

Quartierplanung "Gässli" Quartierplan

Situation und Schnitte 1 : 500

Exemplar **EXEMPLAR**
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr. 74/ QP/ 4/ 0
74/TZPS/ 1/ 1

Beschluss des Gemeinderates: 16. Juni 2014
Beschluss der Gemeindeversammlung: 18. März 2015
Referendumsfrist: 19. März 2015 bis 17. April 2015
Urnenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 14
Planaufgabe: vom 2. April 2015
18. April 2015 bis 17. Mai 2015

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 833 vom 07. Juni 2016
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 23 vom 09.06.2016

Der Landschaftsreiter:
Der Landschaftsreiter:

Peter Vetter

SR	Sterli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 / 926 84 30
----	---

Pfad: S:\Projekte\Zunzgen\74045\04_Plane\74045_Pla01_QP_Gaessli_RREingabe_20160210.2d
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop 20.11.2012) / LV03

Planformat: 1050 x 297 mm
Ausdruck: 09-02-2016

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter (Teil von Parzelle Nr. 1079)
- Baubereich für Hauptbauten A und B
- Baubereich für Attikageschoss
- Bereich für Sitzplätze und Balkone, teilweise überdacht und verglast
- Bereich für Gebäudeerschliessung überdacht (projiziert im Schnitt A-A)
- Baubereich für Gebäudesockel (überdachte Parkierung) bzw. Untergeschoss (vgl. Schnitte)
- maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (Darstellung in Schnitten)
- Firstichtung Satteldach
- Allgemeine Grün- und Freiflächen / Bereich für ökologischen Ausgleich
- Aussenraumbereich Wohnumfeld (privat)
- Bäume
- Bereich für Grundstückserschliessung
- Erschliessung für Ausnahmefahrten
- Bereich für Parkierung oberirdisch
- Bereich für Ein- und Ausfahrt ab Kantonsstrasse
- Zugang Hauptbauten
- Bereich für Velo-Abstellplätze überdeckt
- Standort für Sammelstellen (Wertstoffe, Abfall etc.) überdeckt
- Gefahrenzone Überschwemmung, geringe Gefährdung
- Gefahrenzone Überschwemmung, mittlere Gefährdung

