

Gemeinde Thürnen

Quartierplanung Chilchmatt

Genehmigungsexemplar, März 2006

Plan Nr. 1 Erschliessung und Freiräume

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG
66 / ZQP / 1/0
66 / ZPS / 1/8

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 9. Januar 2006
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 4 vom 26. Januar 2006
Planaufgabe: 30. Januar 2006 - 28. Februar 2006

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

Der Landschaftsrevisor:

genehmigt
mit Beschluss Nr. 1139 vom 11. Juli 2006
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 28 vom 13.07.06

RAUMPLANUNG
HOLZEMER
Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

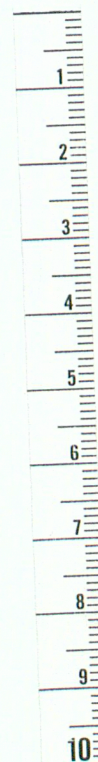
THUE2079 13 QP1181205 MK

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplanung
- Erschliessung
- Einfahrt Einstellhalle (überdacht)
- Ausgang Tiefgarage
- Gemeinschaftliche Grünflächen
- Gemeinschaftliche Grünflächen
Befahrbar für Nottransporte und Umzugswagen
- Private Grünflächen
- Parkplätze
- Spielplatz
- Bäume
- Hecken
- Sitzbank
- Quartierkompostanlage
- Zufahrt motorisierter Verkehr

orientierender Inhalt

- Neubauten (inkl. Anbauten)
- Gedeckte Veloabstellplätze
- bestehende Gebäude
- Gewässer
- Uferschutzzone mit Bepflanzung
- Projekt gemäss Zonenvorschriften Siedlung
(inkl. Anbauten)
- Gesetzlicher Abstand
- Sträucher
- Kehrichtcontainer





Gemeinde Thürnen

Quartierplanung Chilchmatt

Genehmigungsexemplar, März 2006

Plan Nr. 3 Bauprofile 1:500

66 /  QP / 1/0

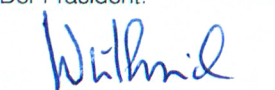
66 /  ZPS / 1/8

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

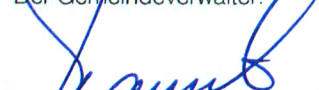
Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 9. Januar 2006
Publication der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 4 vom 26. Januar 2006
Planaufgabe: 30. Januar 2006 - 28. Februar 2006

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

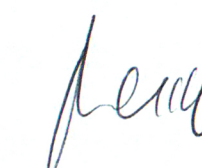


Der Gemeindeverwalter:



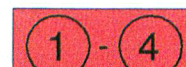
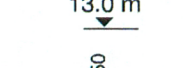
Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1139 vom 11. Juli 2006
Publication des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 28 vom 13. 07. 06

Der Landschaftsreiter:

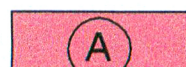




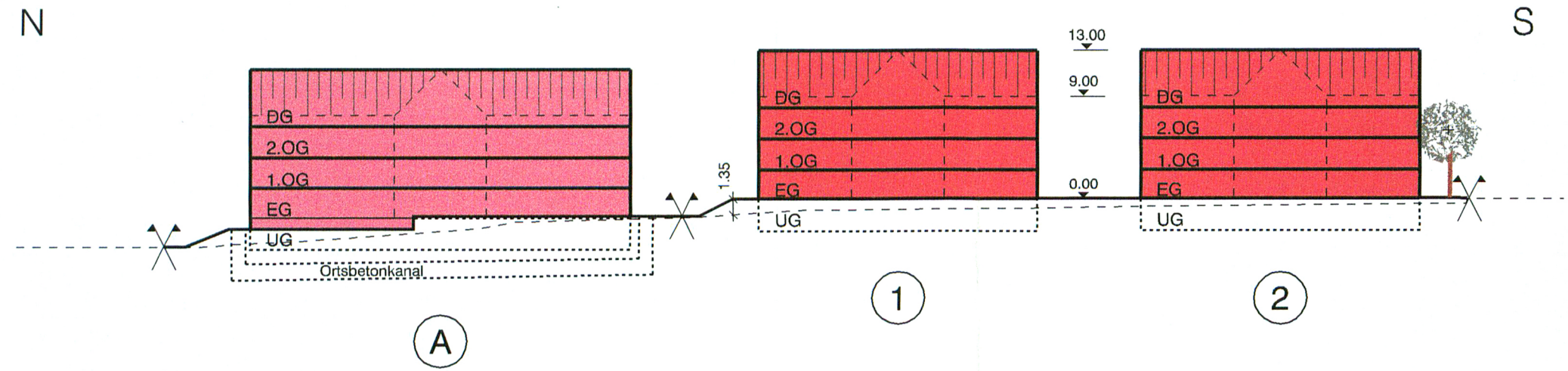
rechtsverbindlicher Inhalt

-  Neubauten
-  Velounterstände
-  Einfahrt Einstellhalle (überdacht)
-  neu gestaltetes Terrain
-  max. Gebäude- und Fassadenhöhen
(über gestaltetem Terrain)
-  Aufschüttungshöhe (Vermassung)
-  Bäume
-  Hecken

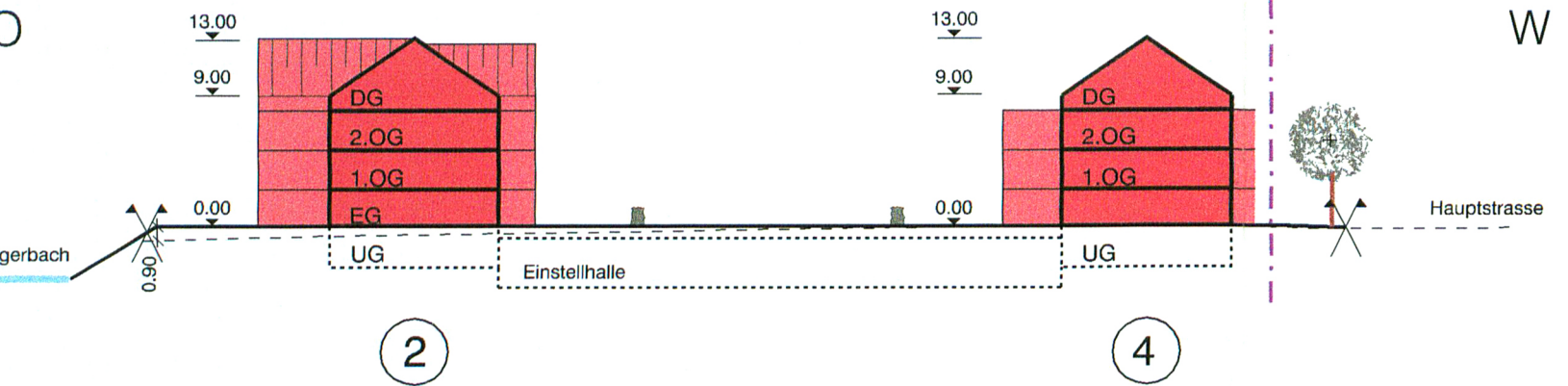
orientierender Inhalt

-  Projekt, wird gemäss Zonenvorschriften Siedlung
realisiert
-  gesetzlicher Abstand entlang Kantonstrasse (5.0 m)
-  Gewässer
-  Bestehendes Terrain
-  Parzellengrenze

