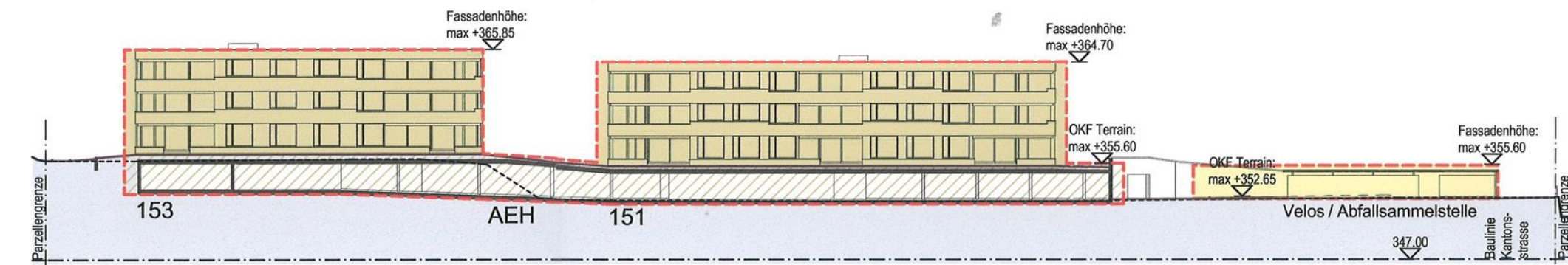
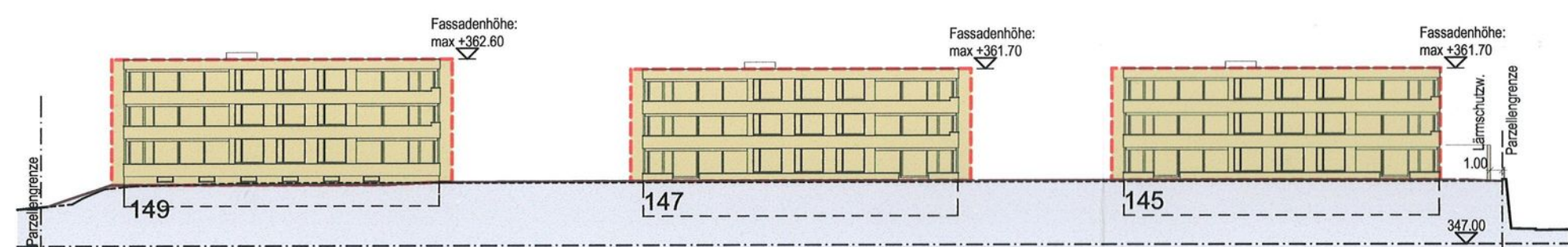


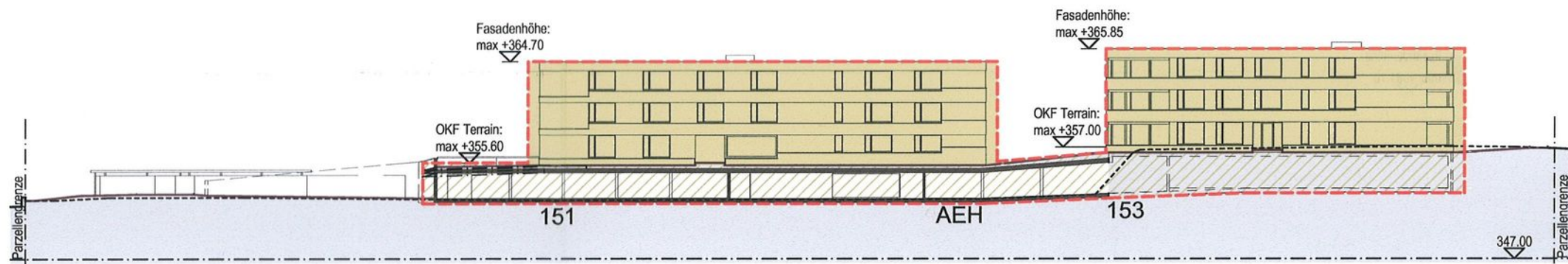
Schnitt 2



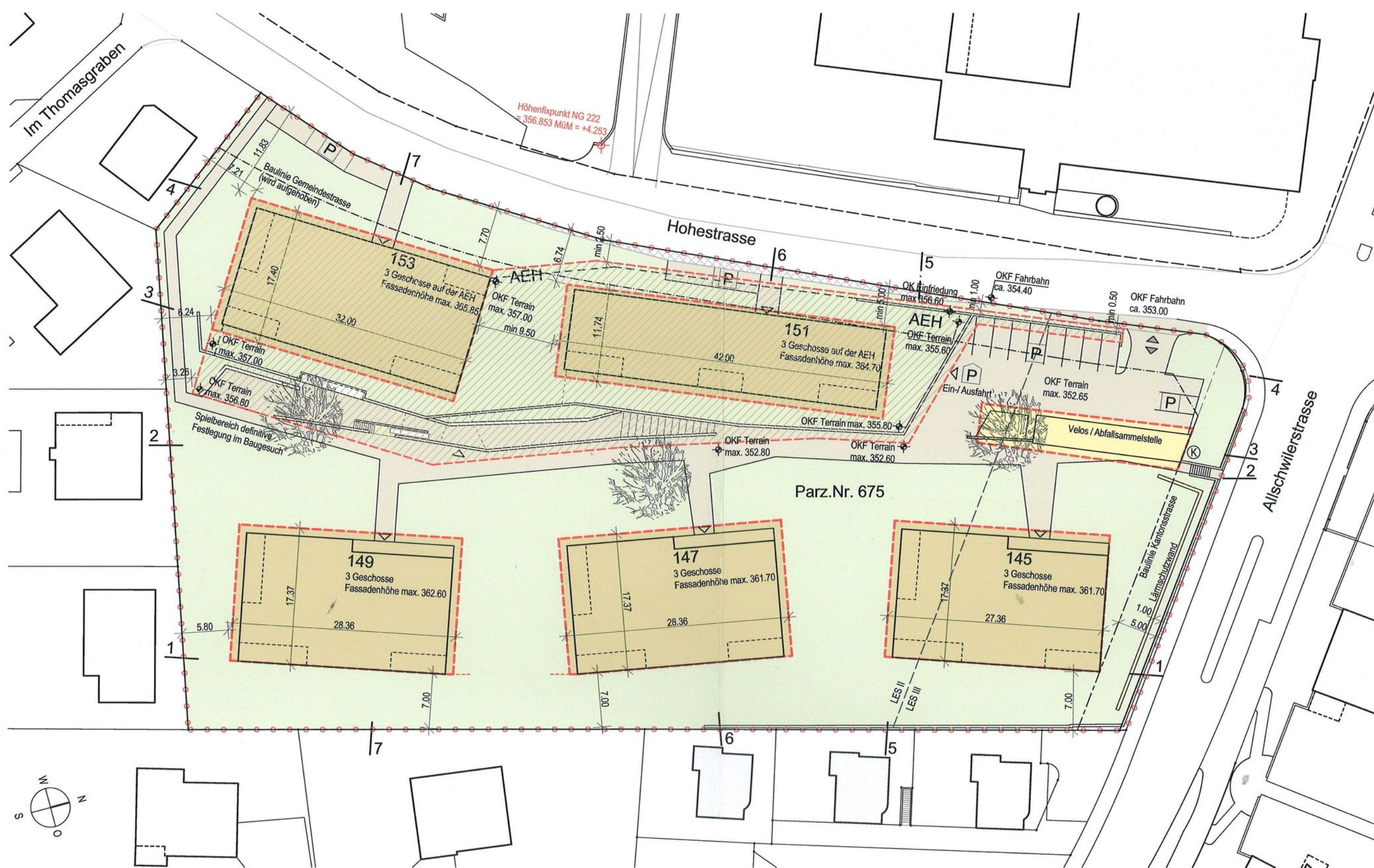
Schnitt 3



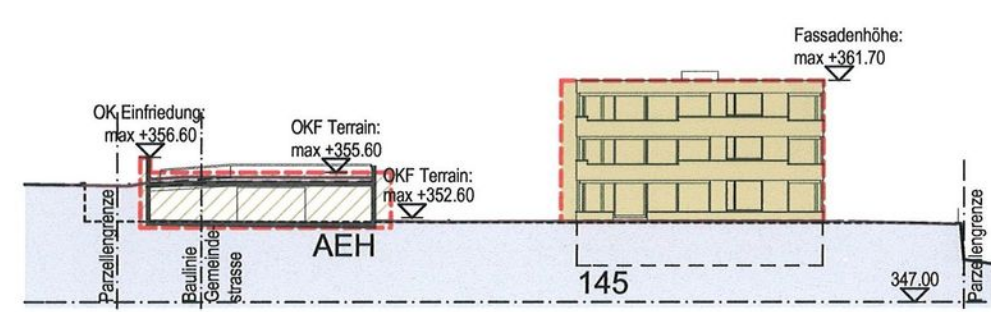
Schnitt 1



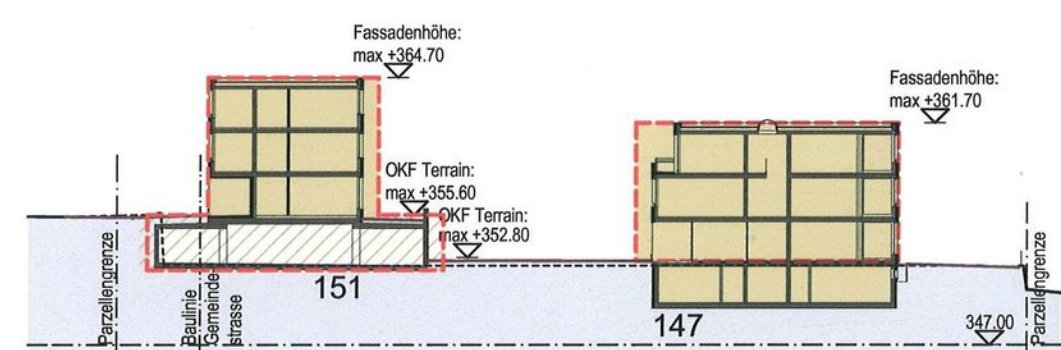
Schnitt 4



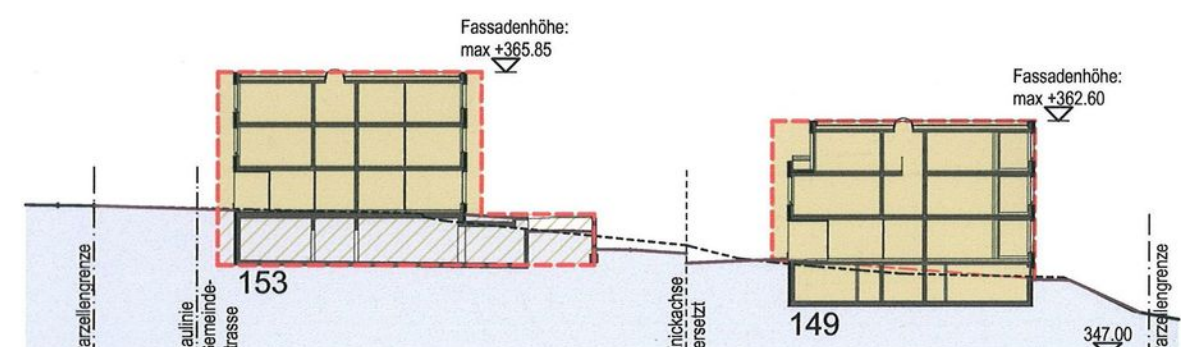
Situation



Schnitt 5



Schnitt 6



Schnitt 7

Legende

Verbindlicher Planinhalt:

- ○ ○ ○ Quartierplan-Perimeter
- Baulinie Gemeindestrasse wird aufgehoben
- Grenze LES II zu LES III wird aufgehoben
- Bereich Hochbauten
- Bereich AEH, teilweise unterirdisch
- Bereich für Nebenbauten
- Lärmschutzwand *siehe Erwägungen RRB* gem. Art. 10 QP-Reglement
- max. Fassadenhöhe
- (K) Kompostierplatz*
- grüneprägrter Freiraum*
- befestigte Freifläche*
- Baumstandorte*
- P Parkpätze, AEH*
- Ein- Ausfahrt Areal* *siehe Erwägungen RRB*

Orientierender Planinhalt:

- Baulinie Kantonsstrasse
- vorraussichtliche Fläche zur Abtretung zugunsten der Hohestrasse
- ▽ Zugänge
- mögliche architektonische Umsetzung

* genaue Lage wird im Baugesuchverfahren festgelegt

Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde Oberwil

Quartierplan "Ziegellagerplatz"

Situation, Schnitte

Exemplar
Beschluss des Gemeinderates:
Beschluss der Gemeindekommission:
Beschluss der Gemeindeversammlung:
Referendumsfrist:
Urnenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 3
Planaufgabe: 15.01.2009 bis 13.02.2009

Namen des Gemeinderates
Die Präsidentin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 25 vom 25. Aug. 2009

Der Landschaftsreiter:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 35 vom 27. Aug. 2009

Bearbeitung: Immobilien Ziegelei AG, Andreas Herbst Dipl.Arch. ETH/SIA

Plan-Nr. 1

Mst 1:500

48 / QP / 11 / 0
48 / ZPS / 2 / 8
48 / LFS / 1 / 1
48 / BSP / 85 / 1

Inventar-Nr.

16.10.2008

19.11.2008

11.12.2008

21.01.2009

keine

vom: 15.01.2009

Der Gemeindeverwalter:

Flubacher - Nyfeler + Partner
architekten

Flubacher - Nyfeler + Partner Architekten AG | Birsigstrasse 122 | 4011 Basel | Tel 061 225 26 26 | Fax 061 225 26 27
www.fnp-architekten.ch

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Quartierplanung „Ziegellagerplatz“ Oberwil

Quartierplanreglement

Exemplar	Inventar Nr.
Beschluss des Gemeinderates:	16.10.2008 48/ QR/ 11/ 0
Beschluss der Gemeindekommission:	19.11.2008
<i>Beschluss der Gemeindeversammlung:</i>	<i>11.12.2008</i>

Referendumsfrist:	21.01.2009
<i>Urnenabstimmung:</i>	<i>keine</i>

Publikation Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 3 vom: 15.01.2009

Planaufgabe: 15.01.2009 bis 13.2.2009

Namens des Gemeinderates:

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1246 vom: 25. Aug. 2009

Der Landschreiber:

Publikation des RRB im Amtsblatt Nr. 35 vom: 27. Aug. 2009

Bearbeitung: Immobilien Ziegelei AG

Andreas Herbst, Dipl. Arch. ETH/SIA

Genehmigung 28.2.2009

Inhalt

1. Erlass	2
2. Zweck und Ziel der Planung	2
3. Geltungsbereich und Inhalt	2
4. Art und Mass der baulichen Nutzung	2
5. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	3
6. Gestaltung und Nutzung der Aussenräume	4
7. Erschliessung und Parkierung	4
8. Ver- und Entsorgung	5
9. Energiekonzept	5
10. Lärmschutz im Baugebiet	5
11. Realisierung	5
12. Abweichungen und Änderungen	6
13. Schlussbestimmungen	6

1. Erlass

- 1.1 Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt, gestützt auf § 2 – 6 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften "Ziegelei Oberwil", bestehend aus:
- Plan Nr. 1 Situation + Schnitte 1:500
 - Quartierplan-Reglement
- 1.2 Die im Plan Nr. 1 dargestellten Grundrisse, Fassaden und Umgebungsgestaltungen gelten als richtungsweisend für die kubische Gestaltung bzw. für die Detailplanung.

2. Zweck und Ziel der Planung

- 2.1 Die Quartierplanung schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung des Areals des Ziegellagerplatzes Parz. 675 für eine zeitgemässe und nachhaltige Wohnüberbauung.
- 2.2 Die Planung verfolgt folgende Ziele:
- Ermöglichung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung mit attraktiven Aussenräumen
 - Realisierung kompakter, wirtschaftlicher Baukörper und Sicherung des nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen
 - Berücksichtigung eines künftigen Strassenprojektes für den Ausbau der Hohestrasse

3. Geltungsbereich und Inhalt

- 3.1 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des im Situationsplan 1:500 (Plan Nr. 1) bezeichneten Quartierplan-Perimeters (QP-Perimeter).
- 3.2 Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:
- die Art und das Mass der baulichen Nutzungen
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 - die Gestaltung und Nutzung der Aussenräume
 - Erschliessung und Parkierung
 - das Energiekonzept
 - Ver- und Entsorgung
 - den Lärmschutz
 - die Realisierung

4. Art und Mass der baulichen Nutzung

- 4.1 Im QP-Perimeter sind folgende Nutzungen entsprechend den Vorgaben der Wohn- sowie der Wohn-/Geschäftszone zulässig.
- 4.2 Die maximalen Ausmasse der Überbauungsflächen werden beschränkt durch die im Situationsplan 1:500 (Plan Nr. 1) definierten Baubereiche.

- 4.3 In den verschiedenen Bereichen sind total 5'550 m² Bruttogeschossflächen (BGF) zulässig. Die Aufteilung auf die Baubereiche ist frei.

4.4 Nutzungsberechnung

Zur baulichen Nutzung (nach ORL) zählt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen (inkl. der Mauer- und Wandquerschnitte), die dem Wohnen und dem Arbeiten dienen.

Nicht zur Nutzung zählen:

- Keller, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, nicht bewohnbare Hobbyräume und dergleichen.
- Räume, welche der Energieversorgung dienen.
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage.
- Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- Offene Erdgeschosshallen
- offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht in Form von Laubengängen der Erschliessung dienen
- verglaste Balkone
- zusätzliche Nebenbauten (für Velos/Mofas, Container, Briefkastenanlagen etc.) gemäss §57 RBV

Die Realisierung zusätzlicher nach Zonenreglement nicht anrechenbarer Nutzflächen in Dach- und Sockelgeschossen ist nicht zulässig.

5. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 5.1 Die Lage und maximale Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Gebäudeprofil) der Haupt- und Nebenbauten sowie der teilweise unterirdischen Autoeinstellhalle werden durch die im Plan Nr. 1 dargestellten Baubereiche definiert.
- 5.2 Die maximalen Bauhöhen sind in den dargestellten Schnitten festgelegt. Die Festlegung erfolgt absolut in M.ü.M.
- Technische Aufbauten (Lift, Gebäudetechnik etc.) dürfen nur dann die festgelegten maximalen Bauhöhen überschreiten, wenn das aus betrieblichen oder technischen Gründen notwendig ist, ästhetisch befriedigend gelöst ist, und wenn keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.
- 5.3 Die Hauptbauten sind so zu gestalten, dass sie mit drei Vollgeschossen in Erscheinung treten. Teilweise ist ein Sockelgeschoss sichtbar.
- 5.4 Die Bauten sind mit Flachdächern zu versehen, die mit Ausnahme der Nebenbauten extensiv mit natürlichem Bodensubstrat und einer der Basler Mischung entsprechenden Saatmischung zu begrünen sind.
- 5.5 Die Autoeinstellhalle ist innerhalb des vorgesehenen Bereiches anzulegen und tritt talseits mit einer sichtbaren Sockelmauer in Erscheinung. Ein Teil der Nebenbauten wie Veloabstell- oder Abwartraum kann in diesen Bereich integriert werden.
- 5.6 Zusätzliche, im Plan Nr. 1 nicht enthaltene Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche mit je bis 12 m² Fläche und 2.5 m Höhe können vom Gemeinderat im Rahmen von Kleinbaugesuchen bewilligt werden, sofern sie der Konzeption von Überbauung und Umgebungsgestaltung nicht widersprechen.

6. Gestaltung und Nutzung der Aussenräume

6.1 Die Aussenräume sind in unterschiedliche Bereiche eingeteilt:

- Verkehrsbereich Hohestrasse: In der nordwestlichen Ecke des Areals befindet sich die Zufahrt, die Autoeinstellhallenzufahrt, der grössere Teil der Besucherparkplätze sowie die zentralen Entsorgungseinrichtungen.
- Zwischenbereich: Zwischen den Hauptbauten - entlang der Sockelmauer der Autoeinstellhalle - befinden sich die Zugänge der östlichen Wohnhäuser sowie die Spiel- und Aufenthaltszonen für die Bewohnerinnen und Bewohner. Dieser Bereich ist mit Ausnahme von Notfahrzeugen und Zügelfahrten motorfahrzeugfrei konzipiert.
- Randbereiche: Die Randbereiche zu den Nachbarn östlich und südlich sowie zur Stützmauer der Allschwilerstrasse im Norden und der Hohestrasse westlich sind als unauffällige grosszügig durchgrünte Gartenzonen zu gestalten.

6.2 Die Sockelmauer der Autoeinstellhalle bildet eine neue Geländekante und ist als zentrales Element der Umgebung ansprechend zu gestalten. Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht bei der Gestaltung des zentralen Aussenraums (Zwischenzone) zu.

6.3 Die Grösse der Frei- und Spielflächen muss mindestens 20% der massgebenden Wohnnutzfläche betragen.

6.4 Im Sinne einer harmonischen Einpassung des Projektes an die Hohestrasse und in den Hang dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen im Zentrum und im Bereich um die bestehende Abgrabungskante des Lagerplatzes auch mehr als 1.5 m betragen. Diese sind im Umgebungsplan aufzuzeigen. Gegenüber privaten Nachbarparzellen gelten die Bestimmungen über die Terraingestaltung gem. RBG.

6.5 Im Bereich Hohestrasse sind auf Seite des QP-Perimeters max. 8 Besucherparkplätze anzuordnen. Vis-à-vis der Fabrikbauten kann im bezeichneten Bereich mit einem Minimalabstand von 1.00 m vom Strassenrand eine Einfriedungsmauer erstellt werden.

6.6 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, dem der Gemeinderat zustimmen muss. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, Kleinstrukturen (Steinmauern, Ast- und Steinhaufen etc.) sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafoshäuschen, Kompostierplätze, Container etc.)

6.7 Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

7. Erschliessung und Parkierung

7.1 Die Zufahrten, Erschliessungsflächen und Zugänge zu den Parkieranlagen sind im Plan Nr. 1 festgelegt. Das Innere der Siedlung ist mit Ausnahme von Notzufahrten verkehrsfrei zu gestalten.

7.2 Entlang der Hohestrasse ist auf Parz. 675 ein Bereich für die Strassenabtretung zu Gunsten des projektierten Strassenausbaus vorgesehen.

7.3 Die minimale Anzahl der Parkplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos sowie Mofas nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV.

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Die Entwässerung für die Neubauten erfolgt nach dem gültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik. Eine Tiefenversickerung des Meteorwassers ist falls technisch und wirtschaftlich sinnvoll, zu realisieren.
- 8.2 Für die Abfallbeseitigung gilt das kommunale Abfallreglement. Ein Konzept ist dem Gemeinderat spätestens mit dem Baugesuch vorzulegen.
- 8.3 Am im Plan bezeichneten Standort ist für die Siedlung im QP-Perimeter ein Kompostierplatz einzurichten.

9. Energiekonzept

- 9.1 Die Bauten sind im Minergie-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.
- 9.2 Eine Reduktion des Energiebedarfes soll z.B. durch kompakte Bauvolumen, Gebäudedämmung, Einsatz erneuerbarer Energien, Abwärmenutzung etc. erreicht werden.
- 9.3. Es gilt der Standard zum Zeitpunkt des Projektierungsbeginns.

10. Lärmschutz im Baugebiet *siehe Erwägungen RRB*

- 10.1 Für den Quartierplan-Perimeter gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.
- 10.2 Die Immissionsgrenzwerte sind grundsätzlich bei allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen einzuhalten und im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.
- 10.3 Die Realisierung einer max. 3.0 m hohen Lärmschutzwand entlang der Allschwilerstrasse zum Schutz der lärm betroffenen Baubereiche Hochbauten (Lichteinfall in Wohnräume durch transparente Glaselemente bis ca. 25% Flächenanteil der Lärmschutzwand möglich) ist Bestandteil des Quartierplans.
- 10.4 Die notwendigen Lärmschutzmassnahmen sind spätestens mit Erstellen der Wohneinheiten zu realisieren.
- 10.5 Erfolgen im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Anpassungen, so ist wiederum mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, dass die neuen Massnahmen einen gleichwertigen Lärmschutz gewährleisten.

11. Realisierung

- 11.1 Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden, wobei dem Gesamtkonzept Beachtung zu schenken ist. Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege anteilmässig mit zu erstellen, so dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung weiterer Bauten nicht erschwert wird.
- 11.2 Durch eine spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden. Alle erforderlichen Dienstbarkeiten sind bei der Parzellierung einzutragen.

12. Abweichungen und Änderungen

- 12.1 Der Gemeinderat kann bei der Realisierung zuhanden der Bewilligungsbehörde Ausnahmen für geringfügige Abweichungen von den Quartierplanvorschriften infolge veränderter Verhältnisse und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen beantragen.
- 12.2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Art. 2. vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Wesentliche Abweichungen vom städtebaulichen Konzept und von den Grundsätzen der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

13. Schlussbestimmungen

- 13.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.
- 13.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten innerhalb des Quartierplan-Perimeters als aufgehoben.
- 13.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.