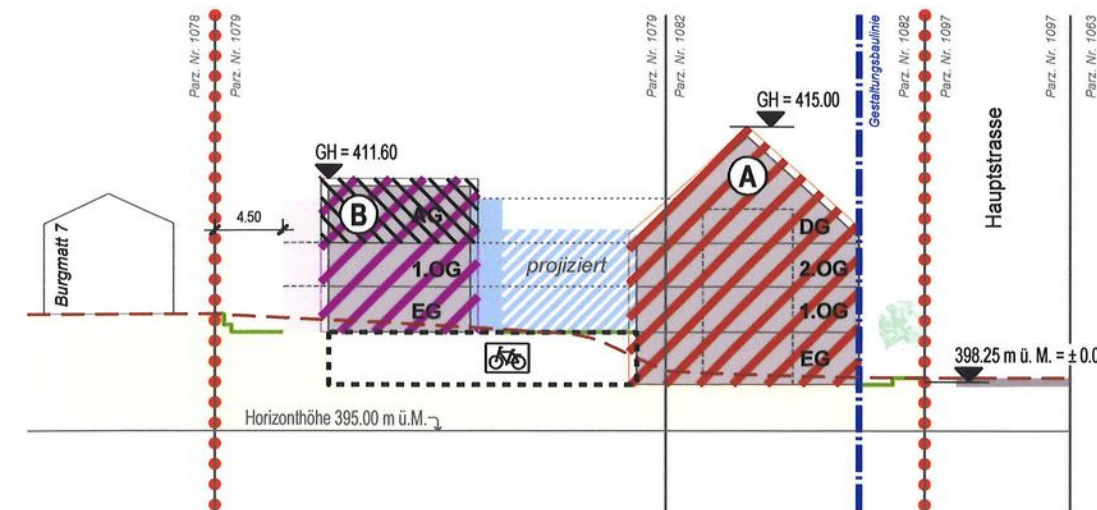
Orientierender Planinhalt

- bestehendes öffentliches Gehrecht
- Gestaltungsbaulinie rechtskräftig
- neue Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Abs. 2 RBG
- kantonale Strassenbaulinie rechtskräftig
- neue kommunale Strassenbaulinie gemäss § 97 Abs. 1 lit. a RBG
- Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- Neubauten gemäss Bebauungskonzept
- öffentliche Strasse mit Trottoir
- abzutretende Parzellenfläche an Parzelle Nr. 1080
(Grenzberichtigung im Nahbereich Terrasse und Anbau Nr. 80a)
- Terrain gemäss Bebauungskonzept (Darstellung in Schnitten)
- bestehender Terrainverlauf (Darstellung in Schnitten)
- Bezeichnung Schnittlage

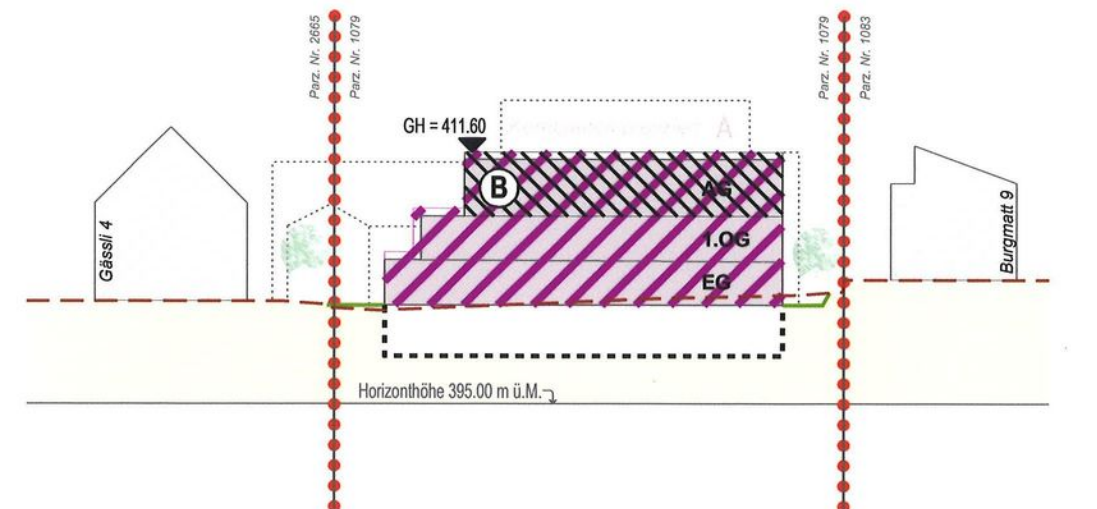
Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.



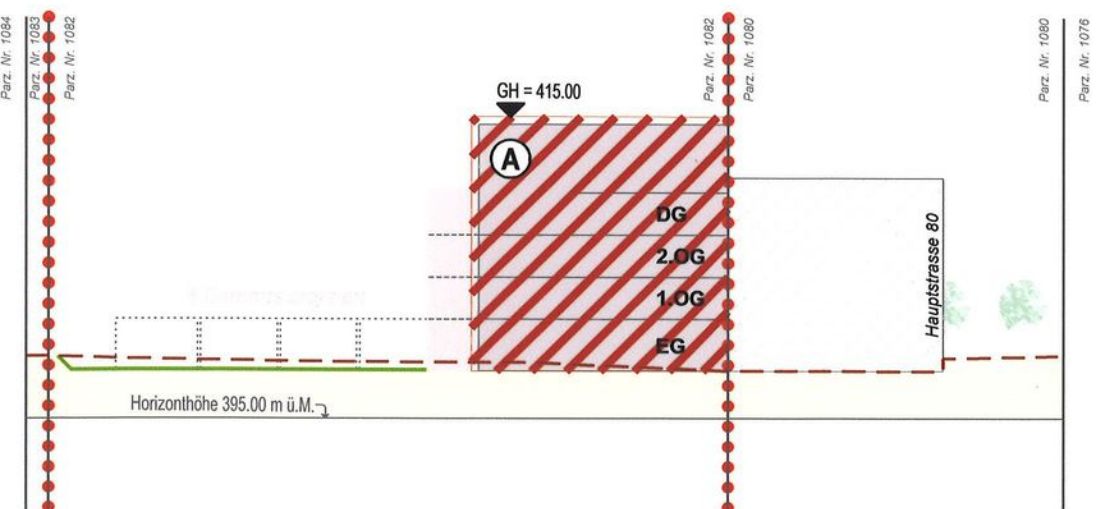
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Gemeinde Zunzgen

