher Umgebungsplan, mindestens im Massstab 1:200, einzureichen. Dieser beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Erschliessungsflächen, der Gebäudezugänge, der Fussgängerverbindungen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Grünabfuhrmulde, etc.).

³ Grün- und Freiflächen; allgemein und privat

Die allgemeinen Grün- und Freiflächen sind einheitlich zu begrünen und zu gestalten. Grün- und Freiflächen sind dauernd freizuhalten.

⁴ Quartierplätze

Die Quartierplätze sind als Gemeinschaftsaussenraum zu konzipieren und gestalten, Details sind im Umgebungsplan festzulegen.



⁵ Private Grün- und Freiflächen

Die Nutzung dieser Flächen erfolgt durch die Bewohnerinnen und Bewohner individuell. Als Sichtschutz und Einfriedigung sind standortheimische Hecken sowie einfache Drahtzäune zulässig, es gelten die Bestimmungen gemäss EG ZGB §130 Abs.1 und RGB §92 Abs.1. Hecken dürfen die allgemeinen Frei-, Grün-, und Erschliessungsflächen nicht überragen. Zwischen den südseitigen Terrassen der Wohneinheiten sind auf den Parzellengrenzen einheitlich gestaltete, fest installierte Trennwände (max. Länge 3.0 m) als Sichtschutz vorzusehen.

⁶ Bäume

Im Teilplan Nr. 1 sind die dargestellten Bäume konzeptionell festgelegt. Im Rahmen des Baugesuchs sind Anzahl und definitive Lage auszuweisen.

⁷ Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/ Aufschüttungen) ist der Teilplan Nr. 2 richtungweisend. Im Rahmen des Baugesuchs sind die Terrainveränderungen sorgfältig auszugestalten und der natürliche Terrainverlauf zu berücksichtigen. Abgrabungen dürfen im Untergeschossbereich der Gebäudekubaturen max. 1.8 m ab gewachsenem Terrain betragen. Im Bereich der Aussenraumgestaltung sind Abgrabungen und Aufschüttungen zu Gunsten der Gewährleistung einer behinderten-gerechten Haupterschliessung bis max. 3.5 m ab gewachsenem Terrain zulässig.

⁸ Unterhalt der allgemeinen Freiflächen

Die Pflege und der Unterhalt der allgemeinen Freiflächen und Anlagen ist Sache der jeweiligen Berechtigten.

§ 7 Erschliessung

¹ Detaillierschliessung

Für die ungefähre Lage der oberirdischen Erschliessungs- und Parkierungsflächen, der Fussgängerverbindungen, der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle, der unterirdischen Parkierung, der Gebäude und Autoeinstellhallenzugänge etc. ist der Teilplan Nr. 1 massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet wird. Änderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats.

² Erstellung der Verkehrsanlagen

Alle Zufahrten, Wege und deren Ausstattung mit den gesetzlich erforderlichen Elementen (Beleuchtung, Entwässerung) innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die Berechtigten zu erstellen.

³ Gestaltung und Beleuchtung

Die Gestaltung und Beleuchtung der Verkehrsanlagen und Wege hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen und ist im Umgebungsplan auszuweisen. Bei späteren Änderungen muss die Einheit der Wege und Beleuchtungen gewahrt bleiben. Fusswege und Plätze sollen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden.



§ 8 Parkierung

1 Parkplatzermittlung

Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Veloabstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei ist der Faktor für Stamm- und Besucherparkplätze um 0.7 auf 2.0 erhöht (GRB 30.10.2006). Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln und planlich festzulegen bzw. auszuweisen.

2 Lage der Autoparkplätze und Veloabstellplätze

Das Parkierungskonzept im Teilplan Nr. 1 legt die Verteilung, sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anordnung der Parkplätze fest. Parkplätze müssen den VSS - Normen entsprechen. Vermietung/Verkauf von Autoeinstellplätzen an Dritte ist gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohner nachweisbar gedeckt ist. Zusätzliche Einstellplätze zur Entlastung des Quartiers ausserhalb des QP- Perimeters sind nur unterirdisch gestattet und müssen separat ausgewiesen werden. Besucherparkplätze müssen beschriftet und dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

Der Teilplan Nr. 1 legt mit dem Bereich "Veloabstellplätze überdacht" die Lage der Veloabstellplätze fest.

§ 9 Ver- und Entsorgung

1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde Frenkendorf massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden, nicht verschmutzten Abwassers (Meteowasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Brauchwasser, Versickerung, Ableitung etc., das der Genehmigung der Gemeinde bedarf.

