

- PERIMETER DES QUARTIERPLANES ZENTRUM II
- | | | |
|------|--|------------------------------|
| — | VERBINDLICHE BAUFLUCHTEN | 3 GESCHOSSE + SOCKELGESCHOSS |
| — | VERBINDLICHE BAUFLUCHTEN | 3 GESCHOSSE |
| ▼▼▼▼ | BAUBEGRENZUNGSLINIEN | 3 GESCHOSSE + SOCKELGESCHOSS |
| ▼▼▼▼ | BAUBEGRENZUNGSLINIEN | 3 GESCHOSSE |
| ●●●● | BAUBEGRENZUNGSLINIEN | 1 GESCHOSS + SOCKELGESCHOSS |
| ●●●● | BAUBEGRENZUNGSLINIEN | 1 GESCHOSS |
| — | BAUBEGRENZUNGSLINIEN | DACHGESCHOSS |
| — | BAUBEGRENZUNGSLINIEN | 3 GESCHOSSE |
| — | BAUBEGRENZUNGSLINIEN | 1 GESCHOSS |
| ■ | ZONE FÜR TRANSPARENTE ODER OFFENE GEBÄUDETEILE | 3 GESCHOSSE |
| ■ | ZONE FÜR OFFENE GEBÄUDETEILE UND ARKADEN | 1 GESCHOSS |
- ABGRENZUNG DER LÄRM-EMPFINDLICHKEITSTUFEN (ES) II + III

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

48/QP / 8/0
48/ZPS / 2/3

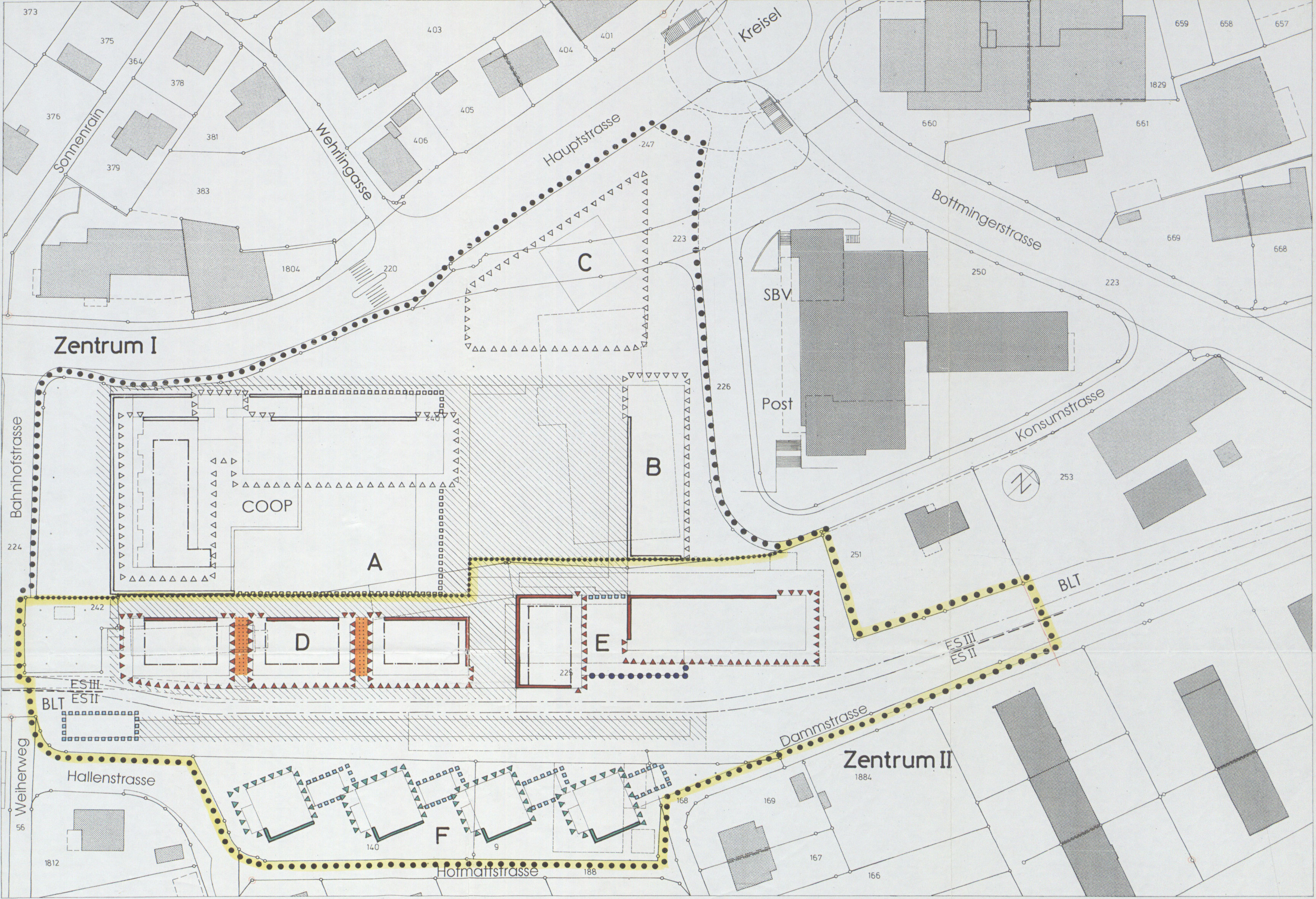
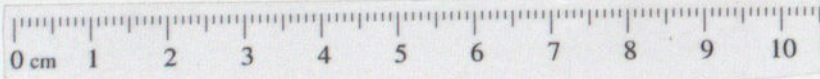
Beschlüsse der Gemeinde

Gemeinderat 4. Aug. 1997
Gemeindeversammlung 18. Sept. 1997
Umenabstimmung
Planaufgabe 27. Okt. - 26. Nov. 1997
Der Gemeindepräsident
Die Gemeindeverwalterin

Kantonale Genehmigungen

Regierungsratsbeschluss
RRB. Nr. 2562 vom 22. Dez. 1998
Publikation im Amtsblatt
Nr. 52 vom 24. 12. 98
Der Landschreiber

QUARTIERPLAN OBERWIL ZENTRUM II / 15.09.97



PLAN NR. 2: BAUKÖRPER, GESCHOSSZAHLEN
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

M 1:500

PERIMETER DES QUARTIERPLANES ZENTRUM II

- NEUE BEBAUUNG SOCKEL + 3 GESCHOSSE + DACHGESCHOSS
NEUE BEBAUUNG SOCKEL + 3 GESCHOSSE
NEUE BEBAUUNG 3 GESCHOSSE
NEUE BEBAUUNG, TRANSPARENTE, OFFENE BAUTEILE 3 GESCHOSSE
NEUE BEBAUUNG SOCKEL + 1 GESCHOSS
NEUE BEBAUUNG 1 GESCHOSS
NEUE BEBAUUNG 1 GESCHOSSIGE, OFFENE BAUTEN

VERBINDLICHE BAUFLUCHTEN

BAUBEGRENZUNGSLINIEN

G GESCHOSSZAHL

S SOCKELGESCHOSS

DG DACHGESCHOSS

BGF MAXIMALE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE DER OBERIRDISCHEN BAUTEN

