Gemeinde Zunzgen
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Alti Cheesi"

Quartierplan Nutzung und Gestaltung

Vereinfachtes QP-Verfahren gemäss § 42 RBG

Situation und Schnitte 1 : 500

Exemplar: Exemplar Amt für Raumplanung

Inventar Nr.: 74/QP / 1/0
74/ZPS / 2/1

Beschluss des Gemeinderates: 11. Juni 2001
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 24 vom 14. Juni 2001
Planauflage: 18. Juni 2001 - 17. Juli 2001

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin: R. Gonge
Der Gemeindeverwalter: a.i. 1. Mp

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1745 vom 06. Nov. 2001
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 45 vom 8. NOV. 2001

Der Landschreiber: Meier

CAD Plan Nr. 74009007.dgn

Beratung und CAD-Bearbeitung
Stierli+Ruggli
Ingenieure+Raumplaner
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42

WAGNER BAUart AG
LASMATT 9 4455 ZUNZGEN
TEL 061 971 23 66 FAX 061 971 79 22

rev.	Datum	Projekt	Gezeichn.	Geprüft	Freigabe
	14.06.2000	GS	MB	GS	
a	08.09.2000	GS	MB	GS	
b	22.11.2000	GS	MB	GS	
c	31.05.2001	GS	MB	GS	

Designfile: g:\gemeinde\zunzgen\74-009\74009007.dgn Pentable: g:\gemeinde\zunzgen\74-009\74009008.pen Levels: [1-5, 7-62, 64]
Reffile1: g:\gemeinde\zunzgen\74-009\74009001.dgn Reffile2: Ausdruck: 31-JUL-2001

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter

Bebauung

- Baufelder für neue Hauptbauten (2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss)
- Erhaltung bestehende Baute ("Alti Cheesi")
- Bestehendes Vordach am Hauptbau "Alti Cheesi"
- Schutzwand Lärm- und Sichtschutz (Höhe ca. 2.0 - 2.5m)
- Bereich für Überdachung (als Lärmschutzbaute bzw. Platzüberdachung)
- 404.3m — max. Gebäudehöhe in Meter über Meer
- 395.4m — Zirkahöhe Erdgeschossboden (als Richtmass)
- Lärmschutzbaulinie gemäss § 97 Absatz 3c RBG (für Lärmschutzbaute 1-geschossig)

Aussenraum

- halböffentliche Freiflächen
- private Grünflächen, Gärten
- Spielplatz / Quartierplatz (multifunktionell)

- Hochstammbäume
- Vorplatzbereich
- neu gestaltetes Terrain (gemäss Schnitte)
- Uferschutzzone mit Ufergehölz

Erschliessung

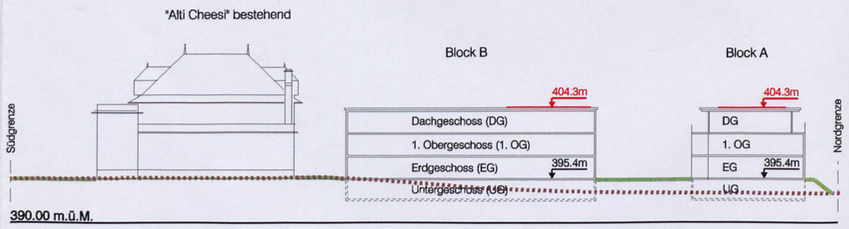
- Verkehrsfläche mit Ein- / Ausfahrt auf Kantonsstrasse / Privatareal
- quartierinterne Fussgängererschliessung bzw. Hauptwege
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (ESH)
- Zu- / Ausgang Einstellhalle
- Parkierung (Parkplätze unterirdisch / oberirdisch)
  BP = Besucherparkplätze / SP = Stammparkplatz

Orientierender Planinhalt

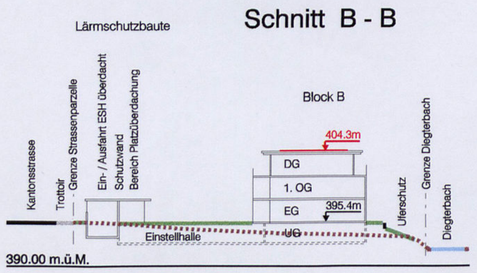
- geplante Bauten (Situation)
- geplante Bauten (Schnitte)
- A — A Schnittlinien A-A bis B-B
- rechtskräftige Gewässerbaulinie
- bestehendes Trottoir (Kantonsstrasse)
- bestehender Terrainverlauf (gemäss Schnitte)

