

Teilplan Nr. 1 "Bebauung, Aussenraum und Erschliessung"

Situationsplan, Mst. 1:500

Beschluss des Gemeinderates:.....19. Februar 2007
Beschluss der Gemeindekommission:.....07. März 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung:.....29. März 2007
Referendumsfrist:.....05. April - 04. Mai 2007
Umenabstimmung:.....keine
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 19vom10. Mai 2007
Planauflage.....14. Mai - 12. Juni 2007

Gemeinderat Oberwil
Der Präsident:
11. 6. 14
Der Gemeindeverwalter:
18. Sep. 2007

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 38 vom 20.03.09
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 38 vom 20.03.09

Der Landschaftreiber:
18.03.09

QUARTIERPLAN "KONSUMSTRASSE" Objekt Quartierplan "Konsumstrasse", Parzellen Nr. 251 + Nr. 253, Oberwil Bauherr C & S Immobilien AG, Bottmingen Projekt Nummer 5048.001 Ablage Planung 43 Plan Nummer / Index 401.01 CH- 4051 Basel Holbeinstrasse 50 Telefon 061 / 706 90 50 Telefax 061 / 706 90 20 www.gesamtplanung.com				Beratung  Stierli+Ruggli Ingenieure+Raumplaner AG Unterdorfstrasse 30 4415 Lausen Telefon 061 / 921 20 11 Fax 061 / 922 00 42	
				Mst. 1 : 500 Rev. 06.11.06 / bk	
				Format 105 / 60 cm Rev. 20.11.06 / bk	
				Gez. 02.10.06 / bk Rev. 22.11.06 / bk	
				Rev. 11.10.06 / bk Rev. 02.02.07 / bk	
Rev. 18.10.06 / bk Rev. 13.06.07 / bk		Emch+Berger AG  Gesamtplanung Hochbau			

Legende

Verbindlicher Planinhalt:

- 

Quartierplan - Perimeter
- 

Neue Strassenbaulinie (Konsumstrasse)
- 

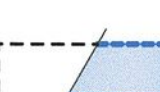
Aufhebung Strassenbaulinie (Konsumstrasse)
- 

Neue Strassenlinie Konsumstrasse
- 

Baubereiche für Hauptbauten mit Baubereichsnummer
- 

GH = 312.70
- 

5VG / 1AG
- 

Keine Belüftung von lärmempfindlichen Räumen (Lärmbelastete Fassade)
- 

Unterirdische Baubereiche (Schutzraum, Keller / AEH)

Aussenraum

- 

Gebäudevorplatz - Gemeinschaftsaussenraum multifunktional
- 

Abgrenzender Grüngürtel - Sichtschutz (standortheimische Bepflanzung)
- 

Bespielbare Rasenfläche - Freifläche, einheitlich gestaltet für BewohnerInnen (spielen, verweilen, begegnen)
- 

Sammelstelle Abfälle / Wertstoffentsorgung

Erschliessung

- 

Gebäudezugang
- 

BPP
- 

Ein- und Ausfahrt Autoeinstellhalle (offen / überdeckt)
- 

Unterirdische Parkierung - Stammparkplätze
- 

Veloabstellplätze (konzeptionelle Lage)
- 

Flächen für Trottoir Konsumstrasse an Gemeinde
- 

Flächen für Verbreiterung Bottmingerstrasse an Kanton

Orientierender Planinhalt:

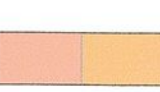
- 

Gesetzlicher Abstand der Bauten ab Geleiseachse BLT, gemäss § 95 RBG
- 

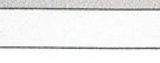
Kommunale Strassenbaulinie, rechtskräftig (RRB Nr. 480 vom 8.2.1972)
- 

Kantonsstrassenbaulinie, rechtskräftig
- 

Neue Baulinie für oberirdische Bauten entlang BLT- Linie
- 

Neue Baulinie für unterirdische Bauten entlang BLT- Linie
- 

Neue Hauptbauten mit Sekundärstruktur (Gebäudeerschliessung, Balkone, Wintergärten etc.)
- 