MÖGLICHE NETTOVERKAUFSFLÄCHEN ERDGESCHOSS

MÖGLICHE NETTOVERKAUFSFLÄCHEN SOCKELGESCHOSS

Beschlüsse der Gemeinde

Gemeinderat 4. Aug. 1997

Gemeindeversammlung 18. Sept. 1997

Urnenabstimmung

Planaufgabe 27. Okt. - 26. Nov. 1997

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeverwalterin

Kantonale Genehmigungen

Regierungsratsbeschluss

RRB. Nr. 2562 vom 22. Dez. 1998

Publikation im Amtsblatt

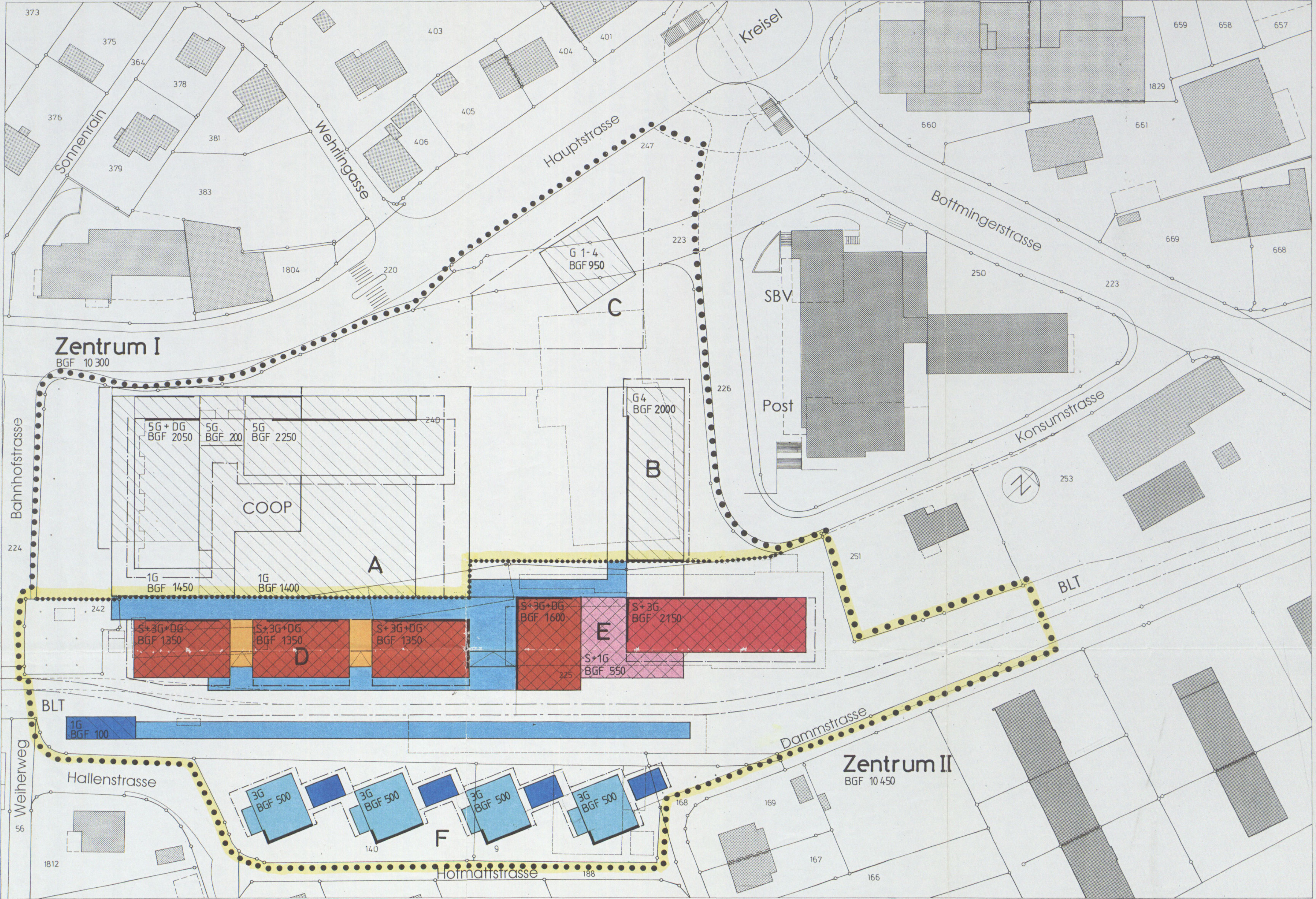
Nr. 52 vom 24. 12. 98

Der Landschaftsreiter

QUARTIERPLAN OBERWIL ZENTRUM II / 15.09.97

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

48/OP / 8/0
48/ZPS / 2/3



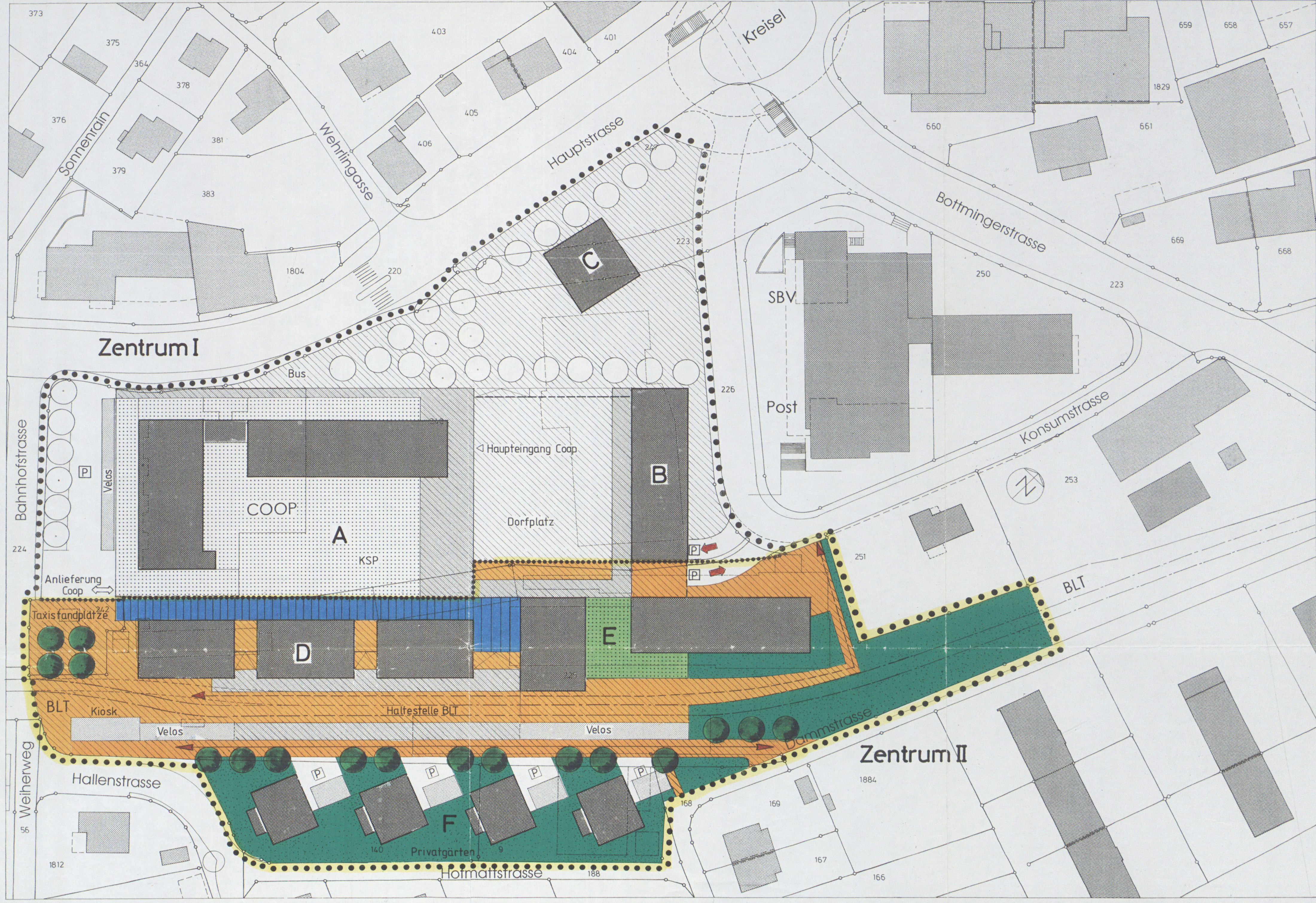
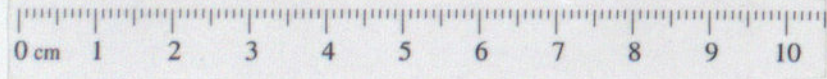
- PERIMETER DES QUARTIERPLANES ZENTRUM II
- Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung
- 48/QP / 8/0
48/ZPS / 2/3
- FAHRBAHNFLÄCHEN
RADROUTE REGIONALPLAN 1987 ZUR ORIENTIERUNG
ÖFFENTLICH BEGEHBARE WEGE + PLÄTZE
GRÜNFLÄCHEN
- RADROUTE REVISION 1997/98 VORSCHLAG GEMEINDE
- EINGESCHOSSIGE BAUTEN
MEHRGESCHOSSIGE BAUTEN
GEDECKTE, ÖFFENTLICH BEGEHBARE BEREICHE
TEILWEISE BEGRÜNTÉ DACHFLÄCHEN
MÖGLICHE TRANSPARENT GEDECKTE, ÖFFENTLICH BEGEHBARE BEREICHE
- PARKINGBEREICH EINSTELLHALLE
- Velos
VELO / MOFA - ABSTELLPLÄTZE
HOCHSTÄMMIGE ALLEEBÄUME
ZU- UND WEGFAHRT PARKING P1 + P2
- (ALS RICHTPLANUNG)
(ALS RICHTPLANUNG)