Kanton Basel-Landschaft



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

74/ QR/ 4/ 0

Quartierplanung "Gässli"

Quartierplan-Reglement *siehe Erwägungen RRB*

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung	1
§ 2	Geltungsbereich der Quartierplanung	2
§ 3	Art und Mass der baulichen Nutzung	2
§ 4	Lage und Grösse der Bauten	3
§ 5	Gestaltung der Bauten	4
§ 6	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	6
§ 7	Naturgefahren	8
§ 8	Erschliessung und Parkierung	9
§ 9	Ver- und Entsorgung	10
§ 10	Lärmschutz	10
§ 11	Realisierung	11
§ 12	Ausnahmen und Abweichungen	11
§ 13	Schlussbestimmungen	12
	Beschlüsse	13

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Auftragsnummer:
Dok-Status:
Verfasser:
Version:
Datum:
Kontrolle / Freigabe:

74.045
Reglement
GS/KH
RR-Eingabe
27. April 2016

Erlass

Die Einwohnergemeinde Zuzgen erlässt – gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – über die Parzelle Nr. 1079 die Quartierplan-Vorschriften "Gässli", bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situationsplan und Schnitte, 1:500).

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Quartierplan-Gebiet.

Grundlage für die Quartierplanvorschriften bilden die Konzeptpläne der Architekten.

QP-Fläche = Parzelle 1079 (2017 m²) – 30 m² = 1987 m²

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

- ¹ Die Quartierplanung "Gässli" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung einer attraktiven Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung gemäss den Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von §§ 37 und 39 RBG in den Quartierplan-Vorschriften (Quartierplan = QP und Quartierplan-Reglement = QPR) festgelegt worden.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a) Sicherstellung einer quartier- und ortskernverträglichen Siedlungsverdichtung bzw. einer teilweisen Siedlungserneuerung auf der Grundlage eines sorgfältig entwickelten Bebauungskonzeptes;
 - b) Sicherstellen einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung mit ortsbildprägendem Identifikationscharakter (Dorfeingang), welche sich gut in die vorhandene Topographie und in das benachbarte Siedlungsgebiet (W2-Zone) einpasst sowie die bestehenden Ortskernstrukturen berücksichtigt;
 - c) Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper aufeinander;
 - d) Realisieren von geeignetem Wohnraum für das Wohnen im Alter;
 - e) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;
 - f) Sicherstellung einer attraktiven und naturnahen Aussenraumgestaltung unter Beachtung des ökologischen Ausgleichs;
 - g) Sicherstellung des Lärmschutzes zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität.

Das Bebauungskonzept wurde in mehreren Sitzungen und Schritten in Zusammenarbeit mit der kantonalen Ortsbildpflege entwickelt und optimiert sowie von der Arealbaukommission zustimmend beurteilt.

- h) Sicherstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des Quartierplanareals.

§ 2 Geltungsbereich der Quartierplanung

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Orientierende Planinhalte beruhen auf andern Erlassen und werden nur zur vollständigen Information dargestellt. Dies gilt auch für sämtliche Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters.

Verbindlichkeit der Planinhalte

- ² Die Quartierplan-Vorschriften regeln insbesondere:
- a) Art und Mass der baulichen Nutzung;
 - b) Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten;
 - c) Nutzung, Gestaltung und Unterhalt der Aussenräume und Aussenraumelemente;
 - d) Erschliessung, Parkierung sowie Ver- und Entsorgung;
 - e) Lärmschutz;
 - f) Umgang mit Naturgefahren;
 - g) Energiestandard;
 - h) Ausnahme und Abweichungen, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften.

§ 3 Art und Mass der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Das Quartierplan-Areal ist der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG vorbehalten. Im Erdgeschoss des Hauptbaus A sind auch Nutzungen gemäss § 21 Abs. 2 RBG zulässig.