Schnittlinien 11 / AA / BB (Schnitte siehe Teilplan Nr. 2)
- 

Öffentliche Strasse / Trottoir
- 

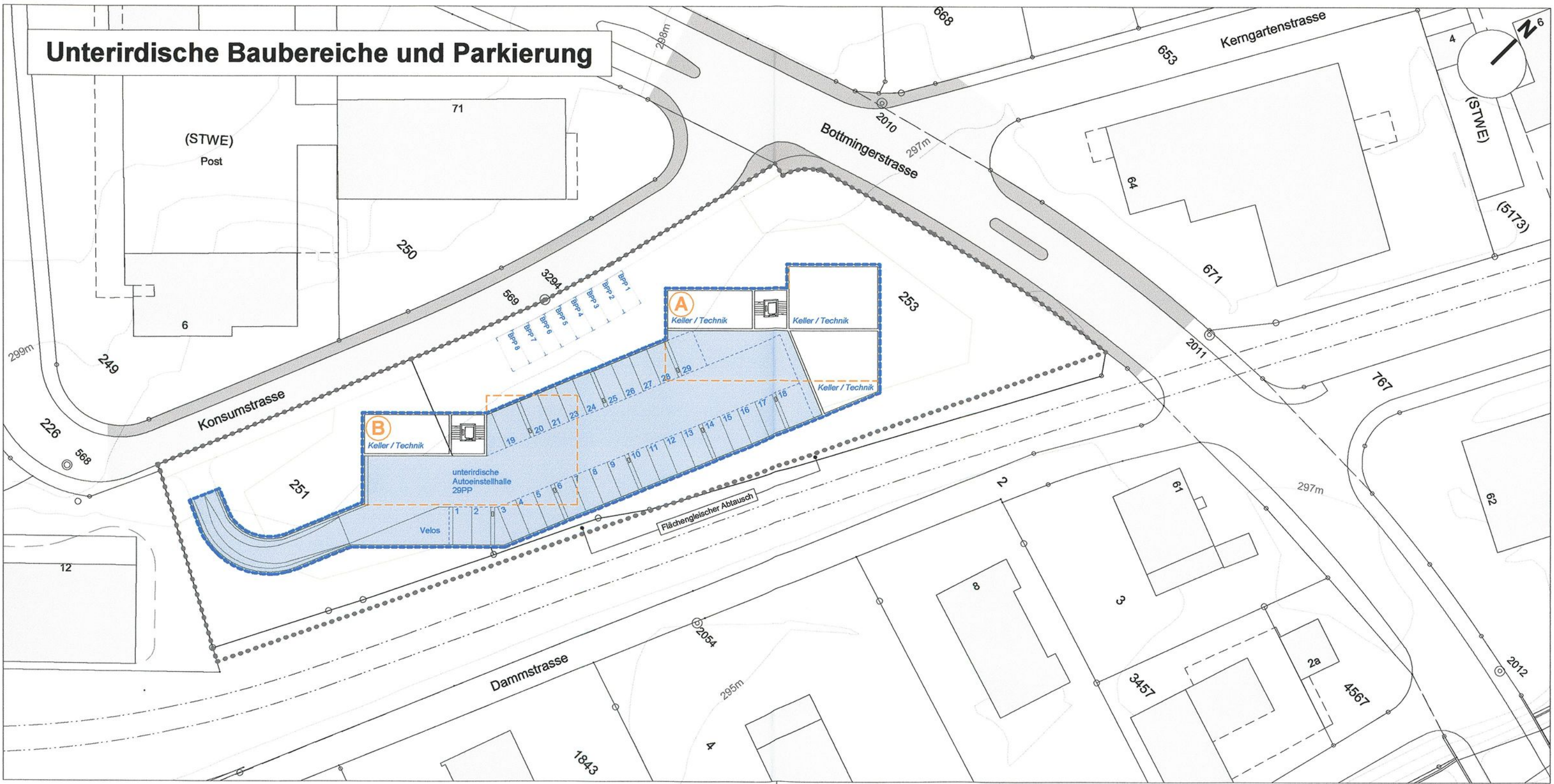
Projektiertes Kreisell
- 

Gebäudeabbruch

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan- Perimeters haben lediglich orientierender Charakter.