Beschlüsse der Gemeinde

Gemeinderat 4. Aug. 1997
Gemeindeversammlung 18. Sept. 1997
Umenabstimmung
Planaufgabe 27. Okt. - 26. Nov. 1997
Der Gemeindepräsident
Die Gemeindeverwalterin

Kantonale Genehmigungen

Regierungsratsbeschluss
RRB. Nr. 2562 vom 22. Dez. 1998
Publikation im Amtsblatt
Nr. 52 vom 24. 12. 98
Der Landschaftsreiter



PLAN NR. 4: SCHNITTE

M 1:500

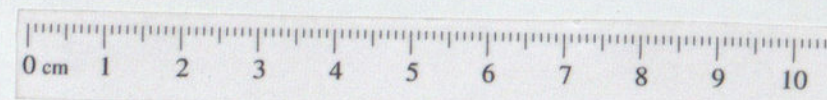
NEUE BEBAUUNG
NEUE BEBAUUNG

ANRECHENBARE BGF, OBERIRDISCH
NICHT ANRECHENBARE BGF, UNTERIRDISCH

MÖGLICHE NETTOVERKAUFSFLÄCHEN

48/QP / 8/0
48/ZPS / 2/3

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

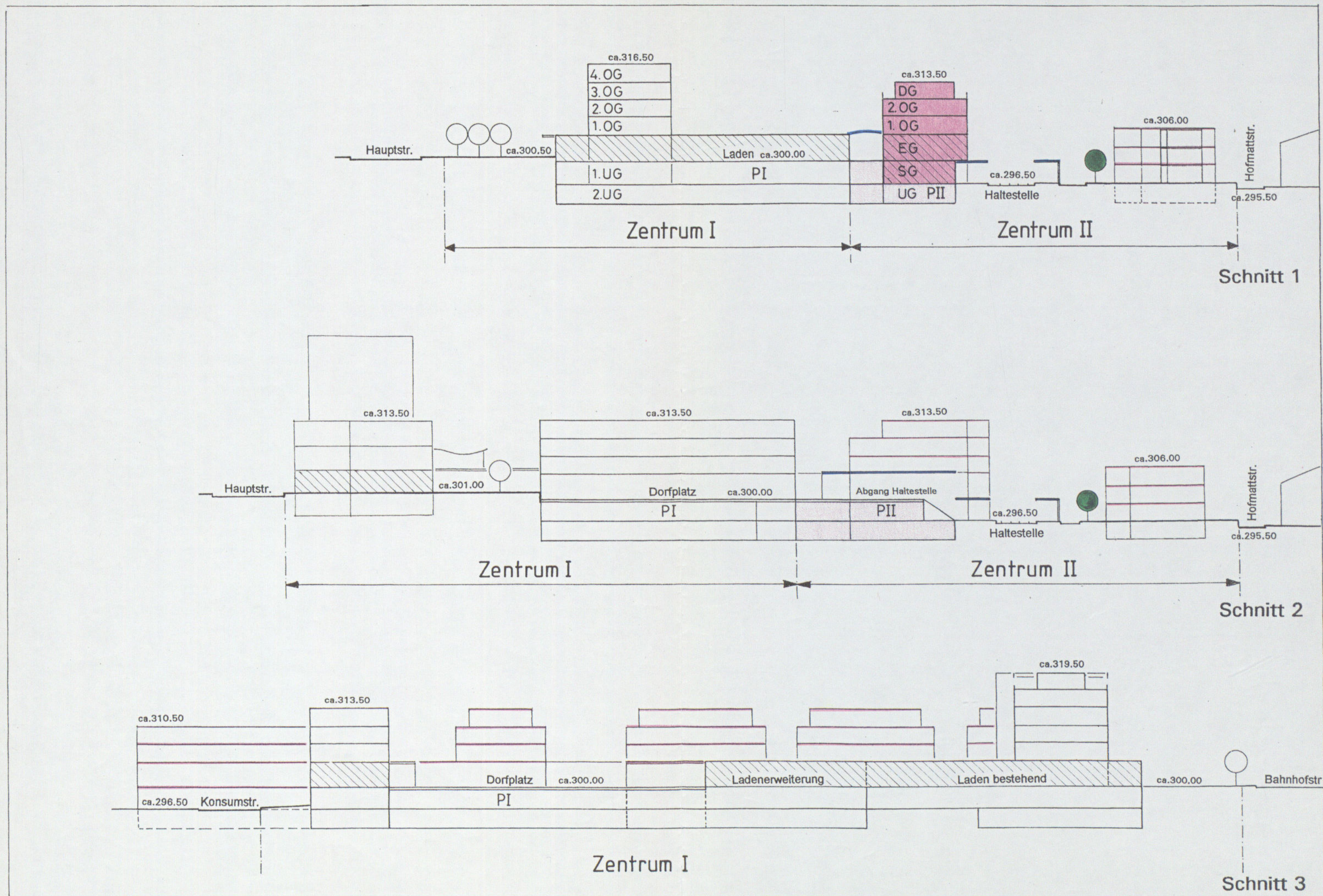


Beschlüsse der Gemeinde

Gemeinderat 4. Aug. 1997
Gemeindeversammlung 18. Sept. 1997
Urnenabstimmung -
Planaufgabe 27. Okt. - 26. Nov. 1997
Der Gemeindepräsident
Die Gemeindeverwalterin

Kantonale Genehmigungen

Regierungsratsbeschluss
RRB. Nr. 2562 vom 22. Dez. 1998
Publikation im Amtsblatt
Nr. 52 vom 24. 12. 98
Der Landschreiber