Definition der baulichen Nutzung

- ² Das Mass der baulichen Nutzung wird für Hauptbauten mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet.

Definition der Bruttogeschossfläche sinngemäss nach § 49 Abs. 2 RBV.

Nicht zur Bruttogeschossfläche zählend

- ³ Nicht zur Bruttogeschossfläche werden gerechnet:
- a) In Räumen mit Dachschräge, die Fläche mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.8 m;

- b) Unterirdische Bauten und Untergeschossflächen, bzw. in den Hang eingebaute einseitig offene oder geschlossene Einstellhallenbereiche;
- c) Räume, die nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar*¹ sind;
- d) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- e) allen Bewohnern, Besuchern und allenfalls Angestellten dienende Abstellräume für Velos, Kinderwagen, Rollstühle u. Ä.;
- f) mindestens einseitig offene Balkone, Loggien, Terrassen und Pergolen;
- g) ausserhalb der Hauptbauten liegende Bauteile wie Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Dachvorsprünge, Rampenanlagen, überdachte Zugangsbereiche u. dgl.
- h) An- und Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 5.

*¹ Beispiele für nicht verwendbare Räume:

- Räume mit mangelnder Belichtung oder zu geringer Raumhöhe für Wohn- oder Arbeitsräume im Sinne von §§ 73, 74 RBV
- Schutzräume,
- Reduits,
- Treppenaue
- Heizräume, Räume für Energiespeicher,
- Waschküchen und Trockenräume sowie Kellerräume
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage,
- Installationsräume und Räume für weitere haustechnische Anlagen.

Bruttogeschossfläche

- ⁴ Die Bruttogeschossfläche für das Quartierplan-Areal beträgt maximal 1'850 m².

Der Quartierplan umfasst eine Fläche von 1'987 m². Das bauliche Nutzungsmass (BGF 1'850 m²) entspricht einer Ausnutzungsziffer (AZ) von ca. 0.9.

An- und Nebenbauten

- ⁵ Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten, welche nicht als Wohnnutzung dienen, wie Velounterstände, Schöpfe, Gerätehäuschen, überdachte Siedlungserholungseinrichtungen und dgl. Die Summe der Grundflächen aller Nebenbauten im Quartierplan-Areal beträgt maximal 40 m².

§ 4 Lage und Grösse der Bauten

Baubereiche für Hauptbauten

- ¹ Es dürfen nur Hauptbauten in den im Quartierplan dafür definierten Baubereichen erstellt werden. Die Baubereiche der Hauptbauten A und B begrenzen die Lage, Grösse, Höhe und die Geschossigkeit der zulässigen Hauptbauten.

Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept bildet eine richtungweisende Vorgabe für eine realisierbare Bebauung. Die Bebauungstypologie ist in Beachtung der Baubereiche und der zulässigen Gebäudeprofile zu wählen.

Messweise der Gebäudehöhe der Baubereiche für Hauptbauten

- ² Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.). Die Gebäudehöhe für den Hauptbau B wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes und die Gebäudehöhe für den Hauptbau A wird bis zur Oberkante des fertigen Firstes gemessen.

Überdeckte bzw. unterirdische Bauten und Bauteile

- ³ Lage und Grösse der unterirdischen bzw. der überdeckten Bauten und Bauteilen sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Abweichungen und Grössenänderungen sind zulässig, wenn sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und wenn sie das städtebauliche und betriebliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

überdeckte Bauteile = insbesondere die Carports und Kelleranteile zwischen den Baubereichen A und B.

§ 5 Gestaltung der Bauten siehe Erwägungen RRB

Städtebauliche Einpassung

- ¹ Haupt- und Nebenbauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe auch bei späteren Sanierungen sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ausgewogener Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das Siedlungs- und Landschaftsbild sowie eine angemessene Berücksichtigung der bestehenden Ortskernstrukturen sichergestellt ist. Dem Gemeinderat steht dabei ein Mitspracherecht zu.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.