Koordinatenliste		
Punkt Nr.	Y	X
①	609108.35	262764.46
②	609106.43	262766.35
③	609110.93	262770.89
④	609131.39	262773.09
⑤	609136.42	262778.18
⑥	609134.55	262780.03
⑦	609125.02	262759.01
⑧	609132.97	262767.04
⑨	609153.57	262817.49
⑩	609152.60	262818.44
⑪	609122.33	262806.20



Gemeinde Oberwil

Kanton Basel- Landschaft

48/ QP/ 10/ 0



Quartierplanung "Konsumstrasse"

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Teilplan Nr. 2 "Gebäude- und Terrainprofile"

Schnittplan, Mst. 1:500

Beschluss des Gemeinderates:.....19. Februar 2007.....
Beschluss der Gemeindekommission:.....07. März 2007.....
Beschluss der Gemeindeversammlung:.....29. März 2007.....
Referendumsfrist:.....05. April - 04. Mai 2007.....
Urnenabstimmung:.....keine.....
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 19.....vom.....10. Mai 2007.....
Planaufgabe.....14. Mai - 12. Juni 2007.....

Gemeinderat Oberwil

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1307 vom 18. Sep. 2007

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 38 vom 20.09.07

Der Landschaftsplaner:

QUARTIERPLAN "KONSUMSTRASSE"

Objekt Quartierplan "Konsumstrasse", Parzellen Nr. 251 + Nr. 253, Oberwil
Bauherr C & S Immobilien AG, Bottmingen

Projekt Nummer 05048.001
Ablage Planung 43
Plan Nummer / Index 401. -

CH- 4051 Basel
Holbeinstrasse 50
Telefon 061 / 706 90 60
Telefax 061 / 706 90 20
www.gesamtplanung.com

Emch+Berger AG
Gesamtplanung Hochbau

Legende

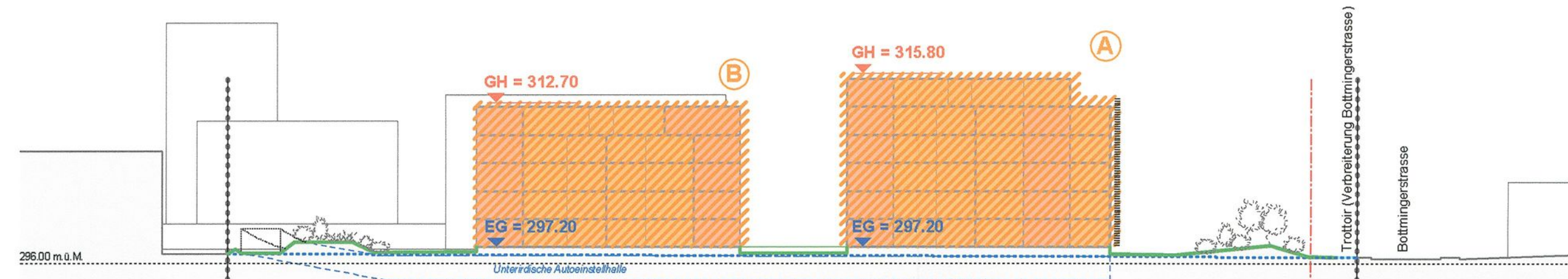
Verbindlicher Planinhalt:

- Quartierplan - Perimeter
- Baubereiche für Hauptbauten mit Baubereichsnummer
- Maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Gebäudedecke)
- Gestaltetes Terrain