PLAN A: BEREICH

M 1:500

- PERIMETER DER QUARTIERPLÄNE ZENTRUM I + II
- TRENNUNG DER QUARTIERPLÄNE ZENTRUM I + II

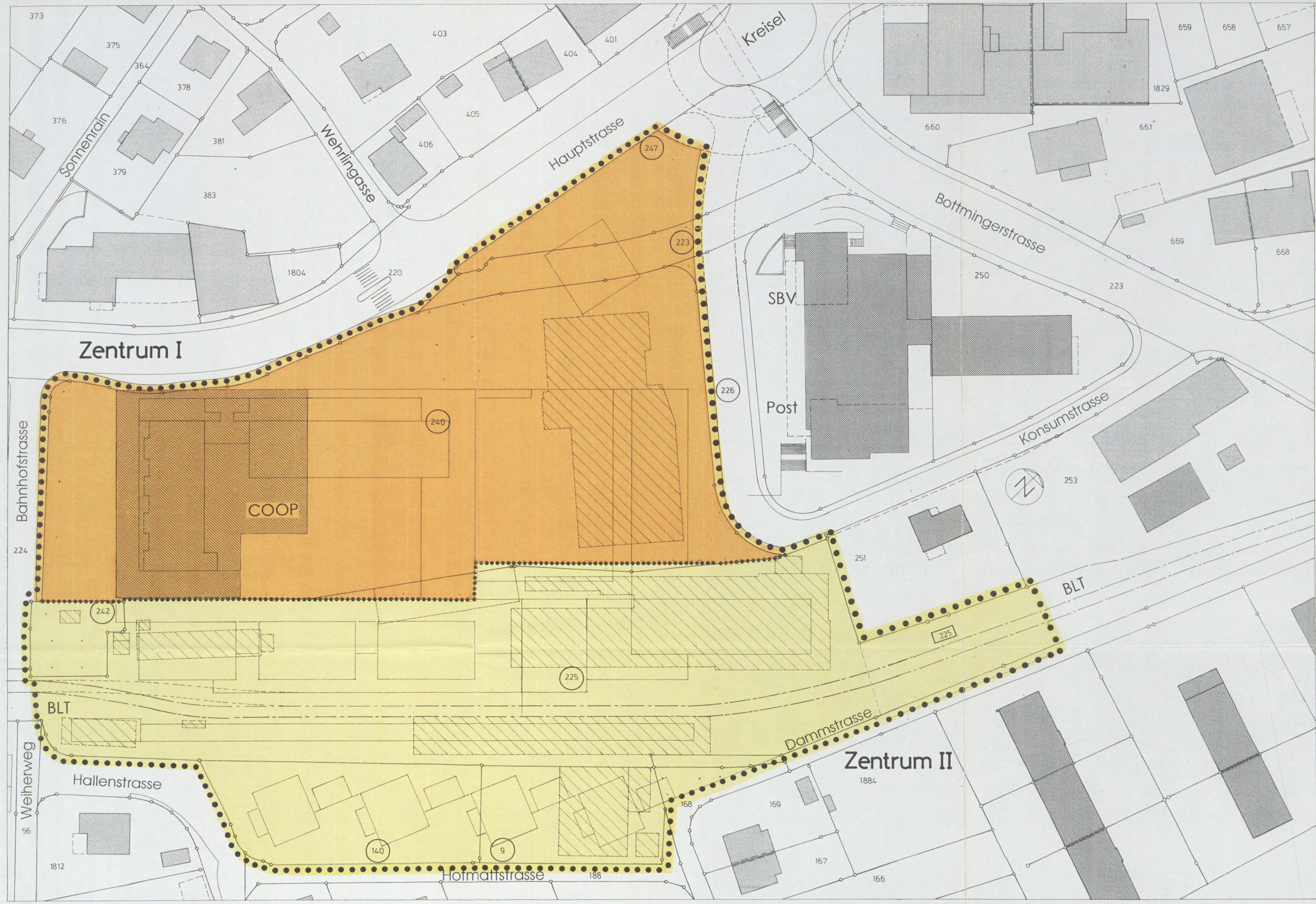
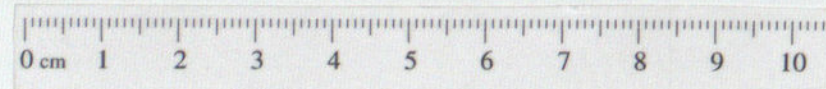
ANRECHENBARE LANDFLÄCHE ZENTRUM I			
247	PARZELLE NR. 247	CA.	681.00 M2
223	PARZELLE NR. 223	CA.	444.00 M2
226	PARZELLE NR. 226	CA.	12.00 M2
240	PARZELLE NR. 240	CA.	8'243.00 M2
	LANDABTRETUNG	CA.	-105.00 M2
	LANDZUWEISUNG	CA.	105.00 M2
	TOTAL ZENTRUM I	CA.	9'380.00 M2

ANRECHENBARE LANDFLÄCHE ZENTRUM II			
242	PARZELLE NR. 242		305.00 M2
225	PARZELLE NR. 225	CA.	6'936.00 M2
140	PARZELLE NR. 140		1'243.00 M2
9	PARZELLE NR. 9		868.00 M2
168	PARZELLE NR. 168	CA.	148.00 M2
	LANDABTRETUNG	CA.	-105.00 M2
	LANDZUWEISUNG	CA.	105.00 M2
	TOTAL ZENTRUM II	CA.	9'500.00 M2

226	NICHT ANRECHENBARE FLÄCHE	CA.	600.00 M2
-----	---------------------------	-----	-----------

- ERHALT BESTEHENDE BAUSUBSTANZ
- ABBRUCH BESTEHENDE BAUSUBSTANZ

QUARTIERPLAN OBERWIL ZENTRUM I + II/ 15.09.97



- PERIMETER DES QUARTIERPLANES ZENTRUM II

FAHRBAHNFLÄCHEN

ÖFFENTLICH BEGEBBARE WEGE + PLÄTZE (MIT ZUBRINGERDIENST)

GRÜNFLÄCHEN (RASEN ODER GRÜNKÖRPER)