Dachgestaltung und Dachnutzung

- ² Als Dachform wird für Hauptbauten in Baubereich B das Flachdach festgelegt. Nicht begehbare Flachdächer von Hauptbauten haben ökologische Funktionen zu erfüllen.
- Für den Hauptbau in Baubereich A ist das Satteldach als Dachform festgelegt. Die Dachneigung muss min. 40° betragen. Die Ausrichtung des Satteldaches wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. Das Satteldach ist mit ortsüblichem, mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

Ökologische Funktionen sind z. B. extensive Begrünung, Gewinnung von Solarenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser und/oder Ähnliches.

Die Verwendung von einheimischem Saatgut wird empfohlen (z. B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat ist nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial zu wählen und einzubauen.

Bauteile auf Dachfläche im Baubereich A

Auf dem Dach der Hauptbaute im Baubereich A sind pro Dachfläche jeweils nur zwei Arten von Bauteilen bzw. Dachaufbauten zugelassen. Davon ausgenommen sind technische Bauteile gem. § 5 Abs. 5.

vgl. auch "Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern" Oktober 1993 des Amtes für Raumplanung (ARP), Liestal

Dachflächenfester sind auf einer Höhe einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist zulässig, wenn die Dachflächenfenster in der oberen Dachhälfte realisiert werden.

Massvorschriften für Bauteile auf Steildächern

Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse:

- a) Dachaufbauten in der unteren Dachfläche;
Frontfläche 1.8 m²
- b) Dachaufbauten in der oberen Dachfläche;
Frontfläche 0.6 m²
- c) Dachflächenfenster mit Lichtfläche 0.3 m²

Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.

Dachform An- und Nebengebäude

Für An- und Nebengebäude sind Flach- und Schrägdächer zulässig. Die Dachform ist bei gleichen Arten von Nebengebäuden einheitlich auszugestalten.

Geschossigkeit

- ³ Die Geschossigkeit der Hauptgebäude wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. In Baubereich B ist pro Geschoss im Norden ein Rücksprung von mind. 2.3 m zum darunterliegenden Geschoss auszubilden. Die aus den Gebäuderücksprüngen resultierenden nordseitigen Dachflächen der Vollgeschosse dürfen als Terrassen genutzt werden. Eine Überdachung dieser Terrassenbereiche ist nicht zulässig.

Absturzsicherungen sind in filigraner baulicher Ausführung (z.B. Staketengeländer) und nicht als gemauerte Brüstungen zu erstellen.

Baubereich für Attikageschoss

- ⁴ In Baubereich B ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden und zu gestalten. Dieses ist lagemässig innerhalb des Baubereichs für Attikageschoss anzuordnen. Die Erstellung von filigranen Brüstungen ist bis zu einer Höhe von 1.0 m zulässig. Diese werden gemessen von der Oberkante der fertigen Decke des darunter liegenden Vollgeschosses bis zur Oberkante der Brüstung. Sitzplatzüberdachungen u. dgl. sind innerhalb des Baubereichs für Attikageschoss zulässig.

Technische Bauteile auf dem Dach

- ⁵ Technische Bauteile wie Oblichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten, Kaminanlagen, Absturzsicherungen u. dgl. können die Dächer der Hauptgebäude nach der technischen Notwendigkeit überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. In oder an der Fassade platzierte Einrichtungen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren. Liftüberfahrten im Baubereich A sind nicht gestattet.