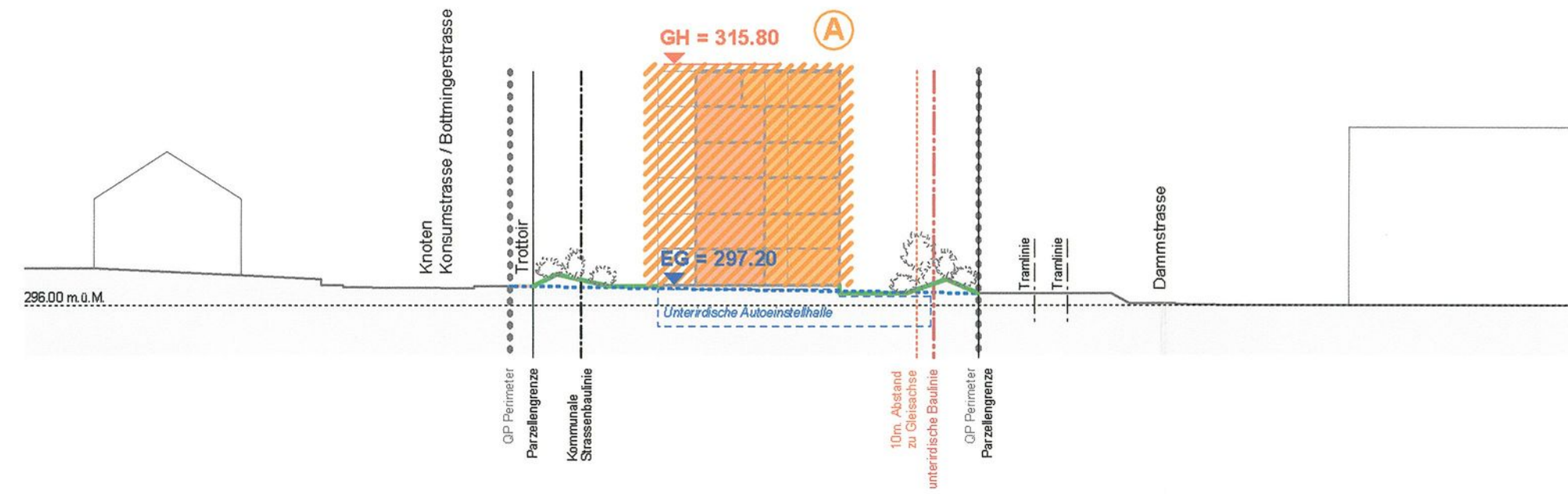
Orientierender Planinhalt:

- Zirkahöhe OK Erdgeschossboden (als Richtmass in Meter über Meer)
- Bestehender Terrainverlauf
- Keine Belüftung von Lärmempfindlichen Räumen (Lärmbelastete Fassade)
- Neue Hauptbauten mit Sekundärstruktur (Gebäudeerschliessung, Balkone, Wintergärten etc.)

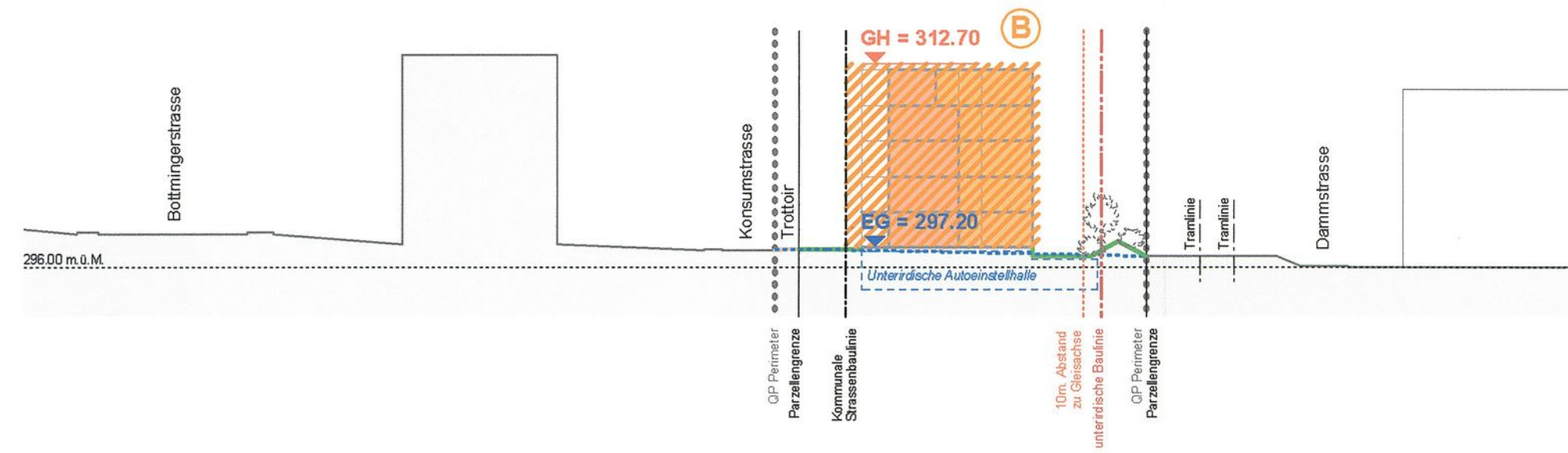
Planinformationen ausserhalb des Quartierplan- Perimeters haben lediglich orientierender Charakter.