BESTEHENDE BAUTEN

NEUE BAUTEN

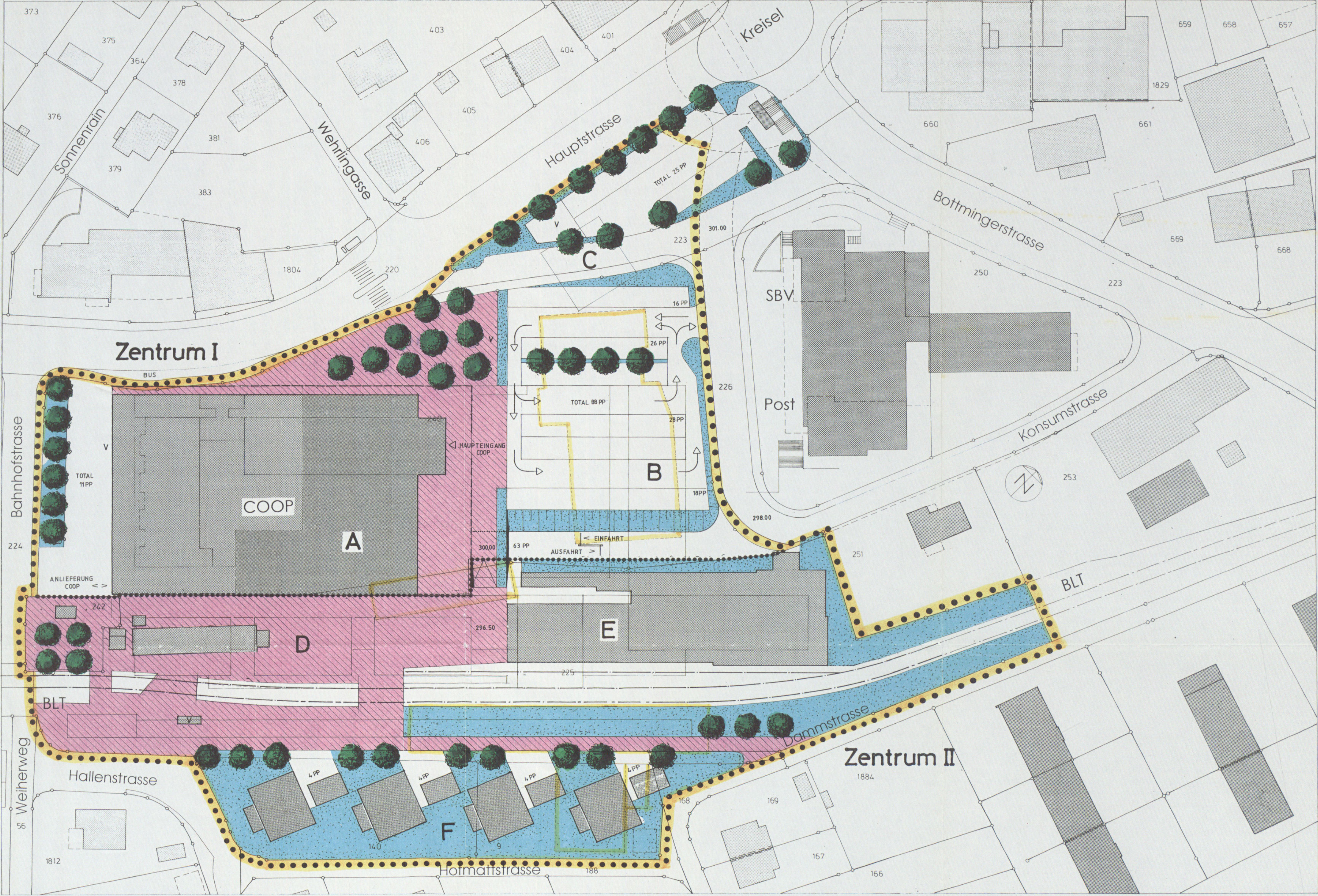
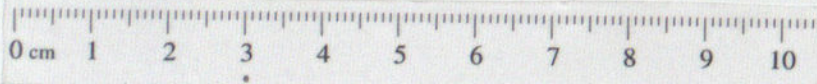
ABBRUCH

V

VELO / MOFA - ABSTELLPLÄTZE

HOCHSTÄMMIGE ALLEEBÄUME
- (ALS RICHTPLANUNG)

QUARTIERPLAN OBERWIL ZENTRUM II / 15.09.97



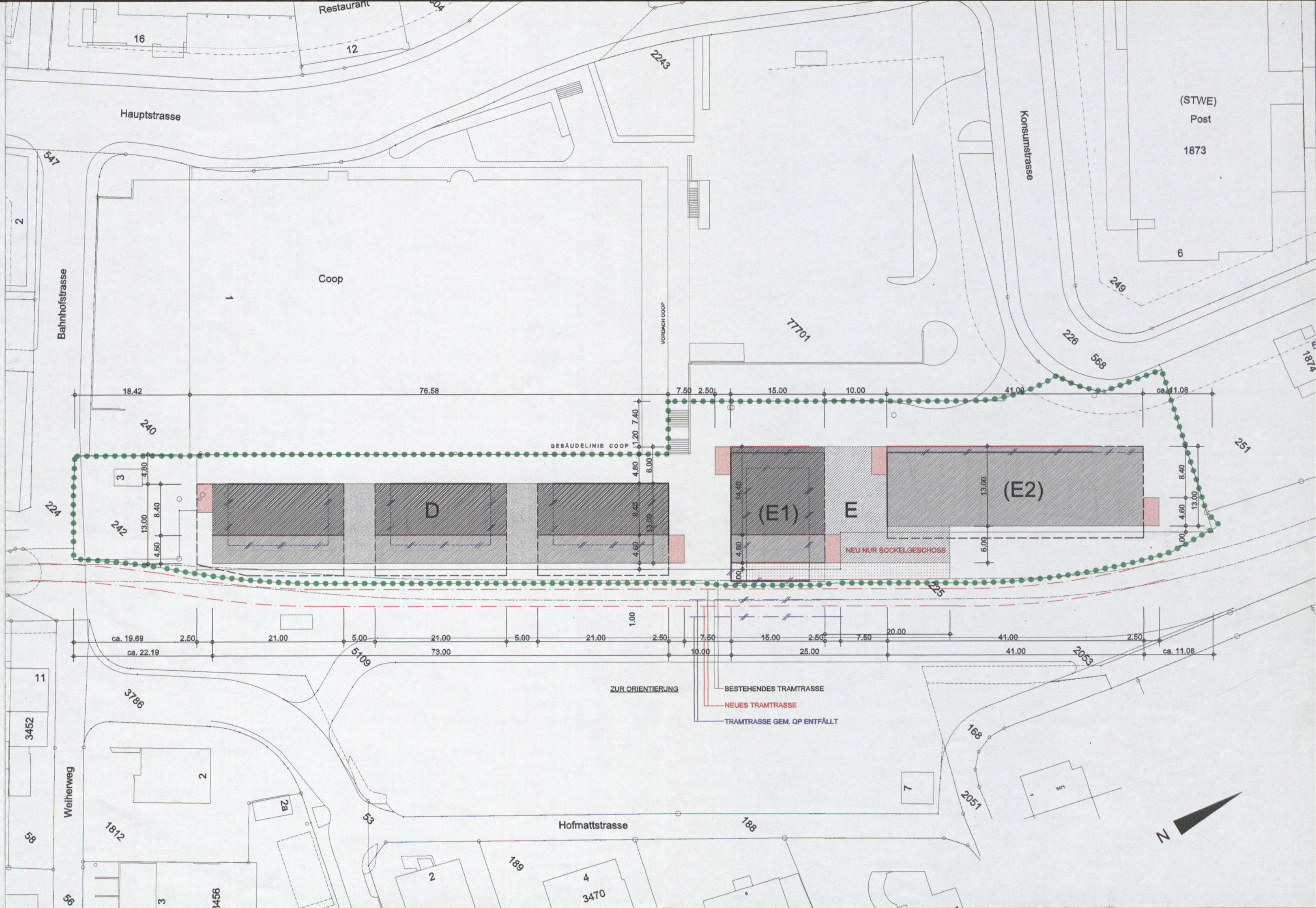
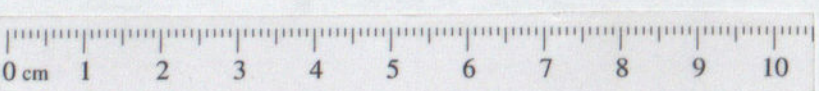
QUARTIERPLAN ZENTRUM II

MUTATION NR. 1
MUTATIONSPLAN 1:500

Exemplar	Exemplar Amt für Raumplanung	Inventar Nr.	48/QP / 8/1
Beschluss des Gemeinderates:	22. Okt. 2001	Namens des Gemeinderates	
Beschluss der Gde.-Kommission:		Der Präsident:	
Beschluss der Gde.-Versammlung:	13. Dez. 2001	Der Verwalter:	
Beschluss des Einwohnerrates:			
Referendumsfrist:	14. Dez. 2001 - 13. Jan. 2002		
Urnenabstimmung:			
Publikation d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 2 vom 10. Jan. 2001			
Planaufgabe:	11. Jan. 2002 - 11. Feb. 2002		
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 473 vom 26. März 2002		Der Landschaftsrevisor:	
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 13 vom 28.3.02			