Bereich für Gebäudeerschliessung überdacht	⁶ Innerhalb des Baubereichs für Gebäudeerschliessung überdacht, ist die Errichtung von verglasten und überdeckten Anlagen zur Gebäudeerschliessung zulässig. Es ist eine filigrane Konstruktion zu wählen, welche sich den beiden Hauptbauten optisch unterordnet.	
Bereich für Sitzplätze und Balkone, teilweise überdacht und verglast	⁷ Sitzplätze und Balkone sind innerhalb des Bereichs für Sitzplätze und Balkone anzuordnen. Überdachungen sind zulässig. Einseitige Verglasungen sind ausschliesslich zur Sicherstellung des Lärmschutzes gestattet. Brüstungen bzw. Absturzsicherungen müssen filigran ausgeführt werden.	vgl. Beurteilung der Aussenlärmbelastung Stierli+Ruggli AG vom 20. November 2012.
Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente	⁸ Die Erstellung von allfälligen Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen (Markisen, Trennelemente, Verglasungen u. dgl.) muss einheitlich erfolgen. Das Anbringen von individuellen Sonnen-, Witterungs- oder Sichtschutzelementen ist nicht gestattet.	
Aufschüttungen und Abgrabungen	⁹ Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dargestellten Terrainmodellierung zulässig.	
Spätere Änderungen / Ergänzungen an Bauten	¹⁰ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in ihrer Grundstruktur aufeinander und auf die bestehenden Ortskernstrukturen abzustimmen.	Es wird empfohlen vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere baulichen Änderungen und Ergänzungen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde spezifische Gestaltungsrichtlinien auszuarbeiten.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz	¹ Die Gliederung und Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan vorgegeben.	vgl. auch Nachweis Umgebungsgestaltung gemäss § 6 Abs. 2 QPR
Nachweis Umgebungsgestaltung	² Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar: a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain sowie allfällig nötige Stützmauern; b) Art und Gestaltung der allgemeinen Grün- und Freiflächen inkl. Beläge; c) Art und genauer Standort von Bepflanzungen;	Der geforderte Nachweis ist in der Regel in Form eines Umgebungsplanes zu erbringen. Ein solcher Umgebungsplan wird üblicherweise im Massstab 1:100 bzw. 1:200 erstellt.

- d) Genaue Lage und Anzahl sowie Art der Bäume;
- e) Genaue Lage, Dimensionierung und Materialisierung der internen Erschliessungs- und Parkierungsanlagen (inkl. deren Beleuchtung);
- f) Genaue Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von allfälligen Nebenbauten;
- g) Genaue Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen;
- h) Detaillierung der ökologischen Ausgleichsflächen;
- i) Dachgestaltung und –begrünung;
- j) Lage und Dimensionierung der Ein- und Ausfahrten der Parkierungsanlagen;
- k) Genaue Lage der Gebäudezugänge.

Allgemeine Grün- und Freifläche / Bereich für ökologischen Ausgleich

- ³ Die allgemeine Grün- und Freifläche bzw. der Bereich für ökologischen Ausgleich ist als naturnah gestaltete Grün- oder Freifläche nach einheitlichem Konzept anzulegen und hat ökologische Funktionen zu erfüllen. Die Fläche ist dauernd zu erhalten und durch die Grundeigentümerschaft fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Innerhalb der allgemeinen Grün- und Freifläche bzw. des Bereichs für ökologischen Ausgleich sind an geeigneten Standorten mind. 10 Hochstammbäume als Einzelbäume oder als Baumgruppen zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Bestehende Bäume und Grünstrukturen sind wo sinnvoll und möglich in die Gestaltung der allgemeinen Grün- und Freiflächen zu integrieren.

Naturnah gestaltete Grün- und Freiflächen differenzieren verschiedene Funktionen und unterschiedliche Bepflanzungsformen (Wiesen, Rabatten, Hecken, Bäume, Baumgruppen, Baumreihen oder wasserdurchlässige befahr- bzw. begehbare Flächen etc.)

Ökologische Funktionen sind z.B. die Förderung der ökologischen Vernetzung, die Versickerung von unverschmutztem Dach- und Platzwasser u.a.m

Standortgerecht und einheimisch schliesst das Anpflanzen sogenannt invasiver Neophyten aus.

Aussenraumbereich Wohnumfeld

- ⁴ Private Garten - und Freiflächen sind offen und mit verschiedenen standortgerechten einheimischen Bepflanzungselementen zu gestalten. Die Nutzung erfolgt individuell durch die jeweiligen Bewohner.

Bauliche Massnahmen innerhalb des Aussenraumbereichs Wohnumfeld sind ausschliesslich im Zusammenhang mit der Erstellung von Hochwasserschutzmassnahmen gem. § 7 Abs. 1 und 2 zulässig.

Wege und Plätze

- ⁵ Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

§ 7 Naturgefahren

Gefahrenzone Überschwemmung
geringe Gefährdung

- ¹ Gestützt auf die Naturgefahrenkarte für die Gefährdung Wasser sind in der Gefahrenzone Überschwemmung (geringe Gefährdung) an den betroffenen Bauten und Anlagen entsprechende Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen. Als potentielle Hochwasserhöhe gilt das gewachsene bzw. das gestaltete Terrain plus 50 cm. Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

Bauten und Bauteile in der Gefahrenzone Hochwasser (geringe Gefährdung) sind unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen und den direkten Auswirkungen bei Hochwasser (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) genügen bzw. standhalten. Öffnungen (z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge u. dgl.) unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind baulich vor Hochwasser zu schützen.