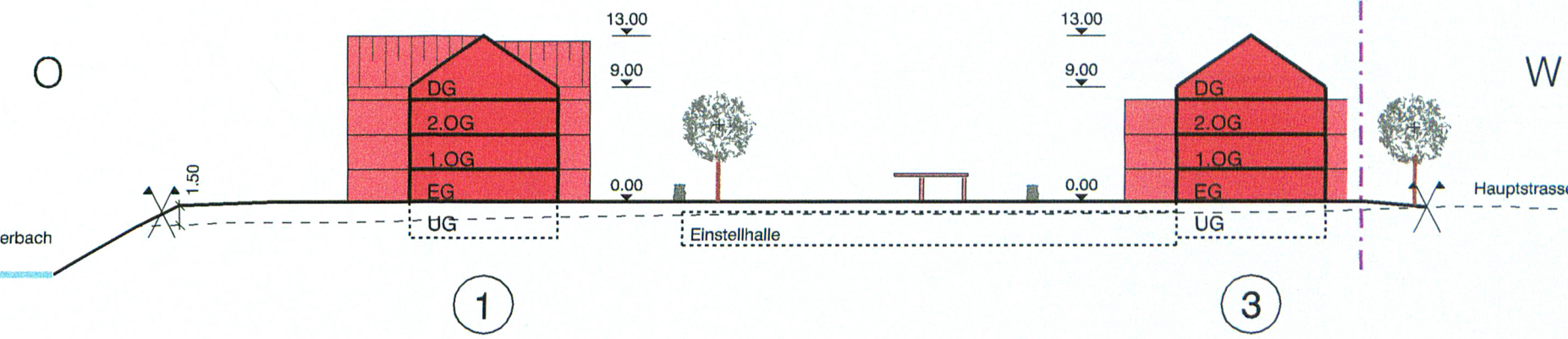
Bauprofil 1



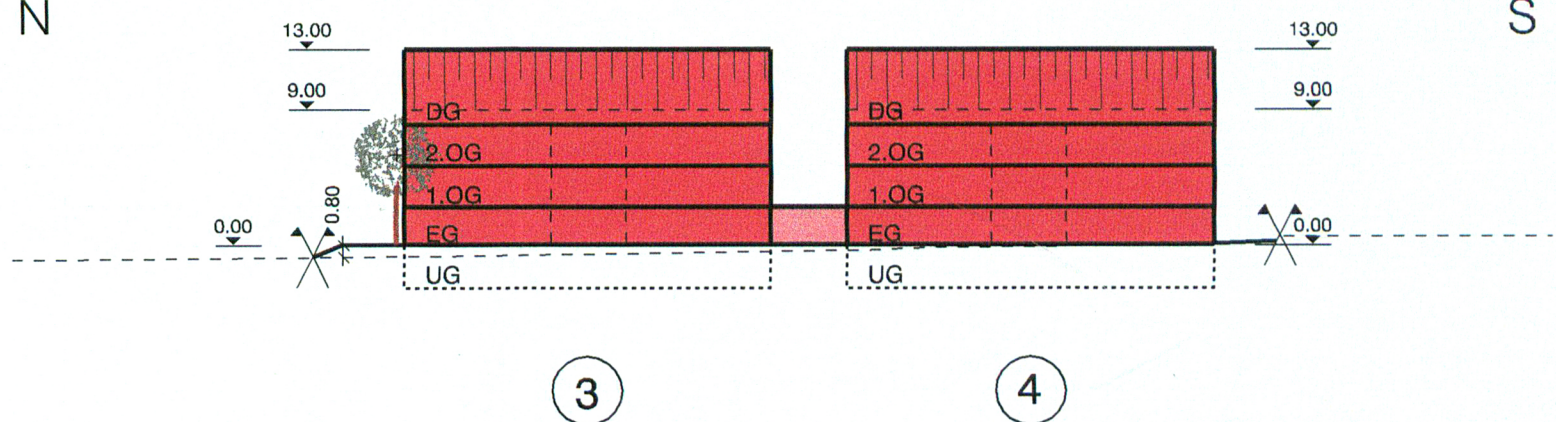
Bauprofil 2



Bauprofil 3



Bauprofil 4



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

66 / ■■QR/ 1/0



Gemeinde Thürnen

Quartierplanung Chilchmatt

Quartierplanreglement

Genehmigungsexemplar, März 2006

THUE 2079 18. Dezember 2005 HO/MK

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil Telefon 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

INHALT

1	ERLÄSS	3
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	3
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT	3
4	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	4
5	ART UND MASS DER NUTZUNG	4
6	GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN	5
7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	5
8	VER- UND ENTSORGUNG	6
9	ENERGIE	6
10	LÄRMSCHUTZ	6
11	ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE	7
12	REALISIERUNG / Quartierplan-VERTRAG	7
13	AUSNAHMEN	7
14	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8

1 ERLASS

Die Einwohnergemeinde Thürnen erlässt - gestützt auf § 4 und § 37 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – auf der Parzelle 495 die Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- | | | |
|--------------|-----------------------------|--------|
| • Plan Nr. 1 | Erschliessung und Freiräume | 1: 500 |
| • Plan Nr. 2 | Bebauung | 1: 500 |
| • Plan Nr. 3 | Profile | 1: 500 |

Diese Pläne sind grundeigentumsverbindlich. Die Planung wird nach dem vereinfachten Quartierplanverfahren erlassen.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Der Quartierplan Chilchmatt bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Haushälterische Bodennutzung
- Lärmgeschützte Wohnbauten
- optimale Verkehrserschliessung des Areals
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Die Vorschriften regeln insbesondere

- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen
- die Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung der Überbauung