LEGENDE

- VERBINDLICHE BAUFLUCHT UNVERÄNDERT
- VERBINDLICHE BAUFLUCHT entfällt
- VERBINDLICHE BAUFLUCHT neu
- BAUBEGRENZUNGSLINIE UNVERÄNDERT
- BAUBEGRENZUNGSLINIE entfällt
- BAUBEGRENZUNGSLINIE neu
- BAUBEGRENZUNGSLINIE DG UNVERÄNDERT
- BAUBEGRENZUNGSLINIE DG entfällt
- BAUBEGRENZUNGSLINIE DG neu
- BAUBEGRENZUNGSLINIE SOCKELGESCHOSS + 1.OG UNVERÄNDERT (NUR SOCKELGESCHOSS)
- TRANSP., OFFENE BAUTEILE 3 G. UNVERÄNDERT
- TRANSP., OFFENE BAUTEILE 3 G. neu
- 1-GESCHOSSIGER OFFENER BAUTEIL (ERWEITERUNG)
- MUTATIONSPERIMETER



Z II

48/QR / 8/0

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

KANTON BASEL-LANDSCHAFT

GEMEINDE OBERWIL

QUARTIERPLAN - REGLEMENT ZENTRUM II OBERWIL

Inhalt

- Einleitung
- 1. Erlass
- 2. Geltungsbereich und Inhalt
- 3. Erschliessung
- 4. Neubauten
- 5. Art und Mass der Nutzung
- 6. Freiflächen
- 7. Parkierung
- 8. Versorgung und Entsorgung
- 9. Lärmempfindlichkeitsstufe
- 10. Realisierung
- 11. Genehmigungsverfahren
- 12. Schlussbestimmungen
- 13. Hinweise betr. Nutzungsberechnung
- 14. Auszug aus dem "Zonenreglement Siedlung"

Teilpläne Nr. 1 bis Nr. 3

Anhang

Plan A Bereich
Plan B Gestaltungsplan Etappe 1
Modell 1:500

15. September 1997

Einleitung

Der Quartierplanperimeter "Zentrum", der in der Ortskernplanung 1986 festgelegt wurde, wird in zwei einzelnen Quartierplänen "Zentrum I" und "Zentrum II" realisiert. Ziel ist es, dass bei der Fertigstellung der beiden Quartierpläne ein attraktives und städtebaulich wertvolles Dorfzentrum entsteht. Innerhalb jedes Quartierplanes soll eine etappenweise Realisierung einzelner Bauabschnitte der Bereiche A bis F möglich sein.

1. Erlass

- 1.1 Die Gemeinde Oberwil erlässt, gestützt auf § 4 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet zwischen Bahnhofstrasse, Hallenstrasse, Hofmattstrasse, Dammstrasse und N-W-Grenze zu Coop-Areal Quartierplanvorschriften, bestehend aus:

Quartierplanreglement "Zentrum II Oberwil"

Plan Nr. 1	Perimeter, Baubegrenzung
Plan Nr. 2	Baukörper, Geschosszahlen, Bruttogeschossflächen
Plan Nr. 3	Erschliessung, Umgebung
Plan Nr. 4	Schnitte

1.2 Anhang

Die folgenden Pläne und das Modell haben wegweisenden Charakter betreffend der funktionellen und städtebaulichen Gestaltung:

Plan A	Geltungsbereich
Plan B	Gestaltungsplan Etappe 1

Modell im Mst. 1:500

2. Geltungsbereich und Inhalt

- 2.1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal Zentrum II innerhalb des Perimeters, wie er im Plan 0 definiert ist.
- 2.2 Die Quartierplanvorschriften regeln insbesondere:
- Lage, Grösse und kubische Gestaltung der oberirdischen Bauten
 - Art und Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - Gestaltung und Benützung der Freiflächen
 - Anpassung an die bestehenden Bauten und an das übergeordnete Verkehrsnetz
 - besondere bauliche Bestimmungen
 - Realisierung und Etappierung
 - Genehmigungsvoraussetzung
- 2.3 Wo der Quartierplan keine Sonderregelungen enthält, ist das Zonenreglement Siedlung massgebend (RRB 13.1.1994/18.10.1994). Dies betrifft Art. 6.7 und 22.6.

3. Erschliessung

- 3.1 Für die Lage der Zu- und Wegfahrten gelten die Angaben auf dem Plan Nr. 3.
- 3.2 Der Dorfplatz ist, ausgenommen für die öffentlichen Dienste und eine beschränkte Zulieferung, verkehrsfrei.
- 3.3 Bei einer etappenweisen Realisierung kann im Sinne eines Provisoriums von Art. 3.1 und Art. 3.2 abgewichen werden.
- 3.4 Erschliessungskosten, die durch Anpassung an die Verkehrsanlagen ausserhalb des Perimeters entstehen, werden im Quartierplanvertrag geregelt.

4. Neubauten

- 4.1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in der Quartierplanung enthalten sind. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Kleinbauten. Diese können vom Gemeinderat bewilligt werden (BauG 1967, Anhang).
- 4.2 Die Lage und Grösse der Neubauten gehen aus dem Plan Nr. 2 hervor (siehe auch 4.3 und 4.4).
- 4.3 Innerhalb der Baubegrenzungslinien gemäss Plan Nr. 1 kann der Gemeinderat geringe Abweichungen zulassen.
Die Baubegrenzungslinien gelten als Baulinien gemäss dem Baugesetz vom 15. Juni 1967 und den dazugehörenden Verordnungen.
- 4.4 Die verbindlichen Baufluchten bestimmen die Lage der Fassadenebenen. Örtlich begrenzte Rücksprünge sind zugelassen. Vorsprünge sind im Rahmen des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 und den dazugehörenden Verordnungen ebenfalls zugelassen. Gut gestaltete technische Aufbauten und aufgesetzte Verglasungen für Lichthöfe etc. sind gestattet.
- 4.5 Die Materialien sowie die Gestaltung der Fassaden und der Dächer sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Die Gestaltung soll zwischen den bestehenden umliegenden Bauten vermitteln. Dem Gemeinderat steht diesbezüglich ein verbindliches Mitspracherecht im Baubewilligungsverfahren zu.

5. Art und Mass der Nutzung

- 5.1 In den Bereichen D und E sind Nutzungen für Wohnen, Dienstleistungen und stilles Gewerbe vorgesehen, der Trakt F ist für Wohnen ausgeschieden.
- 5.2 Die Ausnützungsziffer bestimmt als Prozentsatz der massgebenden Parzellenflächen die maximal zulässige Bruttogeschossfläche der Hauptbauten. Die Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist im Beiblatt "Nutzungsberechnungen" festgelegt.
- 5.3 Die Summe der massgebenden Parzellenflächen für die Nutzungsberechnung beträgt ca. 9'500 m².

- 5.4 Die Ausnutzungsziffer beträgt maximal 110% (d.h. max. Nutzfläche = ca. 10'450 m²).

Die Nutzung (inkl. Dach- und Sockelgeschoss) teilt sich auf in:

- maximal 2'600 m² Verkaufsflächen BGF (entspricht 2'000 m² Nettoverkaufsfläche).
- sowie 7'850 m² Wohnen, Dienstleistungen und stilles Gewerbe (max. 6250 m² Wohnen).

Diese Flächen können auch für kulturelle Zwecke genutzt werden.

- Im 1. UG ist die Nutzung für Parkierung, Lager, Keller und technische Anlagen frei.