Anmerkung: Planaussagen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Gemeinde Zunzgen

Kanton Basel-Landschaft

Zonenplan Siedlung / Teilzonenplan Ortskern

inkl. Sondernutzungsplanungen

Mutation 2023

74/ ZPS/ 2/ 7

Gewässerraum - Nachbesserungen nach Kantonsgerichtsurteil (KGE vom 07.09.2022)

Gewässer "Diegterbach" und "Nästelbächli Parz. Nrn. 1355, 1357 und 1358"

Situationsplan 1 : 2'000

74/TZPS/ 1/ 4
74/ ZPL/ 2/ 1
74/ QP/ 4/ 1
74/ QP/ 3/ 1
74/ QP/ 2/ 2
74/ QP/ 1/ 1

Exemplar: EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.:

Beschluss des Gemeinderates:	26. Februar 2024
Beschluss der Gemeindeversammlung:	19. März 2024
Referendumsfrist:	20. März - 18. April 2024
Abstimmung:	--
Publikation der Planauflage im Amtsblatt:	Nr. 33 vom 29. April 2024
Planauflage:	1. - 31. Mai 2024

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Hansruedi Wüthrich

Der Gemeindeverwalter: Cristiano Sciarro

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2024-1363 vom 15. Okt. 2024

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 42 vom 17. Okt. 2024

Die Landschreiberin:

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

STIERLI + RUGGLI
INGENIEURE + RAUMPLANER AG

rev.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
	08.06.2023	EB	BJ	EB	
c	15.09.2023	EB	BJ	EB	
d	31.01.2023	EB	DO/NK	EB	EB
e	09.07.2024	EB	DO/NK	EB	EB

Pfad: S:\Projekte\Zunzgen\74050_GWR_nachKGE\04_Plaene\74050_Pla01_GWR_Mut2023_RR_Eingabe_20240709.2d
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop, Stand Nachführung 05.01.2023) /LV95