4 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- 4.1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1 - 3 enthalten sind. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Plänen Nr. 1 bis 3 hervor.
- 4.2 Zusätzliche Nebenbauten nach Artikel 92 RBV sind zulässig. Sie bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates.
- 4.3 Dem Lärmschutz dienende Massnahmen werden weder zur Bruttogeschossfläche noch zur Fläche der Klein- und Nebenbauten gerechnet.
- 4.4 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile (inkl. Nebenbauten) sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier weitgehend als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet. Die Gestaltung der Bauten bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 4.5 Für die Gebäudehöhen und die Koten der Erdgeschosse ist der Teilplan Nr. 3 massgebend. Die Sockelgeschosshöhen richten sich jeweils nach den Zonenvorschriften Siedlung.
- 4.6 Für Wohnhäuser sind nur Steildächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig. Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken.
- 4.7 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach § 108 RBG.

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

- 5.1 Das Quartierplanareal ist einer Wohn- und Geschäftsnutzung vorbehalten.
- 5.2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan Nr. 2 enthaltenen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich. Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 und 3 RBV.
- 5.3 Die Angaben der Bruttogeschossflächen richten sich über das ganze Quartierplanareal. Sie sind auf die definierten Baubereiche bzw. auf die einzelnen Gebäude aufteilbar.
- 5.4 Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten über 35 cm, die zu einer Reduktion des Energieverbrauches beitragen, werden nicht der Bruttogeschossfläche angerechnet.

Flachdächer gem. Plan 3 i.O.

6 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

- 6.1 Lage und Umfang der Freiflächen gehen aus dem Plan Nr. 1 hervor. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Kleinbauten, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container, Kompostanlage etc.)
- 6.2 Die Benützung der Gemeinschaftsbereiche und Anlagen steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden. Entsprechende Rechte sind im Quartierplanvertrag zu regeln.
- 6.3 Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Freiflächen und Anlagen und der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten.

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- 7.1 Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen, Zugänge und Freiräume sowie der Parkierung ist der Teilplan Nr. 1 massgebend.
- 7.2 Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Werkeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.
- 7.3 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV.
- 7.4 ~~Im oberirdischen Bereich stehen 4 Besucherparkplätze entlang der Hauptstrasse zur Verfügung. 5 Besucherparkplätze werden auf der Parzelle 1043 angeordnet. In der unterirdischen Einstellhalle werden ca. 45 Parkplätze realisiert. Die Geometrisierung und Detailgestaltung der Parkplätze an der Hauptstrasse erfolgt in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt.~~

8 VER- UND ENTSORGUNG

- 8.1 Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Kanalisationsprojekt (GKP) resp. Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
- 8.2 Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet. Das verbleibende Meteorwasser soll versickert oder, falls dies nicht möglich ist, in den Vorfluter abgeleitet werden.
- 8.3 Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.
- 8.4 Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen.

9 ENERGIE

- 9.1 Für die Quartierplanung ist ein Energiekonzept für den Gebäudestandard, die Wärmeerzeugung und Wärmeabgabe sowie das Warmwasser zu erarbeiten. Darin muss aufgezeigt werden, wie der Energiebedarf minimiert wird, indem zum Beispiel der Einsatz von erneuerbarer Energie vorgesehen wird. Das geplante Energiekonzept ist dem Gemeinderat vor Einreichung des Baugesuches zur Beurteilung vorzulegen.

10 LÄRMSCHUTZ

- 10.1 Innerhalb der ersten 30 m ab Kantonsstrasse gilt im Quartierplanareal die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III. Im übrigen Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II.
- 10.2 Entlang der Kantonsstrasse soll die vorderste Baufront eine geschlossene Flucht bilden. Diese soll die dahinter liegenden Wohnungen vor dem Strassenlärm schützen. Wohn- und Schlafräume sind nach Möglichkeit zur strassenabgewandten Seite auszurichten. Zur Hauptstrasse hin sind lärmunempfindliche Räume anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Lärmschutzmassnahmen (z.B. mechanische Lüftung, Zwischenklimaräume etc.) einzusetzen.
Stelle Erwägungen AAA
- 10.3 Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Anforderungen gemäss aktueller SIA-Norm 181. Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

11 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE

- 11.1 Das Areal Chilchmatt liegt gemäss Zonenplan Siedlung innerhalb einer archäologischen Schutzzone.
- 11.2 Vor jeglichen Grabarbeiten innerhalb des QP-Perimeters ist die Abteilung Kantonsarchäologie des Amtes für Kultur zu informieren.