- 5.5 Zur Nettoverkaufsfläche zählen alle Ausstellungs- und Verkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind, zuzüglich Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen. Ebenfalls zählen alle für Kunden zugänglichen Flächen von Café und Restaurant zur Nettoverkaufsfläche. Nicht zur Nettoverkaufsfläche zählen vertikale Erschliessungsflächen.

- 5.6 Die Bruttogeschossflächen der einzelnen Bauten sind als Richtwerte im Plan Nr. 2 eingetragen. Die Summe der Bruttogeschossflächen darf gesamthaft die max. Nutzfläche nicht überschreiten.

Innerhalb der Bebauung können Bauvolumen, Bruttogeschossflächen resp. Nettoverkaufsflächen geringfügig verschoben werden, wenn die Gesamtwerte nicht überschritten werden und das Bebauungskonzept nicht beeinträchtigt wird.

6. Freiflächen

- 6.1 Lage, Grösse und Form sowie die Nutzungsart der Freiflächen sind im Plan Nr. 3 in genereller Art festgelegt. Für die definitive Anlage ist im Baubewilligungsverfahren für jede Etappe ein verbindlicher Gesamtumgebungsplan (Mst. 1:200) einzureichen.
- 6.2 Alle Plätze und überdeckten Aussenflächen gemäss Plan Nr. 3 sind, mit Ausnahme der dem Aussenverkauf dienenden Arkadenflächen, öffentlich zugänglich. Auf invalidengerechte Verbindungen sind zu achten.
- 6.3 Die eingetragenen Grünanlagen und Bäume dienen als Richtlinien für die Bepflanzung. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Gestaltung mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Arten vorzusehen. Diese sind im Gesamtumgebungsplan darzustellen.
- 6.4 Erforderliche Rechte und Lasten zur Erstellung, Benützung und zum Unterhalt werden im Quartierplanvertrag geregelt.
- 6.5 Der öffentliche Dorfplatz dient auch dem temporären Aussenverkauf der angrenzenden Läden in den Gebäuden D und E.

7. Parkierung und Veloabstellplätze

- 7.1 Die gemeinsame Zu- und Wegfahrt der Parkhäuser P1 und P2 sind in Plan Nr. 3 ersichtlich. Zusammen weisen die Quartierpläne Zentrum I und Zentrum II für die Gebäude A, B, C, D und E maximal 300 Parkplätze auf. Für die Wohnüberbauung F sind oberirdische, teilweise gedeckte Parkplätze vorgesehen.
- 7.2 Im Quartierplan Zentrum II sind ca. 100 Parkplätze vorgesehen (plus 16 PP für Gebäude F). Für die Berechnung der erforderlichen Parkplätze für Personenwagen ist die Festlegung im Verkehrsbericht (Rud. Keller AG, Nr. 8426/4-06, Juli 1997) massgebend. Die Koordination des Parkhausbetriebes wird im Quartierplanvertrag geregelt.

- 7.3 Eine Mehrfachnutzung der nicht den Wohnungen zugeordneten Parkplätze in der Einstellhalle wird angestrebt.
- 7.4 Die eingetragenen Standorte der Velo- und Mofaabstellplätze im Plan Nr. 3 dienen als Richtlinien. Für die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze sind die Empfehlungen des Kantons Basel-Landschaft, Amt für Orts- und Regionalplanung, massgebend.

8. Versorgung und Entsorgung

- 8.1 Für alle Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Kanalisation, Gemeinschaftsantennenanlage) sind die zur Zeit der Realisierung (Datum der Baubewilligung) gültigen Reglemente und Weisungen der Gemeinde Oberwil verbindlich.
- 8.2 Für die Abfallentsorgung sind die Auflagen des Umweltschutzgesetzes des Kantons Basellandschaft sowie das Baugesetz massgebend.
- 8.3 Der Energieversorgung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept zugrunde zu legen. Es ist vorgesehen, die Gebäude an den Wärmeverbund (WOT) anzuschliessen.
- 8.4 Die Grundeigentümer verpflichten sich, ihre Gebäude an die Gemeinschaftsantennenanlage der Gemeinde Oberwil anzuschliessen. Für die Kosten und Anschlussbedingungen gilt das entsprechende kommunale Reglement im Zeitpunkt des Anschlusses.

9. Lärmempfindlichkeitsstufen

- 9.1 Die Bauten nordwestlich des Tramtrassees werden der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III, diejenigen südöstlich des Tramtrassees der ES II zugeteilt (Plan Nr. 2). Massgebend ist die eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986.
- 9.2 Haustechnische Anlagen wie Heizungen, Lüftungen, Klimaanlage etc. dürfen die Planungswerte der entsprechenden Empfindlichkeitsstufe am Immissionsort nicht überschreiten.
- 9.3 In einem Gutachten ist nach Anhang 3 der Lärmschutzverordnung (LSV) auszuweisen, wie sich die Strassenverkehrs- und die Bahnlärmbelastung auf die neuen Baukörper mit Wohnnutzung auswirkt. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein entsprechendes Lärmgutachten einzureichen.

10. Realisierung

- 10.1 Der Quartierplanvertrag zwischen den Grundeigentümern regelt die grundeigentumsmäßigen und nachbarrechtlichen Belange, die zur Realisierung der Quartierplanbebauung erforderlich sind.
- 10.2 Der Quartierplanvertrag regelt insbesondere:
- Abzutretende oder zu übernehmende Flächen.
 - Strassenkorrekturen mit Mutationen der Strassenlinien und Anwänderbeiträge.
 - Die der Öffentlichkeit dienende, interne Erschliessung.
 - Werkanschlüsse, Anschlussbeiträge und -Gebühren.

Z II

- zeitlich begrenzte Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Erstellung und Etappierungen.
- Kostenteiler für Unterhalt und Erneuerung von gemeinsamen Anlagen.
- Unterhalts- und Betriebskosten von gemeinsamen Anlagen.
- Durchgangs- und Durchleitungsrechte.
- Bewirtschaftung der Parkhäuser

- 10.3 Privatrechtliche Vereinbarungen dürfen die Verwirklichung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanüberbauung nicht behindern.
- 10.4 Wird die Ueberbauung in Etappen realisiert, sind die Nebenanlagen (Parkierung, Zufahrten, Freiflächen etc.) anteilmässig mitzuerstellen. Wenn dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist, können Provisorien bewilligt werden.

11. Genehmigungsverfahren

- 11.1 Die Genehmigung dieser Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt die Unterzeichnung des Quartierplanvertrages durch alle Vertragsparteien gemäss Punkt 10.2 voraus. Die öffentliche Verurkundung inkl. Grundbucheinträge durch die Bezirksschreiberei Binningen erfolgt nach Inkrafttreten der Quartierplanung.

12. Schlussbestimmungen

- 12.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 117 des Baugesetzes bzw. gemäss § 22 und 25 ff der VVO BauG bleibt vorbehalten.
- 12.2 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann der Gemeinderat Ausnahmen von einzelnen Quartierplanvorschriften beantragen, sofern die Abweichungen das Konzept und die Ziele des Quartierplanes nicht beeinträchtigen. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 117 des Baugesetzes bzw. gemäss § 22 und 25 ff der VVO BauG bleibt vorbehalten.
- 12.3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften und Beschlüsse im Sinne von § 30 Abs. 2 BauG gelten für das Areal als aufgehoben.
- 12.4 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

13. Hinweise betr. Nutzungsberechnung

Die Ausnutzungsziffer bestimmt als Prozentsatz der massgebenden Parzellenfläche die maximal zulässige Bruttogeschossfläche der Hauptbauten.