LÄNGSSCHNITT 1-1



QUERSCHNITT A-A



QUERSCHNITT B-B



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Quartierplanung Konsumstrasse

Quartierplan-Reglement

Inhalt:

Erlass	2
§ 1 Ziele der Quartierplanung	2
§ 2 Geltungsbereich	2
§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
§ 4 Art und Mass der Nutzung der Bauten	4
§ 5 Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes	5
§ 6 Erschliessung und Parkierung	5
§ 7 Ver- und Entsorgung	6
§ 8 Energie	6
§ 9 Lärmschutz	6
§ 10 Realisierung und Quartierplanvertrag	7
§ 11 Ausnahmen und Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften	7
§ 12 Schlussbestimmungen	7
Beschlüsse	8

GV am 29. März 2007

(§ 8 revidiert entsprechend GV-Antrag)

Erlass

Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt, gestützt auf §§ 2 - 6 und §§ 37 - 39 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, für das Areal der Parzellen Nrn. 251 und 253 Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement.

Der Quartierplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

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

Das Bebauungskonzept gemäss "Projektdokumentation vom 27. November 2006" und der Plan „Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes“ sowie das Modell 1:500 bilden als richtungsweisende Testplanung Grundlagen für die Nutzungsverteilung, die kubische Gestaltung, das architektonische Konzept sowie das Aussenraumkonzept. Sie dienen der Projektkonkretisierung bzw. der Beurteilung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren der Quartierplanung.

§ 1 Ziele der Quartierplanung

Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- städtebauliche Weiterentwicklung der Zentrumszone zwischen Post und BLT-Linie 10/17
- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung
- kubische und einheitliche Erscheinung der Bauvolumen
- flexibel realisierbare Wohnungstypologien in Beachtung der Lärmbelastung Bottmingerstrasse
- Einbindung in die umgebende Bausubstanz durch gleiche Ausrichtung der Baukörper wie Post-Überbauung und Wohnüberbauung entlang BLT-Linie
- zusammenhängende Grünflächen mit Grüngürtel (Bepflanzung/Geländemodellierung) als räumliche Abgrenzung gegen Tramlinie und Bottmingerstrasse
- Stockwerkeigentumswohnungen oder Mietwohnungen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss als Option
- von der Konsumstrasse aus erschlossene zentrale unterirdische Parkierung
- Umweltfreundliche Energieversorgung

§ 2 Geltungsbereich

¹ Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters auf einer QP-Fläche von 3491 m².

² Die Vorschriften sind verbindlich für:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung
- Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes
- Erschliessung und Parkierung
- Ver- und Entsorgung
- Realisierung der Überbauung

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

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

² Die Baubereiche für Hauptbauten im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Bauten. Kleinere Verschiebungen von Baubereichen bzw. von parziellen Baubereichsbegrenzungen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

³ Freistehende nutzungsfreie Bauten und Bauteile im Sinne von § 4 Abs. 3 des QP-Reglementes (z.B. eingeschossige Nebenbauten) dürfen auch ausserhalb der Baubereiche platziert werden, wenn sie das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinträchtigen.