12 REALISIERUNG / QUARTIERPLAN-VERTRAG

- 12.1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- 12.2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. 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. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.
- 12.3 Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Die Gemeinde Thürnen wird ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch zu veranlassen.
- In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
 - Geh- und Fahrrechte
 - Bau- und Durchleitungsrechte
 - Näher- und Grenzbaurechte
 - Benutzungsrechte

13 AUSNAHMEN

- 13.1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- 13.2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen

vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

14 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 14.1 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss Ziffer 11.3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist und öffentlich beurkundet wird.
- 14.2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.
- 14.3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

BESCHLUSSDATEN:

Beschluss des Gemeinderates: 9. Januar 2006

Namens des Gemeinderates

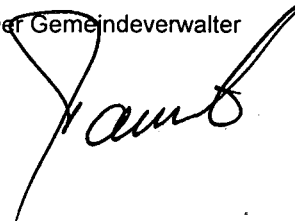
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 4 vom 26. Januar 2006

Der Präsident



Planaufgabe: 30. Januar 2006 - 28. Februar 2006

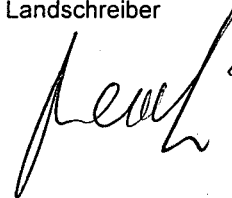
Der Gemeindeverwalter



Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

Der Landschreiber

mit Beschluss Nr. 1139 vom 11. Juli 2006



Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 28 vom 13.07.06



Zonenplan Siedlung / Zonenplan Landschaft / Teilzonenplan Neumatt / Leim
Mutation "Gewässerraum"

(inkl. Antrag geringfügige Änderung / Sistierung Dubenrainbächli nach rechtllichem Gehör)

Situationsplan 1 : 2'000

Exemplar **EXEMPLAR**
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Inventar Nr. **66 / ZPS / 3 / 2**
66 / ZPL / 2 / 2
66 / TZPL / 2 / 1
66 / QP / 1 / 1
66 / QP / 2 / 1

Beschluss des Gemeinderates: 12. April 2021
Beschluss der Gemeindeversammlung: 15. Juni 2021
Referendumsfrist: ungenutzt abgelaufen
Urnenabstimmung: ----
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 43: vom 28. Oktober 2021
Planaufgabe: 1. November 2021 - 30. November 2021

Beschluss des Gemeinderates (Anträge gem. § 31 Abs. 5 RBG): 3. September 2024

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

Alfred Hofler
Benjamin Meyer

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2024 vom 10. Dez. 2024
Die Landschaftsreiterin:
E. Has Diehrich
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 98 vom 12. Dez. 2024

SR	Sterli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 926 84 30				
	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
	30.10.2019	EB	DB	EB	
	17.11.2022	EB	DB	EB	
	27.03.2024	EB	NK	EB	
	27.08.2024	EB	DO/NK	EB	

Plat: S:\Projekte\Thürnen\66019_GWR04_Plane\66019_gla01_Mut_GWR_Antrag_geringfügige_Aenderung_nach_rechtlGehör_Arpassung_Sistierung_20240827\Anformat: 1050 x 446 mm
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug via geoshop 03.07.2019) / LV95
Ausdruck: 28-08-2024

Verbindlicher Planinhalt

Gewässerraum

Gewässerraum gemäss Art. 36a GSchG

Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums (eingedolte Gewässer)

Die Quartierplanungen "Chilchmatt" und "Brückmatt" werden mit vorliegender Mutation angepasst.