Planformat: 840 x 891 mm
Ausdruck: 22-07-2024

Legende

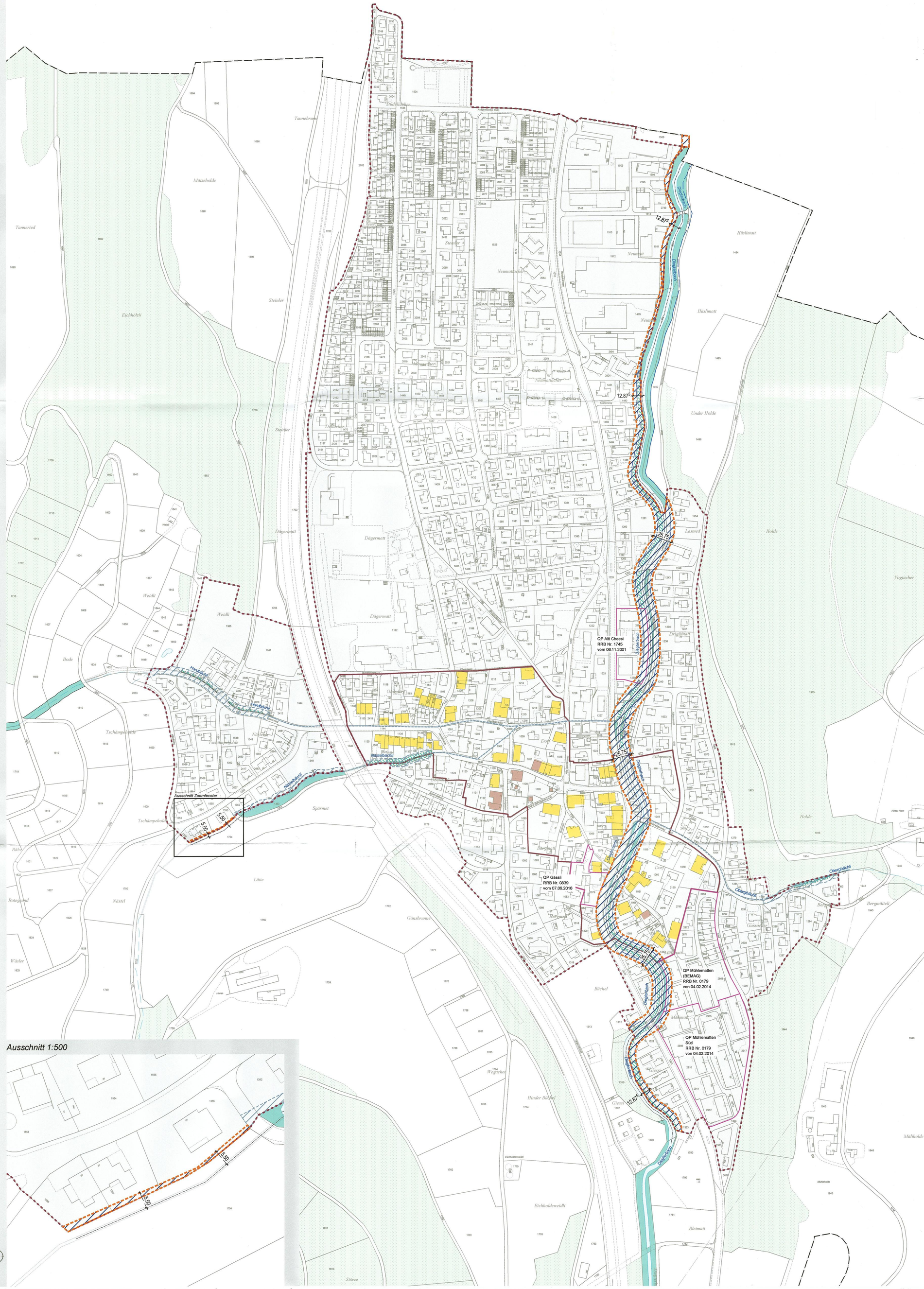
Verbindlicher Planinhalt

- Gewässerraum gemäss Art. 36a GschG
- Betroffene Sondernutzungsplanungen (Stand RR-Eingabe)
  - *QP Alti Cheesi, RRB Nr. 1745 vom 06.11.2001*
  - *QP Gässli, RRB Nr. 0839 vom 07.06.2016*
  - *QP Mühlematten (BEMAG), RRB Nr. 0179 vom 04.02.2014*
  - *QP Mühlematten Süd, RRB Nr. 0179 vom 04.02.2014*

Orientierender Planinhalt

- Rechtskräftiger Gewässerraum Gemäss Art. 36a GschG
- Rechtskräftiger Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums
- Achse Gewässernetz
- Kantonale Gewässerbaulinien
- Perimeter Zonenplan Siedlung (Siedlungsfläche)
- Perimeter Teilzonenplan Ortskern
- Schützenswerte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Uferschutzzone als Grundnutzung
- Uferschutzzone überlagernd
- Gemeindegrenze
- Waldareal
- offenes Gewässer // eingedoltes Gewässer

Situation



Ausschnitt 1:500

0m 20 40 60 80 100m

Exemplar
Amt für Raumplanung

74/GR / 1/0

Gemeinde Zunzgen
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Alti Cheesi"
Vereinfachtes QP-Verfahren gemäss § 42 RBG

Quartierplan-Reglement

GRB vom 11. Juni 2001

S+R/GS 31.05.2001 L:\Gemeinde\ZUNZGEN\74-009\74009a02.doc

Bearbeitung:

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 921 20 11

WAGNER BAUart AG
LASMATT 9 4455 ZUNZGEN
TEL 061 971 23 66 FAX 061 971 79 22

Inhaltsverzeichnis

1	**Erlass**	**1**
2	**Bestandteile und rechtliche Wirkung**	**1**
3	**Geltungsbereich**	**1**
4	**Inhalt der Quartierplan-Vorschriften**	**1**
5	**Bebauung**	**2**
	5.1 Art der baulichen Nutzung	2
	5.2 Mass der baulichen Nutzung	2
	5.3 Gestaltung der Bauten	2
6	**Aussenraum**	**4**
	6.1 Nutzung und Gestaltung	4
	6.2 Erhaltung und Pflege	5
7	**Erschliessung, Parkierung**	**5**
	7.1 Erschliessung	5
	7.2 Parkierung	5
8	**Ver- und Entsorgung**	**6**
9	**Lärmschutz**	**6**
10	**Realisierung**	**6**
11	**Schlussbestimmungen**	**7**
Beschlüsse		**8**