⁴ An die Hauptbauten angebaute Überdachungen (z.B. Eingangsbereich etc.) dürfen die Baubereiche um maximal 1.50 m überragen.

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. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren hat der Gemeinderat ein Mitspracherecht bei Gestaltung, Material- und Farbwahl. Der Gemeinderat kann grossflächige Bemusterungen am Bau verlangen, um die Wirkung am Objekt und auf die Umgebung zu beurteilen.

⁶ Bezüglich Fassadengestaltung und Erscheinungsform der Bauten sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Die Gebäude weisen klare kubische Formen auf
- Die Gestaltung der Fassaden der Gebäude A und B erfolgt einheitlich
- Die Öffnungen in den Fassaden der Gebäude A und B sind rhythmisch und aufeinander abzustimmen
- Balkonverglasungen, Wintergärten und dgl. sind in die Fassaden einzugliedern. Das Dachgeschoss von Haus A ist auf der Nordseite (gegen Bottmingerstrasse) zurück zu versetzen.

⁷ Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind in den Teilplänen richtungsweisend festgelegt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig, wenn sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und wenn das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Terrainüberdeckungen von unterirdischen Bauten müssen auf das Aussenraumkonzept abgestimmt werden.

⁸ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und verbindliche Geschosszahl) sind die Teilpläne Nrn. 1 und 2 massgebend. Der Dachrand darf die Gebäudehöhe um maximal 0,50m. überragen.

⁹ Die Dächer sind als Flachdächer auszugestalten. Alle Dächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.

¹⁰ Das Dachgeschoss (Attika) im Baubereich A darf auf drei Seiten fassadenbündig auf das darunterliegende Vollgeschoss aufgesetzt werden. Es ist jedoch im Sinne von Teilplan Nr. 2 gegenüber der nordöstlichen Vollgeschossfassade deutlich zurück zu versetzen.

¹¹ Zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind Dacheinschnitte und verglaste Dachöffnungen erlaubt.

¹² Technische Einrichtungen wie Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch

überschritten wird. Alle technischen Einrichtungen/Aufbauten müssen um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt werden und dürfen die Höhe von 1.0 m ab OK Decke roh nicht überschreiten.

¹³ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten.

¹⁴ Unbeheizte, verglaste Zwischenklimaräume wie z.B. Wintergärten, Veranden und Balkon- oder Sitzplatzverglasungen sind pro Fassade einheitlich zu gestalten. Spätere Änderungen sind innerhalb eines Gesamtkonzeptes zu planen und auszuführen. Die Bewilligung erfolgt im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens.

§ 4 Art und Mass der Nutzung der Bauten

¹ Die zulässige Nutzungsart wird wie folgt festgelegt:

- Reine Wohnnutzung im Sinne von § 21, Abs. 1 RBG vom 08. Januar 1998, im gesamten Bauvolumen der Baubereiche A und B.
- Dienstleistungs- und Handelsbetriebe wie Büros, Ateliers, Arztpraxen, kleinere Läden und Verkaufseinheiten, Cafés u. ä. im Sinne von § 21, Abs. 2 RBG vom 08. Januar 1998, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Baubereiche A und B.

² Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen. Die maximale BGF beträgt 3'491m². Dies entspricht einer Ausnützungsziffer (AZ) von 1.0.

³ Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF):

- Als anrechenbare BGF gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
- Hiervon werden nicht angerechnet: alle dem Wohnen und dem Arbeiten nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. unterirdische Lagerräume; zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende ober- und unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; Flächen von Laubengängen über 1.20 m Breite.