Orientierender Planinhalt

Perimeter Zonenplan Siedlung

Perimeter Teilzonenplan Neumatt / Leim

Kernzone

Geschützte Bauten

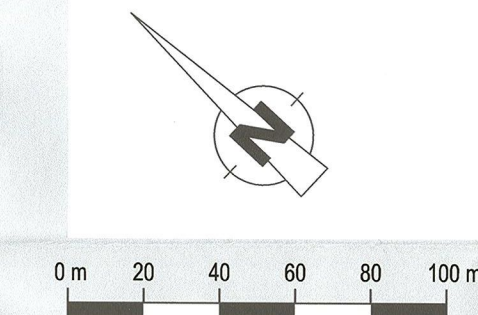
Erhaltenswerte Bauten

Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

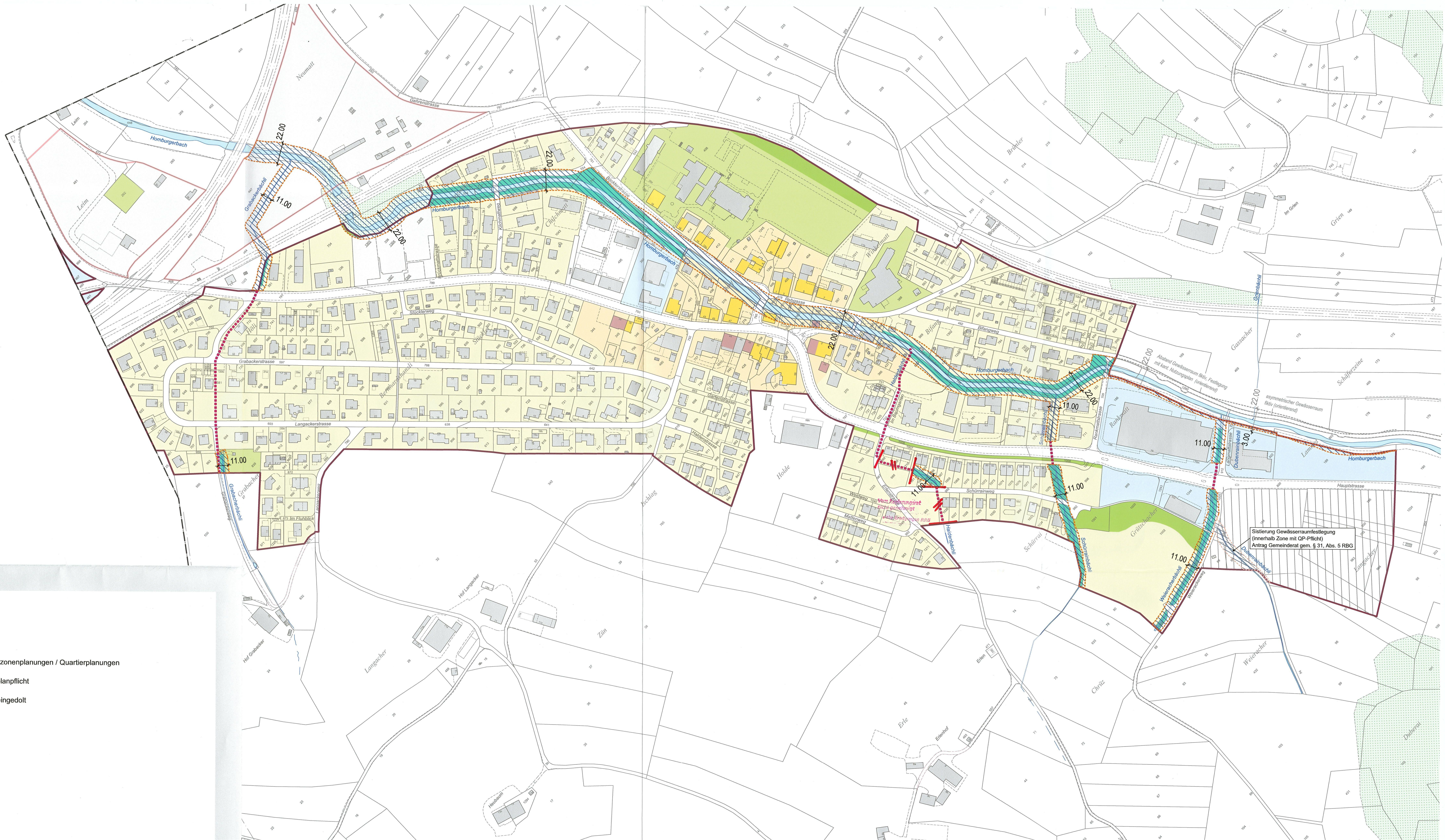
Arbeitszonen

Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Situation



- Grünzone
- Uferschutzzone
- Rechtskräftige Teilzonenplanungen / Quartierplanungen
- Zone mit Quartierplanpflicht
- Gewässer offen / eingedolt
- Waldareal



Sistierung Gewässerraumfestlegung
(innerhalb Zone mit QP-Pflicht)
Antrag Gemeinderat gem. § 31, Abs. 5 RBG