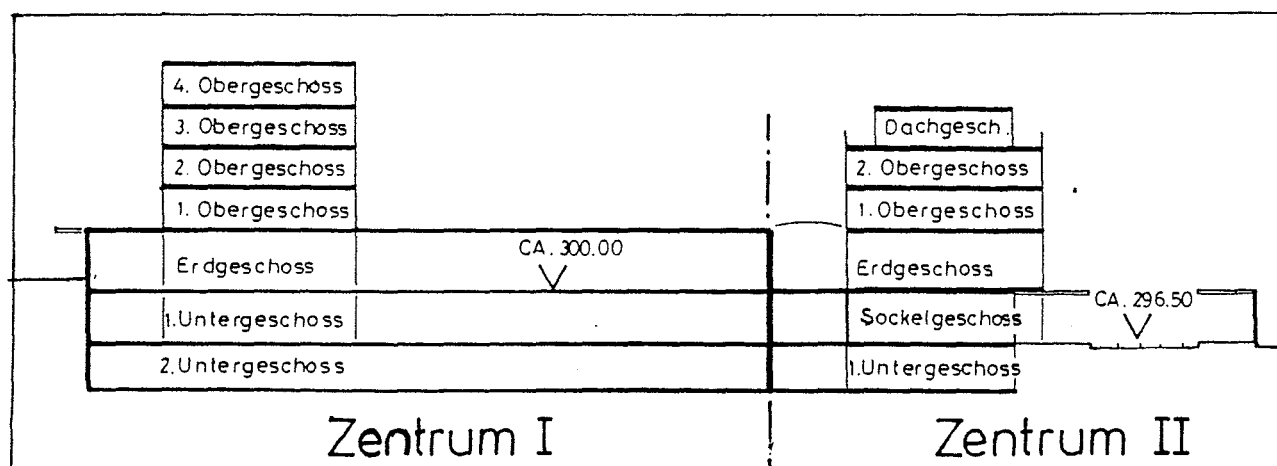
Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen über Kote ± 0.00 (= ca. + 296.50 m ü. M.), einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Nicht zur Nutzung zählen:

- Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen und dergleichen.
- Räume, welche der Energieversorgung dienen.
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage.
- Dachgeschossflächen, deren lichte Höhe weniger als 2 m beträgt.
- Einstellräume für Velos, Kinderwagen usw..
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen.
- Offene Erdgeschosshallen und Arkaden.
- Überdeckte offene Dachterrassen.
- Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht in Form von Laubengängen der Erschliessung dienen.
- Ebenfalls nicht zur Nutzung zählen temporär überdeckte Marktplätze und Aussenverkaufsf lächen, das Dach der Tramhaltestelle sowie Überdeckung von Veloständern.

Im Sockelgeschoss der Bereiche D + E ist die Nutzung für Parkierung, Lager, Keller, techn. Anlagen, Dienstleistung und Gewerbe **möglich**.

Im Untergeschoss ist die Nutzung für Parkierung, Lager, Keller und techn. Anlagen frei.



14. Auszug aus dem "Zonenreglement Siedlung"**6.7 Aufbauten bei Flachdächern**

Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen.

Die geschlossenen Bauteile der Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Eine solche Brüstung darf jedoch im Maximum 1.0 m hoch sein.

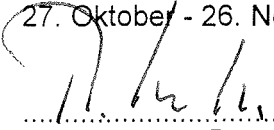
Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen etc. sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Gesamtfläche der Aufbauten darf nicht mehr als 50 % der darunter liegenden Vollgeschossfläche ausmachen.

22.6 Baugesuchsunterlagen

Mit den Baugesuchsunterlagen ist ein Schema über die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungs- und Nutzungsziffer sowie Fläche der Nebenbauten) einzureichen.

BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG**Beschlüsse der Gemeinde**

Gemeinderat	4. August 1997
Gemeindeversammlung	18. September 1997
Referendumsfrist	27. Oktober 1997
Publikation der Planauflage im Amtsblatt	Nr. 43 vom 23. Oktober 1997
Planauflage	27. Oktober - 26. November 1997
Der Gemeindepräsident	
Die Gemeindeverwalterin	

Kantonale Genehmigung

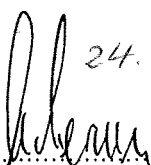
Regierungsratsbeschluss

RRB Nr. 2562 vom 22. Dez. 1998

Publikation des RRB im Amtsblatt

Nr. 52 vom 24. 12. 98

2.
Der Landschreiber


.....

Mutation Nr. 1 zum

QUARTIERPLAN ZENTRUM II**geänderte Ziffern 5.4 und 14 des Quartierplan-Reglementes**

Exemplar Exemplar Amt für Raumplanung	Inventar Nr. 48/QR / 8/1
Beschluss des Gemeinderates: Beschluss der Gemeindeversammlung: 13. Dezember 2001 Referendumsfrist: 14. Dezember 2001 - 13. Januar 2002 Publikation der Planaufgabe im Amtsbl. Nr. 2 vom 10.1.2002 Planaufgabe vom 11. Januar - 11. Februar 2002	Gemeinderat Oberwil Der Präsident: <i>H. H. H.</i> Der Vicepräsident: <i>W. Hofmann</i>
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. <i>493</i> vom <i>28.12.2002</i> Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. <i>13</i> vom <i>28.3.02</i>	Der Landschreiber: <i>Heinrich</i>

Art. 5.4 QP-Reglement

- 5.4 Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 110 % (d.h. maximale Nutzfläche = ca. 10'450 m²). Die Nutzung (inkl. Dach- und Sockelgeschoss) teilt sich auf in:
- maximal 2'600 m² Verkaufsflächen BFG (entspricht 2000 m² Nettoverkaufsfläche).
 - sowie 7'850 m² Wohnen, Dienstleistungen und stilles Gewerbe (max. **6650** m² Wohnen). Diese Flächen können auch für kulturelle Zwecke genutzt werden.
 - Im 1. UG ist die Nutzung für Parkierung, Lager, Keller und technische Anlagen frei.

Art. 14 QP-Reglement

- 6.7 **Aufbauten bei Flachdächern** (ersetzt alten Artikel 6.7 QP-Reglement bzw. 14. ZRS)
- Die Höhe der Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke bis Oberkante Dachkonstruktion des Aufbaues, maximal 3.0 m betragen*
- Die geschlossenen Bauteile dürfen gemäss Baubegrenzungslinien bis zur Fassade anschliessen.*
- Die Gesamtfläche der geschlossenen Bauteile ist durch die Baubegrenzungslinie im Dachgeschoss gegeben.*

Bemerkungen

- Die Änderungen sind kursiv dargestellt
- Zur Orientierung: siehe nächste Seite

Zur Orientierung:

Wo im QP-Reglement auf altes Recht (RBG, VVO) verwiesen wird, gilt sinngemäss das neue Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 und die zugehörige Verordnung (RBV)

Art. 4.1 QP-Reglement: (Definition von Kleinbauten)

Anhang zum Baugesetz (BauG)

→ § 92, Abs. 1. a) RBV

Art. 4.3 und 4.4 QP-Reglement (Redaktionelle Änderung)

Baugesetz vom 15. Juni 1967

→ Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Jan. 1998

Art. 7.4 QP-Reglement (Redaktionelle Änderung)

Amt für Orts- und Regionalplanung (AOR)

→ Amt für Raumplanung (ARP)

Art. 12.1 und 12.2 QP-Reglement (Zuständigkeiten, Bewilligungsverfahren)

§ 117 BauG und § 22 VVO

→ § 118 RBG

§ 25 ff VVO

→ § 87 RBV

Art. 12.3 QP-Reglement (Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung)

§ 30 Abs. 2 BauG

→ § 40 Abs. 2 RBG