Nachstehende Bauteile werden ebenfalls nicht zur anrechenbaren BGF gezählt:

- Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge ausserhalb der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10,0 m² bei Mehrfamilienhäusern.
- Unbeheizte, verglaste Zwischenklimaräume wie z. B. Wintergärten, Veranden und Balkon- oder Sitzplatzverglasungen bis zu max. 15.0 m² je Wohnung (Gestaltung: siehe § 3 Abs. 14).
- Mindestens einseitig offene Überdachungen im Erdgeschossbereich (z.B. Gebäudeeingang, Überdachung Einstellhalleneinfahrt etc.).
- Eingeschossige Nebenbauten mit einer Grundfläche von gesamthaft 70.0 m² für Geräteraum, Schopf, Überdachung für Spiel- und Verweilflächen und dergleichen.
- Bei der Bauweise nach Qualitätsstandard Minergie, Mehrstärken von Aussenwänden über 25 cm.

§ 5 Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes

¹ Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Teilplan Nr. 1 und dem Plan „Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes“ bestimmt. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

² Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan, mindestens im Massstab 1:100, einzureichen. Für die Konkretisierung des Aussenraumes ist der Plan „Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes“ richtungsweisend. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:

- bestehendes und neu gestaltetes Terrain (Geländemodellierung)
- Gestaltungsmassnahmen im Aussenraum; insbesondere Massnahmen im Bereich der Gebäudevorplätze und der allgemein zugänglichen Aussenraumflächen bzw. im Nahbereich der Gebäude
- Massnahmen des ökologischen Ausgleichs im Bereich des Grüngürtels und der Dachbegrünung der Hauptbauten
- Ausgestaltung oberirdische Parkieranlagen (Besucherparkplätze MFZ, Veloparkplätze)
- genaue Lage und Ausgestaltung der Gebäudeerschliessungen
- Art der Grünflächen, der Bepflanzung und der Beläge
- Lage und Konzeption der Ver- und Entsorgungsanlagen
- Aussenbeleuchtung

Nach der Erstaussführung ist ein aktueller Ausführungsplan zuhanden der Gemeinde zu erstellen.

³ Die Gemeinschaftsaussenräume sind als multifunktionale Areale und Flächen für die Bewohner/-innen zu konzipieren und zu gestalten.

⁴ Fusswege und Plätze (inkl. Besucherparkplätze) sind nach Möglichkeit mit durchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Das Meteorwasser ist in jedem Fall versickern zu lassen.

⁵ Die Beleuchtung der internen Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der Grundeigentümer/-innen und hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.

⁶ Sämtliche im umgebenden Grüngürtel festgelegten natürlichen Aussenraum-Elemente wie Bäume, Hecken, Schutzbepflanzungen, Grünflächen etc. sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

⁷ Die Pflege und der Unterhalt der Aussenraumflächen ist Sache der Grundeigentümer/-innen.

⁸ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Aussenanlagen und Erschliessungsflächen müssen dauernd gewährleistet sein. Spätere Änderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

⁹ Plakatanschlagstellen auf dem Quartierplan-Areal sind nicht erlaubt.

¹⁰ Für Eigenreklamen ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten und vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.

¹¹ An der Fassade dürfen keine Parabolantennen angebracht werden.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

¹ Für die ungefähre Lage der oberirdischen Erschliessungs- und Parkierungsflächen (Besucherparkplätze MFZ, Velos etc.), der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle, der unterirdischen Parkierung (MFZ) sowie der Gebäudezugänge ist der Teilplan Nr. 1 massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

² Alle Zufahrten, Wege und Abstellplätze sind durch die jeweiligen Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Die Gestaltung dieser Anlagen hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.

³ Das Parkierungskonzept im Teilplan Nr. 1 stellt die Verteilung der ober- und unterirdischen Anordnung der Parkplätze sowie der Veloabstellplätze für die Baubereiche A und B beim Vollausbau sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen werden.

⁴ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung zum RBG, für Velos nach den Empfehlungen gemäss Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Velos/Mofas (ARP).

§ 7 Ver- und Entsorgung

¹ Für die Sammlung von internen Siedlungsabfällen ist im Teilplan Nr. 1 ein Standort konzeptionell definiert worden. Detailfestlegungen sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Einvernehmen mit der Gemeinde im Umgebungsplan zu konkretisieren.

² Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

§ 8 Energie

¹ Die Bauten sind im Qualitätsstandard Minergie zu erstellen.