Gefahrenzone Überschwemmung
mittlere Gefährdung

- ² Gestützt auf die Naturgefahrenkarte für die Gefährdung Wasser sind in der Gefahrenzone Überschwemmung (mittlere Gefährdung) an den betroffenen Bauten und Anlagen entsprechende Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch eindringendes Wasser vorzusehen. Als potentielle Hochwasserhöhe gilt das gewachsene bzw. das gestaltete Terrain plus 100 cm. Höhere Fliesstiefen infolge von Einstau bzw. Rückstau sind zu berücksichtigen.

Bauten und Bauteile in der Gefahrenzone Hochwasser (mittlere Gefährdung) sind unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen und den direkten Auswirkungen bei Hochwasser (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) genügen bzw. standhalten. Öffnungen (z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge u. dgl.) unterhalb der potentiellen Hochwasserhöhe sind baulich vor Hochwasser zu schützen.

Nachweis

- ³ Hochwasserschutzmassnahmen sind mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes zu koordinieren. Sie sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen bzw. darzustellen und zu beschreiben. Bei der Anwendung von verschiedenen Schutzmassnahmen sind die Massnahmen aufeinander abzustimmen.

Realisierungszeitpunkt

- 4 Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser sind mit der Realisierung der Quartierplan-Überbauung zu erstellen.

§ 8 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung des Quartierplan-Areals

- 1 Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung erfolgt über die Hauptstrasse sowie von Norden her über das Gässli.

Quartierinterne Erschliessung und Parkierung

- 2 Die Lage der quartierinternen Erschliessungs- und Parkierungsanlagen wird im Quartierplan vorgegeben. Die Konkretisierung erfolgt auf der Stufe des Baugesuches. Die Gestaltung und Beleuchtung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen hat nach einem einheitlichen Projekt zu erfolgen.

In begründeten Fällen, insbesondere bei der Realisierung einzelner Bebauungsetappen kann von der im Quartierplan vorgegebenen Lage der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen abgewichen werden. *siehe Erwägungen richtig*

Ausnahmefahrten

- 3 Die Gebäudezufahrt ist für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) bis zu den Hauptbauten sicherzustellen.

Anzahl Abstellplätze

- 4 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung zum RBG (Stamm- und Besucherplätze), für Velos nach den Empfehlungen gemäss Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Velos/Mofas (ARP). Die genaue Anzahl der Abstellplätze sowie deren Anordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen und auszuweisen.

Der Gemeinderat stützt Anträge zur Reduktion der Stammplätze für das "Wohnen im Alter" (Ausnahmeantrag) im Sinne von § 70 Abs. 2 sowie Anhang 11/1 RBV.

Parkplatz-Vermietung

- 5 Die Vermietung von Parkplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Quartierplan-Überbauung nachweislich gedeckt ist. Besucherplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

Erstellung von Veloabstellplätzen

- 6 Mit der Realisierung der Hauptbauten sind für die gesamte Bewohnerschaft gut zugängliche gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.

vgl. auch Nachweis Umgebungsgestaltung gemäss § 6 Abs. 2 QPR

Die Lage der Ein- und Ausfahrt der Sammelparkierung ab der Hauptstrasse ist mit dem Tiefbauamt Basel-Landschaft abgeklärt und koordiniert worden.

Parkplatznachweis

Massgebend ist § 106 RBG sowie die dazugehörigen Bestimmungen der RBV (§ 70 sowie Anhänge 11/1 und 11/2).