2 Energiekonzept

Vor Einreichung des Baugesuchs ist dem Gemeinderat ein Energiekonzept zu den Bereichen Wärmeschutz und Wärmeversorgung zur Genehmigung einzureichen. Bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Bereich Wärmeerzeugung sind die externen Kosten in Form kalkulatorischer Energiepreiszuschläge zu berücksichtigen

3 Wärmeschutz, Wärmeerzeugung

Wärmeschutz: Kann Minergie nicht erreicht werden, ist der Wärmeschutz so auszulegen, dass der Heizenergiebedarf Q_h minimal 35 % unter dem gültigen Grenzwert H_g der Norm SIA 380/1 (Ausgabe 2001) erreicht wird.

Wärmeerzeugung: Für die Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser ist die Nutzung von Abwärme und/oder erneuerbaren Energien nach Möglichkeit vorzusehen.



⁴ Solarenergie

Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur auf den Dächern und an den Südfassaden gestattet. Sie benötigen eine Baubewilligung, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und sind im Rahmen des Baugesuchs einheitlich zu gestalten und platzieren.

⁵ Antennenanlagen

Für die Erstellung von Radio- und Fernsehantennen gelten die Bestimmungen des Gemeinde-reglements über die Grossantennenanlagen.

⁶ Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Frenkendorf. Im Teilplan Nr. 1 ist ein Bereich für Container und ein Bereich für Kompostierung konzeptionell festgelegt. Konkrete Festsetzungen für Containerstandorte und Kompostplätze erfolgen im Einvernehmen mit der Gemeinde Frenkendorf im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan.

⁷ Durchleitungsrechte

Durchleitungsrechte für private und öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt und bei einer allfälligen Unterteilung der Parzellen zu sichern. Die Werkleitungen sind nach Möglichkeit in den allgemeinen Grün- und Freiflächen zu führen.

§ 10 Lärmschutz

Für das Quartierplanareal gilt die Lärm- Empfindlichkeitsstufe (ES) II, es sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Weiters sind die erhöhten Anforderungen an den Schutz gegen Innen und Aussenlärm nach SIA 181, Ausgabe 2006 Schallschutz im Hochbau, einzuhalten. Allfällige Nachweise im Sinne von Artikel 32 ff. der Lärmschutzverordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahren zu erbringen.

§ 11 Realisierung / Etappierung / Quartierplanvertrag

¹ Realisierung

Die in den Baugrunduntersuchungen gemäss Beilage B2, Geologie der Quartierplanung aufgeführten Massnahmen sind zu berücksichtigen.

² Etappierung

Es ist keine Etappierung vorgesehen.

³ Abparzellierung

Eine allfällige Parzellierung in Unterbaurechte ist möglich, solange die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet sind. Der Baurechtsnehmer ordnet zum Zeitpunkt der Grundstücksparzellierung den Eintrag der notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch an. Bei Parzellierungen müssen sämtliche Gebäude über ein mindestens 3.0 m breites Anmerkungsgrundstück erschlossen sein.



⁴ Quartierplanvertrag

Zur Sicherstellung der quartierplanmässigen Funktionsfähigkeit der Überbauung haben sich die Berechtigten sowie die jeweiligen Unterbaurechtsnehmer im Falle einer Abparzellierung die erforderlichen Landabtretungen und Servitute gegenseitig in einem QP- Vertrag einzuräumen.

In einem entsprechenden Quartierplan-Vertrag sind insbesondere zu regeln:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Anlagen
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte
- Unterhalt von gemeinsamen Anlagen
- u.a.m.

§ 12 Ausnahmen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

Voraussetzungen für Ausnahmen sind, dass keine Widersprüche zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegen. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.



§ 13 Schlussbestimmungen

Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag von den Berechtigten unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

GEMEINDE FRENKENDORF

Kanton Basel-Landschaft



Beschlüsse

Gemeinde:

- Beschluss des Gemeinderates 06.08.07
- Beschluss der Gemeindekommission 13.09.07
- Beschluss der Gemeindeversammlung 27.09.07
- Referendumsfrist 27.10.07
- Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 41 vom 11.10.07
- Planauflage vom 15.10.07 bis 15.11.07

Frenkendorf, den 21. DEZ. 2007.

Namens des Gemeinderats:
Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeverwalter

R. Schärer

Adrian

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr. 1019 vom 5. Juli 2008

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im
Amtsblatt Nr. 30 vom 24.07.08

Der Landschreiber

pernel