² Der Anschluss an den Wärmeverbund Oberwil-Therwil (WOT) ist erwünscht, aber nicht zwingend.

³ Zur Sicherung des Qualitätsstandards Minergie ist dieser nach Bauabschluss durch eine anerkannte Fachstelle zertifizieren zu lassen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde ein Bericht (Variantenvergleich inkl. Bewertung) bezüglich des vorgesehenen Wärmeerzeugungssystem zur Begutachtung einzureichen.

⁴ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern der Hauptbauten sind gestattet. Sie müssen das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchlaufen.

§ 9 Lärmschutz *siehe Erwägungen RRB*

¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III.

² Bei den im Teilplan Nr. 1 bezeichneten Fassaden dürfen keine lärmempfindlichen Räume angeordnet werden oder diese sind so zu konzipieren, dass sie über die Lärm abgewandten Fassaden ~~oder mit kontrollierter, schalldämmter Wohnraumlüftung~~ belüftet werden können.

³ Bei den Wohnungen sind die erhöhten Anforderungen an den Schutz gegen Innen- und Aussenlärm nach SIA 181, Ausgabe 2006 (Schallschutz im Hochbau), anzustreben.

§ 10 Realisierung und Quartierplanvertrag

¹ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt wird.

² Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Parkierung, Zufahrten, allgemein nutzbare Aussenraumflächen etc. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Der Gemeinderat legt fallweise Ausnahmen fest, wo sich aufgrund der schrittweisen Realisierung des Quartierplanes Übergangslösungen aufdrängen.

³ Sämtliche Rechte, insbesondere die aufgrund einer Parzellierung notwendigen Näher-, Grenz-, Über-, Unter-, Anbau-, Weg- und Durchleitungsrechte gelten als erteilt.

⁴ Die jeweiligen Grundeigentümer/-innen und die Einwohnergemeinde Oberwil bzw. der Kanton haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanüberbauung erforderlichen Rechte einzuräumen und die daraus resultierenden Pflichten entsprechend zu regeln. Im Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Grenzbereinigungen des Grundeigentums, Landabtretungen
- Übertragung von Rechten und Pflichten

§ 11 Ausnahmen und Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften

¹ Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates, in Erwägung der öffentlichen und privaten Interessen, Ausnahmen von den Quartierplanvorschriften bewilligen, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen, und die Voraussetzung erfüllt ist, dass die der Quartierplanung zugrunde liegende Gesamtkonzeption in städtebaulicher, architektonischer und gestalterischer Hinsicht nicht verhindert oder beeinträchtigt wird.

² Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

§ 12 Schlussbestimmungen *siehe Erwägungen RRB*

¹ Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag gemäss § 46 RBG zwischen den beteiligten Grundeigentümern und der Gemeinde allseitig unterzeichnet und damit die Realisierung der Überbauung sichergestellt ist.

² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

³ Die (Grund- bzw. Stockwerk-) Eigentümer/-innen sind verpflichtet, bei Handänderungen sämtliche Rechte und Pflichten aus dem QP-Reglement dem Rechtsnachfolger zu überbinden.

⁴ Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.

⁵ Der Quartierplan „Konsumstrasse“ ^{tritt mit} ~~wird nach~~ Genehmigung durch den Regierungsrat ~~vom~~ Gemeinderat in Kraft ~~gesetzt~~.

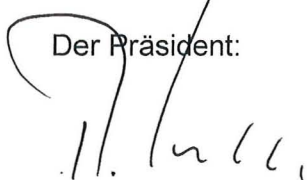
Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 19. Februar 2007
Beschluss der Gemeindekommission: 07. März 2007
Beschluss der Gemeindeversammlung: 29. März 2007
Referendumsfrist: 05. April – 04. Mai 2007
Urnenabstimmung: keine
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 19 vom 10. Mai 2007
Planauflage vom 14. Mai – 12. Juni 2007

Gemeinderat Oberwil

Der Präsident:



Der Gemeindeverwalter:



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. ~~1347~~ vom **18. Sep. 2007**

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. **38** vom **20.09.07**

Der Landschreiber