1 Erlass

Erlass

Der Gemeinderat Zunzgen erlässt, gestützt auf §§ 2 und 37 ff. sowie insbesondere auf § 42 (vereinfachtes QP-Verfahren) des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das nachfolgende Quartierplan-Reglement. Es bildet zusammen mit dem Quartierplan Nutzung und Gestaltung die Quartierplan-Vorschriften "Alti Cheesi".

Die Quartierplan-Vorschriften stützen sich im weiteren auf die Bestimmungen des Zonenreglementes Siedlung (ZRS) der Gemeinde Zunzgen (Ziffer 11.2, Abs. 1+2 ZRS).

2 Bestandteile und rechtliche Wirkung

QP-Bestandteile

[1] Die Quartierplan-Vorschriften bestehen aus:

a) Quartierplan Nutzung und Gestaltung (Situation und Schnitte A-A / B-B 1:500).

b) Quartierplan-Reglement

[2] Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich.

[3] Nicht grundeigentumsverbindlicher Bestandteil ist das Modell 1:500. Es dient als Richtmodell zur Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Einpassung der Baukuben und Freiräume in die Umgebung.

3 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Plan durch die rot punktierte Signatur markiert ist. Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

4 Inhalt der Quartierplan-Vorschriften

Inhalt der QP-Vorschriften

Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:

- Art und Mass der Nutzung des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten
- Gestaltung/Benutzung der privaten, halböffentlichen Freiflächen
- Erstellung, Pflege und Erhaltung der Aussenraum-Flächen und -Elemente im Sinne des ökologischen Ausgleichs.
- Ober- und unterirdische Parkierung
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

5 Bebauung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

[1] Zulässig sind Nutzungsarten, die der Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21, Abs. 2 des RBG vom 8.1.1998 entsprechen.

5.2 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

[1] Das Mass der baulichen Nutzung wird, gestützt auf das Zonenreglement Siedlung (ZRS), durch die Bebauungsziffer und das zulässige Gebäudeprofil festgelegt.

[2] Es gilt die Bebauungsziffer von 25 %. Dabei wird die Grundfläche des ehemaligen Käsereigebäudes von 438,0 m² bei der Berechnung der baulichen Nutzung auf Parzelle 1250 nicht berücksichtigt ("Alti Cheesi" frei von der Bebauungsziffer gemäss ZRS Ziffer 11.2, Abs. 2 der Randbedingungen zum QP-Areal Parzelle 1250).

[3] Bei einer Fläche von 4'000 m² der Parzelle 1250 ergibt dies eine maximal überbaubare Fläche

- für Neu- bzw. Anbauten..... von **890,5 m²**,
- für best. ehemaliges Käsereigebäude..... von **438,0 m²**.

[4] In Abweichung zu Ziffer 7.4 des Zonenreglementes Siedlung gelten folgende Bestimmungen:

- Eine teilweise Überdachung des Spiel- und Quartierplatzes sowie die Überdachung der Ein-/Ausfahrtsrampe zur Einstellhalle werden nicht in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen (frei von Bebauungsziffer).
- Verglaste Balkone und Sitzplätze werden vollumfänglich in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen.
- Nebenbauten im Sinne von Ziffer 7.4 lit. g) ZRS bis max. 60 m² Grundfläche (gesamthaft innerhalb QP-Areal), sind frei von der Berechnung der baulichen Nutzung.

5.3 Gestaltung der Bauten

5.3.1 Übergeordnete Zonenvorschriften Siedlung

Zonenvorschriften WG2

[1] Es sind grundsätzlich die Zonenvorschriften und -kriterien der Wohn- und Geschäftszone WG2 sowie die weitergehenden Bestimmungen unter Ziffer 5.3 dieses Reglementes massgebend.

Gebäudeschutz "Alti Cheesi"

[2] Das alte, von Edmund Brauchli 1908 erbaute, ehemalige Käsereigebäude ist integral zu erhalten. Umbauten und Umnutzungen sind unter Wahrung der wertvollen Gebäudesubstanz fachgerecht zu planen und durchzuführen. Das östlich angebaute Vordach (gem. Quartierplan) untersteht nicht dem Gebäudeschutz.

5.3.2 Lage und Begrenzung der Bauten

Lage der Bauten

1 Für die Lage und Grösse (Ausdehnung der Grundfläche) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Baufelder

2 Die Baufelder im Quartierplan begrenzen die Lage der mehrgeschossigen Hauptbauten. Geringfügige Verschiebungen von Baufelderbegrenzungen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

3 Eingeschossige Nebenbauten oder Bauteile (Überdachungen, Schöpfe, Kleinbauten u.ä.) dürfen als Anbauten an die Hauptbauten die Begrenzung der Baufelder überragen bzw. ausserhalb der Baufelder plaziert werden. Voraussetzung ist die Erstellung eines Konzeptes im Rahmen des Baugesuchsverfahrens, welches auf das Gesamt-Überbauungskonzept abgestimmt ist.

Unterirdische Bauten und Bauteile

4 Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende technische Hilfsanlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen oder die Erweiterung von unterirdischen Parkplätzen gebaut werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind. Diese sind jedoch so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten.

5.3.3 Gestalt der Bauten und bauliche Einpassung

Gebäudeprofile

1 Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl, Lage sowie Richthöhe der Geschossebenen) ist der Quartierplan massgebend. Sockelgeschosshöhen dürfen in Abweichung der Zonenvorschriften WG2 bachseitig maximal 2,0 m betragen.

Dachform

2 Auf Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Auf Hauptbauten sind diese extensiv zu begrünen. Auf Nebenbauten ist die extensive Dachbegrünung erwünscht.

Technische Bauteile auf dem Dach

3 Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftaufbauten, Sturzsicherungen u.ä. können die Flachdächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.

Abgrabungen an Gebäuden

4 Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung des Sockelgeschosses sind grundsätzlich zulässig. Das Ausmass ist minimal zu halten. Auf eine sorgfältige Gestaltung ist zu achten.

Behindertengerechte Bauweise

5 Für eine behindertengerechte Bauweise gilt § 108 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8.1.1998.

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

6 Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist. Dabei ist insbesondere die Erhaltung der "Alten Cheesi" in das Konzept mit einzubeziehen.

Spätere Änderungen/ Ergänzungen an Bauten

7 Allfällige spätere Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.

6 Aussenraum

6.1 Nutzung und Gestaltung

Grundsatz

1 Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung insbesondere im Bereich der Uferschutzzone zu realisieren. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen. Die Aussenraumelemente sind unmittelbar nach Erstellung der Bauten zu realisieren.

Umgebungsplan

2 Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der quartierinternen Erschliessungen, Plätze, Fusswege sowie Terrainveränderungen und Stützmauern, Lärmschutzwände, die Art der Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage von Container- und Kompostierstandorten etc.

Terrainveränderungen

3 Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) ist der Quartierplan richtungsweisend. Terrainveränderungen sind zu minimieren.

Halböffentliche Freiflächen

4 Die halböffentlichen Freiflächen sind für quartierinterne Fussgängererschliessungen, Zugänge und Plätze sowie als Grünflächen im Sinne des ökologischen Ausgleichs bestimmt. Details sind im Rahmen der Baugesuche im Umgebungsplan festzulegen.

Private Grünflächen

5 Die Gestaltung dieser Flächen erfolgt durch die GrundeigentümerInnen individuell.

Uferschutzzone mit Ufergehölz

6 Die Uferschutzzone ist naturnah zu gestalten und zu pflegen und entlang des Baches mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Gartengestaltungsmassnahmen sind nicht gestattet. Die bestehende Bestockung ist wo nötig zu ergänzen. Das Terrain der Uferschutzzone ist gegenüber den übrigen Quartierplan-Flächen deutlich abzusetzen (gemäss Schnitt B-B des Quartierplanes). Im übrigen gelten die Bestimmungen für die Uferschutzzone gemäss Ziffer 12.11 ZRS.

Quartierinterne Fusswege und Plätze

7 Fusswege und Plätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit durchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden.

Beleuchtung

8 Die Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der GrundeigentümerInnen und hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen. Es ist insbesondere für eine gute Beleuchtung der rückwärtigen Erschliessungswege zu sorgen.

6.2 Erhaltung und Pflege

Schutz- und Pflegemassnahmen

[1] Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten natürlichen Aussenraum-Elemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflege der Einzelbäume ist auf eine möglichst grosse Lebenserwartung auszurichten. Beim drohenden Absterben oder Umfallen eines Baumes ist rechtzeitig ein Ersatzbaum zu pflanzen.

Unterhalt der Aussenraumflächen

[2] Die Pflege und der Unterhalt der Aussenraumflächen ist Sache der GrundeigentümerInnen.

Gewährleistung der Funktionalität

[3] Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

7 Erschliessung, Parkierung

7.1 Erschliessung

Detailerschliessung

[1] Für Lage und Dimensionierung der Zufahrt sowie das Konzept der internen Erschliessung auf dem Quartierplan-Areal ist der Quartierplan massgebend. Geringfügige Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die Ausgestaltung der internen Erschliessung ist im Umgebungsplan nach Artikel 6.1 Absatz 2 dieses Reglements festzulegen.

Erstellung von Verkehrsflächen und Wegen

[2] Alle im Quartierplan eingezeichneten Verkehrsflächen, Wege und Plätze sind durch die EigentümerInnen der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und zu unterhalten. Die Gestaltung dieser Anlagen hat nach einheitlichem Projekt auf Stufe Baugesuch (Umgebungsplan) zu erfolgen.

7.2 Parkierung

Parkplatzermittlung

[1] Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Parkplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.

Lage der Auto-Parkplätze

[2] Das Parkierungskonzept im Quartierplan stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anordnung der Parkplätze für die gesamte Überbauung sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Gemeinderates.

Parkplatzbewirtschaftung

[3] Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohner nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

1 Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) sind neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Behandlung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) geeignete Massnahmen vorzusehen z.B. für Brauchwasser, Versickerung, Ableitung etc., die der Genehmigung des Gemeinderates bedürfen. Die Konzepte und Massnahmen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde, spätestens mit den Baugesuchsakten einzureichen. Genehmigungsinstanz ist der Gemeinderat.

Wärmeerzeugung

2 Es ist eine Wärmeerzeugung (für Heizung, Warmwasser) mit einem energiesparenden Konzept vorzusehen.

Abfallbeseitigung

3 Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Zunzgen. Vor Realisierung der Quartierplanüberbauung sind mit dem Gemeinderat Containerstandorte etc. abzusprechen.

9 Lärmschutz

Belastungsgrenzwerte ES III

1 Gestützt auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Zunzgen ist das gesamte Areal innerhalb des Quartierplanperimeters der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

2 Für die Lage und Höhe der Lärm- und Sichtschutzwand sowie der Lärmschutzbaute entlang der Hauptstrasse ist der Quartierplan massgebend.

3 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988).

4 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

10 Realisierung

Sicherstellung QP-Funktionalität

1 Die GrundeigentümerInnen haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionalität der Bauten und Nutzungen erforderlichen Dienstbarkeiten (insbesondere Geh- und Fahrrechte etc.) einzuräumen.

Quartierplan-Vertrag

2 Für die Realisierung der Quartierplanung bzw. Sicherstellung der QP-Funktionalität haben die GrundeigemtümerInnen und die Gemeinde bei Bedarf einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen (insbesondere für Unterhalt der Freiflächen, öffentliche Geh- und Fahrrechte, Durchleitungsrechte etc.). Vor der Quartierplangenehmigung durch den Regierungsrat muss ein notwendig werdender Vertrag allseitig unterzeichnet werden.

Anteilmässige Infrastrukturerstellung

[3] Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Infrastruktur- und Nebenlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege und Plätze usw. anteilmässig mitzuerstellen.

Parzellierung

[4] Durch eine spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

11 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzuges

[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.

Ausnahmen allgemeiner Art

[2] Abweichungen von Quartierplan-Vorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

Aufhebung früherer Beschlüsse

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

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 11. Juni 2001

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 24 vom 14. Juni 2001

Planauflage vom 18. Juni 2001 – 17. Juli 2001

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin: Der Gemeindeverwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1745 vom 06. Nov. 2001

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 45 vom 8. NOV. 2001

Der Landschreiber