Referenzwerte für Ermittlung des Parkplatzbedarfs:

Wohnungstypen	Stammplätze	Besucherplätze
Wohnen im Alter	0.5 P / Wohnung	0.3 P / Wohnung
konventionelles Wohnen	1.0 P / Wohnung	0.3 P / Wohnung

Parkplatzbedarf für QP- Überbauung:

Wohneinheiten WE	Stammplätze	Besucherplätze	Total
6 WE (Gebäude A)	6	1.8	7.8
8 WE (Gebäude B, Wohnen im Alter)	4	2.4	6.4

Erstellung und Unterhalt der Erschliessungsflächen

- ⁷ Alle Erschliessungsflächen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweilige Grundeigentümerschaft resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

14 WE	10	4.2	14.2
Soll: Für 14 WE	10	5	15
Ist: Im QP ausgewiesen inkl. P für Parz. 1080			17

§ 9 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

- ¹ Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt nach dem gültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Zünzgen, sowie nach dem aktuellen Stand der Technik.

Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Vorgaben und Reglemente der Gemeinde massgebend.

Energie-Standard

- ² Die Hauptbauten müssen bzgl. der Gebäudeisolationswerte sowie der Wärmeerzeugungswerte die energetischen Anforderungen für Neubauten gemäss den zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuellsten Richtlinien der Qualitätsmarke "MINERGIE" erfüllen.

Der MINERGIE-Standard kann im Laufe der Zeit ändern, er wird regelmässig aktualisiert. Zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe sind die Werte des aktuellsten MINERGIE-Standards massgebend.

Abfallsammelstelle / Kompost

- ³ Abfallsammelstellen müssen an gut zugänglicher Lage erstellt werden. Massgebend für die lagemässige Anordnung von Abfallsammelstellen sind die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) ausgewiesenen Standorte.

Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Zünzgen.

§ 10 Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstufe

- ¹ Im Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Zu beachten sind insb. Art. 32 ff. der eidg. Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986.

Massnahmen

- ² Als Massnahme gegen eine übermässige Lärmbelastung des Quartierplan-Areals sind geeignete bauliche Massnahmen vorzusehen. Massgebend für die konkrete Definition dieser baulichen Massnahmen bildet ein entsprechendes Fachgutachten.

vgl. Beurteilung der Aussenlärmbelastung Stierli+Ruggli AG vom 20. November 2012.

Nachweise

- ³ Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss Artikel 31 LSV (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten) und Artikel 32 LSV (Schallschutz an neuen Gebäuden) zu erbringen.

§ 11 Realisierung

- | | | |
|-----------------------|--|---|
| Realisierungsvorgehen | ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Zünzgen und den Eigentümern des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten. | <i>Details sind gegebenenfalls im Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG oder im Baugesuchverfahren zu regeln.</i> |
| Etapplierung | ² Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Frei- und Spielflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt. | |

§ 12 Ausnahmen und Abweichungen

- | | | |
|-------------------------------|---|---|
| Ausnahmen | ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren. | <i>Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.</i> |
| Voraussetzungen für Ausnahmen | ² Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Bebauung, Gestaltung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. | |
| Abweichungen | ³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Änderung der Quartierplan-Vorschriften erfolgen. | |

§ 13 Schlussbestimmungen

Dienstbarkeiten bei
Parzellierung

- ¹ Bei Parzellenmutationen innerhalb des Quartierplan-Areals gelten daraus entstehende Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten) zur Sicherstellung der Realisierung und der Funktionalität der Quartierplanung als gegenseitig erteilt. Bei Parzellierungen müssen sämtliche Gebäude über ein mindestens 3.0 m breites Anmerkungsgrundstück erschlossen sein.

Genehmigungsvoraussetzung

- ² Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass ein allfällig erforderlicher Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG von den entsprechenden Vertragsparteien in unterzeichneter Form vorliegt.

Überwachung des
Vollzugs

- ³ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 120 ff. RBG bzw. §§ 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer
Beschlüsse

- ⁴ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden Zonenvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters als aufgehoben.

Inkrafttreten

- ⁵ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	16. Juni 2014
Beschluss der Gemeindeversammlung:	18. März 2015
Referendumsfrist:	19. März bis 17. April 2015
Urnenabstimmung:	-----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 14	2. April 2015
Planaufgabe vom	18. April bis 17. Mai 2015
Beschluss des Gemeinderates bzgl. geringfügige QP-Reglementsänderung gem. § 31 Abs. 5 RBG:	2. Mai 2016

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 833 vom 07. Juni 2016

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 23 vom 09.06.2016

Der Landeschreiber:

