

GEMEINDE OBERWIL

48/ QP/ 3/0
48/ ZP / 1/16

QUARTIERPLANUNG 'STALLENMATT' ②

QUARTIERPLAN - 1 ; LAGE UND GRÖSSE DER GEBÄUDE 1:500

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

LEGENDE:

- ○ ○ ○ ○ QUARTIERPLANPERIMETER
- RECHTSKRÄFTIGE BAULINIEN
- NF NUTZFLÄCHE
- GF GRUNDFLÄCHE
- WOHNBAUTEN
- SEKUNDÄRSTRUKTUR UM GEBÄUDE
- NEBENBAUTEN
- NEBENBAUBEREICH

BESCHLÜSSE

GEMEINDE:

GEMEINDERAT: 14. APR. 1986

GEMEINDEVERSAMMLUNG: 12. JUNI 1986

PLANAUFLEGE: 4. AUG. 1986 - 3. SEP. 1986

DER GEMEINDEPRÄSIDENT: *Klaus Fiedler*

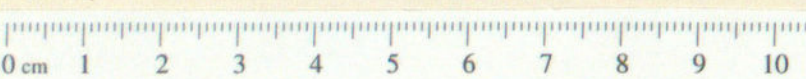
DER VERWALTER: *Blatt*

KANTON

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-LAND-SCHAFT GENEHMIGT MIT
BESCHLUSS NR. 2216 VOM 7. SEP. 1987

DER LANDSCHREIBER: *GM*

PUBLIZIERT IM AMTSBLATT
NR. 30 VOM 3.1. JULI 1986
35 3. September 1987



PETER STEIGER ARCH. BSA BSP SIA

25.5.1986 HRM

NUTZUNGSZUSAMMENSTELLUNG

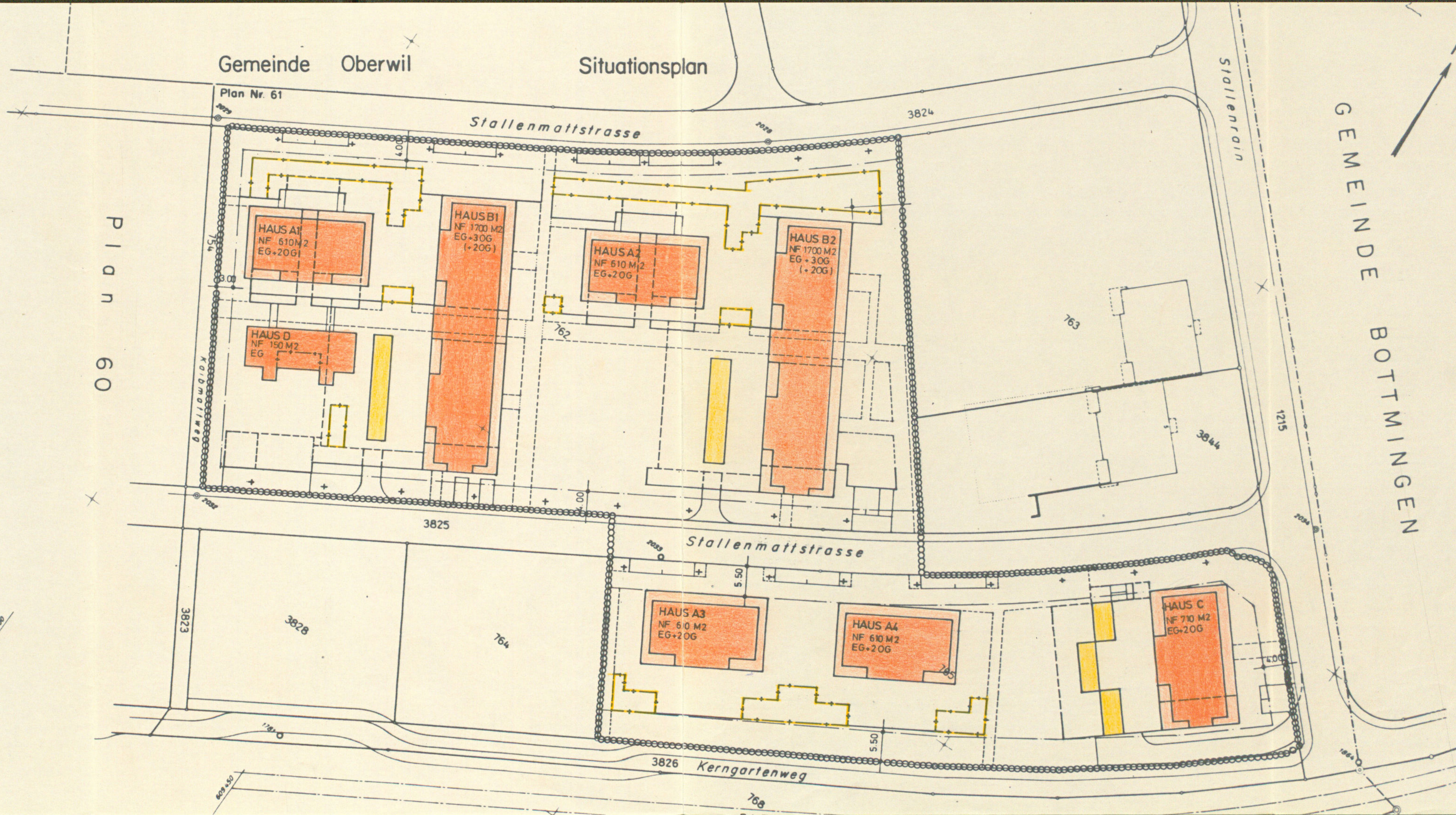
PARZELLENFLÄCHE:	NR. 762	8'206 M2
	NR. 765	4'204 M2
	TOTAL	12'410 M2

NUTZUNG

HAUS	WOHNUNGEN	M2 BGF
A1	6	610 M2
A2	6	610 M2
A3	6	610 M2
A4	6	610 M2
B1	14	1'700 M2
B2	14	1'700 M2
C	6	710 M2
D	4	150 M2
TOTAL	62	6'700 M2

NUTZUNGSZIFFER

6'700 / 12'410 M2 54 %



QUARTIERPLANUNG 'STALLENMATT' ①

QUARTIERPLAN - 2 ; SOCKELGESCHOSS UND ERSCHLISSUNG 1:500

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

LEGENDE:

- ○ ○ ○ ○ QUARTIERPLANPERIMETER
- NF NUTZFLACHE
- RECHTSKRÄFTIGE BAULINIEN
- WEGE ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICH
- WEGE UND PLATZE
- ZUFAHRTEN
- NEBENBAUBEREICH
- SOCKELGESCHOSS
- HOHLRAUM; NICHT UNTERKELLERT
- BEREICH FÜR WENIG STÖRENDE BETRIEBE
- UNTERIRDISCHE PARKGARAGEN
- BESUCHER-PARKPLÄTZE
- BESUCHER- + GESCHÄFTS-PARKPLÄTZE
- BAUMREIHEN

BESCHLÜSSE

GEMEINDE:

GEMEINDERAT: 14. APR. 1986
VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-LANDSCHAFT GENEHMIGT MIT - 1. Sep. 1987
BESCHLUSS NR. 2216 VOM

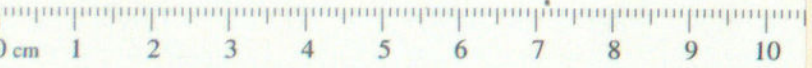
GEMEINDEVERSAMMLUNG: 12. JUNI 1986
DER LANDSCHREIBER:

PLANAUFLAGE: 4. AUG. 1986 - 3. SEP. 1986

DER GEMEINDEPRÄSIDENT: *[Signature]*

DER VERWALTER: *[Signature]*

PUBLIZIERT IM AMTSBLATT NR. 30 VOM 3.1. JULI 1986



PARKPLATZ-ZUSAMMENSTELLUNG

PARKPLATZ-BEDARF

WOHNUNGEN

- A) BEWOHNER-PARKPLÄTZE
1 PP PRO WOHNUNG RESP. PRO 110 M2 BGF 62 PP
- B) BESUCHER-PARKPLÄTZE
1 PP PRO 10 WOHNUNGEN 7 PP

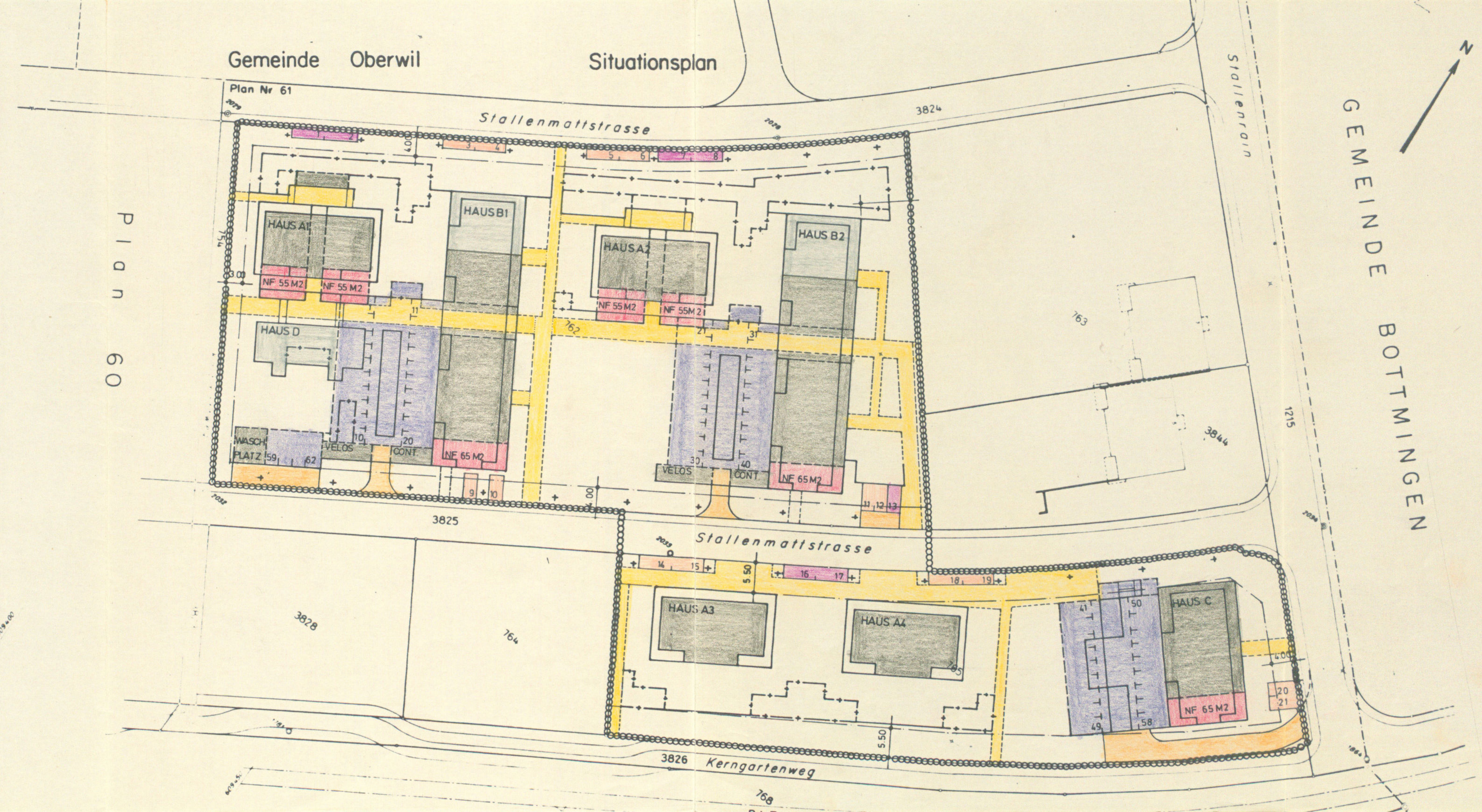
WENIG STÖRENDE BETRIEBE
7 LOKALE, 415 M2 BGF, 14 ARBEITSPLÄTZE

- A) BESCHÄFTIGTE-PARKPLÄTZE
1 PP PRO 60 M2 BGF 7 PP
- B) BESUCHER-PARKPLÄTZE
1 PP PRO ARBEITSPLÄTZE 7 PP

TOTAL PARKPLATZ-BEDARF 83 PP

VORHANDENE PARKPLÄTZE

- PARKGARAGEN 62 PP
- STALLENRAIN 2 PP
- STALLENMATTSTRASSE 19 PP
- TOTAL VORHANDENE PARKPLÄTZE 83 PP



GEMEINDE OBERWIL

48/ QP/ 3/0

48/ ZP / 1/16

QUARTIERPLANUNG 'STALLENMATT'

QUARTIERPLANPLAN - 3 ; FREIRAUM- UND DACHGESTALTUNG

1:500

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

LEGENDE:

○ ○ ○ ○ ○ QUARTIERPLANPERIMETER

■ GIEBELDÄCHER

□ FLACHDÄCHER

● BAUMREIHEN

■ WEGE UND PLÄTZE

■ STRASSENABSCHNITT

■ SPIELFLÄCHENBEREICH

■ GRÜNFLÄCHEN

BESCHLÜSSE

GEMEINDE:

GEMEINDERAT: 14. APR. 1986

GEMEINDEVERSAMMLUNG: 12. JUNI 1986

PLANAUFAGE: 4. AUG. 1986 - 3. SEP. 1986

DER GEMEINDEPRÄSIDENT: *[Signature]*

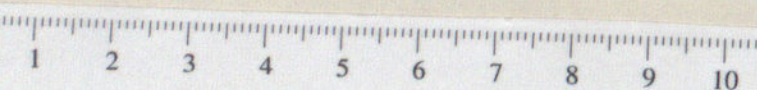
DER VERWALTER: *[Signature]*

KANTON

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-LAND-
SCHAFT GENEHMIGT MIT - 1. Sep. 1987
BESCHLUSS NR. 22/6 VOM

DER LANDSCHREIBER: *[Signature]*

PUBLIZIERT IM AMTSBLATT
NR. 30 VOM 3.1. JULI 1986
35 3. September 1987



PETER STEIGER ARCH. BSA BSP SIA

25.5.1986 HRM

Gemeinde Oberwil

Situationsplan

Plan Nr. 61

Plan 60



GEMEINDE BOTTMINGEN

QUARTIERPLANUNG 'STALLENMATT'

QUARTIERPLANPLAN - 4; PROFILE

1:500

Exemplar
 Amt für Orts- und Regionalplanung

LEGENDE:

○○○○○ QUARTIERPLANPERIMETER

OK F OBERKANTE FIRSTLINIE

OK S OBERKANTE SOCKELGESCHOSS

--- GEWACHSENES TERRAIN

BESCHLÜSSE

GEMEINDE:

KANTON

GEMEINDERAT: 14. APR. 1986

 VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS BASEL-LAND-
 SCHAFT GENEHMIGT MIT
 BESCHLUSS NR. 2216 VOM 1. Sep. 1987

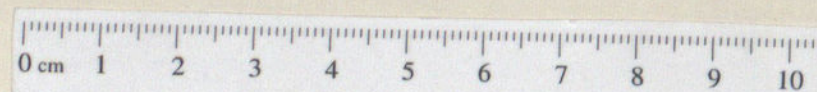
GEMEINDEVERSAMMLUNG: 12. JUNI 1986

DER LANDSCHREIBER: *Gy*

PLANAUFLEGE: 4. AUG. 1986 - 3. SEP. 1986

DER GEMEINDEPRÄSIDENT: *H. J. J. J.*DER VERWALTER: *Al. A.*
 PUBLIZIERT IM AMTSBLATT
 NR. 30 VOM 3.1. JULI 1986

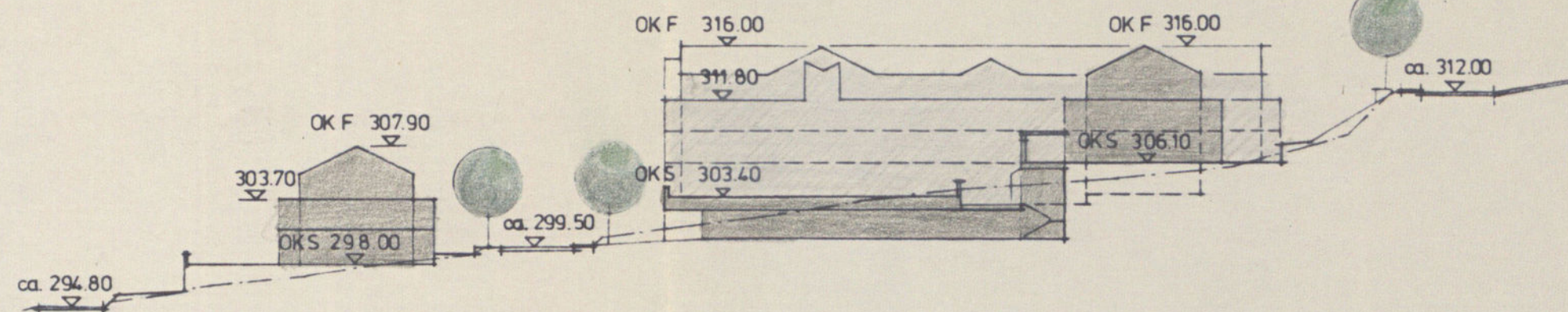
35 3. September 1987



PETER STEIGER ARCH. BSA BSP SIA

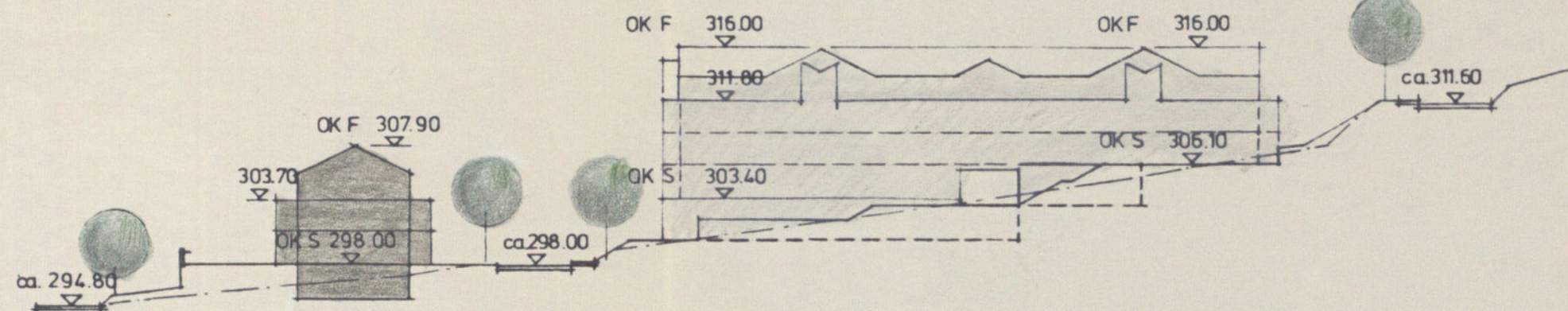
25.5.1986 HRM

KERNGARTENWEG HAUS A3 STALLENMATTSTRASSE HAUS B1 HAUS A2 STALLENMATTSTRASSE



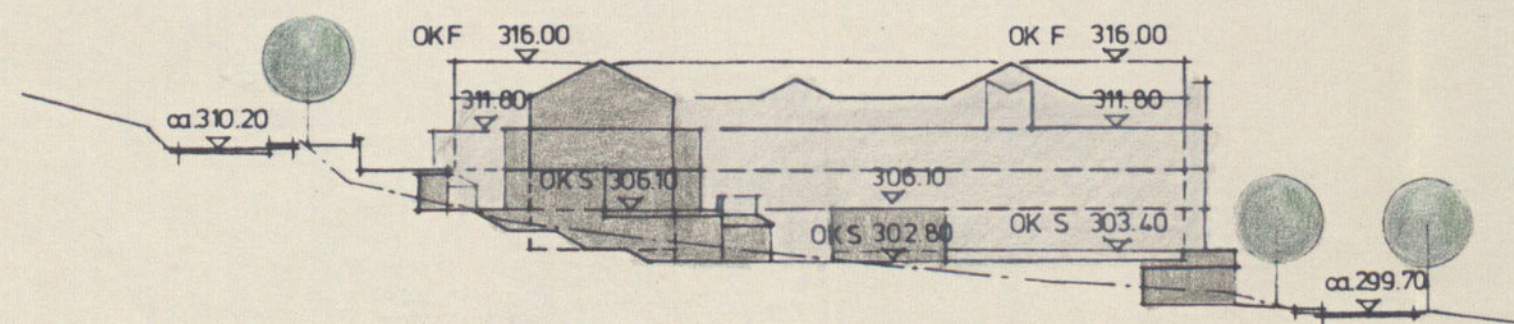
PROFIL 1

KERNGARTENWEG HAUS A4 STALLENMATTSTRASSE HAUS B2 STALLENMATTSTRASSE



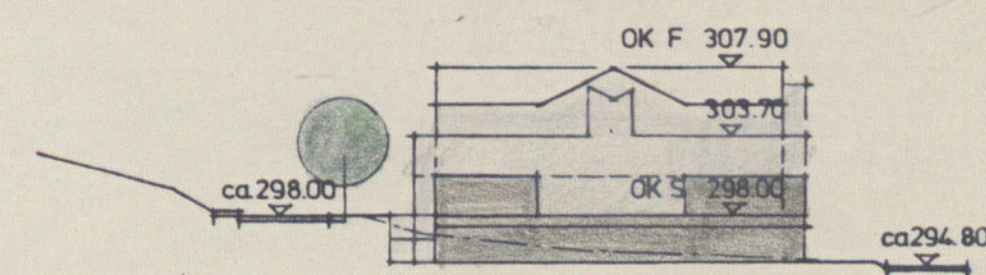
PROFIL 2

STALLENMATTSTRASSE HAUS A1 HAUS D HAUS B1 STALLENMATTSTRASSE



PROFIL 3

STALLENMATTSTRASSE HAUS C KERNGARTENWEG



PROFIL 4

QUARTIERPLANUNG "STALLENMATT"

Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15.6.1967 die Quartierplanvorschriften "Stallenmatt", bestehend aus den Quartierplänen Nr. 1, 2, 3 und 4 sowie dem Quartierplanreglement.

QUARTIERPLANREGLEMENT

1. GELTUNGSBEREICH / ZWECK

Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters von Plan 1 (Quartierplan) und bezwecken die Gestaltung des Baugebietes nach einheitlichen planerischen Grundsätzen, welche eine sinnvolle Nutzung des Bodens fördern und den Erfordernissen der Hygiene, des Verkehrs, der Energienutzung und der Umwelt Rechnung tragen. Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Aus- und Umbauten. Als Richtlinie für die kubische Gestaltung der Bauten dienen die Pläne 1, 2, 3, 4 und das Modell 1 : 200.

2. INHALT

Die Quartierplanvorschriften regeln:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung der ober- und unterirdischen Bauten
- Gestaltung der Freiflächen
- Art und Anzahl der Parkplätze.

3. LAGE, GROESSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- 3.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche und Geschosszahl) gemäss Quartierplan 1 + 2 sind verbindlich. Die Erstellung von weiteren oder vom Quartierplan abweichenden, oberirdischen Bauten ist nicht zulässig.
- 3.2 Für die Dachform, die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Höhen der Sockelgeschossdecken ist der Plan 3 + 4 verbindlich.
- 3.3 Geringfügige Abweichungen vom Quartierplan bezüglich Grundflächen der Baukörper und Gestaltung der Freiflächen sind so weit möglich, als sie dem Gesamt-Konzept der Quartierplanung entsprechen. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates und der kantonalen Baudirektion.
- 3.4 Geneigte Dächer sind mit dunklem, mattem Bedachungsmaterial einzudecken. Die Wände auf den Gebäudefluchten sind in Sichtmauerwerk, die Aussenwände

der beheizten Nutzflächen in verputztem Mauerwerk vorgesehen. Flachdächer müssen eine einheitliche Kies-Deckschicht oder eine Erdüberdeckung erhalten. Begehbare Dächer und Dachterrassen können mit Betonplatten gedeckt werden.

- 3.5 Material und Farbe von Fassaden, Fenstern und Sonnenstoren aller Bauten sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt.
Bezüglich Materialwahl und Gestaltung der Bauten ist die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich. Dies gilt ebenfalls für Renovationen.
- 3.6 Die Nebenbauten gemäss Quartierplan 1 dürfen nur als offene Gartenhallen erstellt und benützt werden.
- 3.7 Im Nebenbaubereich dürfen innerhalb der hierfür ausgeschiedenen Zonen bis zur festgelegten maximalen Grundfläche gedeckte Sitzplätze und Geräteschöpfe erstellt werden. Pro Wohnung ist höchstens ein Sitzplatz oder Geräteschopf bis max. 10 m² Grundfläche zulässig, der nicht unterkellert werden darf. Es dürfen nicht mehr als 2 Geräteschöpfe aneinander gebaut werden. Bis zu 10 m² Grundfläche und max. 2,5 m Gebäudehöhe ist die Dachform frei. Die Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird an der äussersten Fassadenflucht vom tiefsten Punkt des gestalteten Terrains aus gemessen. Bei begrünten Dächern darf die Humusschicht max. 30 cm betragen.
- 3.8 Es sind Kehrrecht-Containerräume zu erstellen.

4. ART UND MASS DER NUTZUNG DER BAUTEN

- 4.1 Die Obergeschosse sind dem Wohnungsbau vorbehalten. Im Sockelgeschoss dürfen nur allgemeine Räume und Freizeiträume erstellt werden. Innerhalb eines begrenzten Bereiches sind Räumlichkeiten für wenig störende Betriebe gemäss § 16 Abs. 2 des Baugesetzes zugelassen. Hierfür kann das Sockelgeschoss in voller Höhe aus dem Terrain herausragen. Die Höhenkoten gemäss Ziffer 3.2 sind einzuhalten.
- 4.2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan eingeschriebenen Werte verbindlich. Die Ausnutzungsziffer beträgt für die eingebrachten Parzellen Nr. 762 und 765 54 %. Dies errechnet sich aus der zonengemässen Nutzungsziffer von 45 % und dem zulässigen Dachgeschossausbau sowie der Ergänzungsbestimmung EB 15 zum Zonenreglement.
- 4.3 Geringfügige Abweichungen von Nutzflächen einzelner Gebäude sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion soweit zulässig, als damit die gesamte Nutzfläche gemäss Quartierplan nicht überschritten wird.
- 4.4 Zu den Mehrfamilienhäusern sind zweckgebundene, nicht vermietbare allgemeine Freizeiträume in angemessener Grösse zu erstellen.
- 4.5 Zur Nutzfläche werden gezählt:
- Alle Geschossflächen des Wohnungsbaues inkl. Umfassungswände, Laubengänge, Wintergärten, aussenliegende Treppenhäuser soweit sie der Erschliessung dienen.

- 4.6 Zusätzlich zur Nutzfläche können Balkone und darunter liegende Sitzplätze bis max. 3 % der Parzellenfläche verglast werden.
- 4.7 Nicht zur Nutzfläche werden gezählt:
- unterirdische Einstellhallen, die in den Hang gebaut und deren Decken bepflanzt sind, sofern sie sich organisch in das Terrain einfügen;
 - unbeheizte Abstell- und Lagerräume ohne direkten Zugang vom Wohnungsinnern in den Obergeschossen;
 - allgemein benutzbare Mieter- sowie Kellerräumlichkeiten wie z.B. Waschküche, Trocken-, Einstell- und Freizeiträume;
 - Räume für Kehricht-Container (3.8);
 - Räume für Etagenheizungen bis max. 3 m² pro Wohnung;
 - offene Durchgänge und Balkone, soweit sie nicht der Erschliessung dienen;
 - Aussentreppen zu den Gartensitzplätzen;
 - offene Wohnungszugänge zum Erdgeschoss;
 - gedeckte Sitzplätze und Geräteschöpfe innerhalb der ausgeschiedenen Zonen und begrenzten Flächen gemäss Quartierplan (3.5);
 - Bastelräume;
 - offene Gartenhallen (3.6);
 - Räume für wenig störende Betriebe in den Sockelgeschossen innerhalb der ausgeschiedenen Zonen und begrenzten Flächen gemäss Quartierplan. Diese Räume dürfen nicht zu Wohnzwecken umgewandelt werden;
 - geschlossene Balkone gemäss Ziffer 4.6. Die direkte Belichtung der hinterliegenden Räumlichkeiten muss gewährleistet bleiben.

5. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

- 5.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist nach den Richtlinien des Quartierplans und nach Rücksprache mit dem Gemeinderat ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der alle wesentlichen Elemente der Freiflächen enthält. Dieser ist integrierender Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens und bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. Dazu gehören: Strassenbereich, Wege und Plätze, Besucherparkplätze, Kinderspielplätze, allgemein zugängliche Freiflächen, individuell genutzte Freiflächen, Beleuchtung, Baumaterialien und wesentliche Elemente der Bepflanzung.
- 5.2 Die individuell genutzten Freiflächen dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates eingezäunt werden.
- 5.3 Die Ausführung des Strassenbereichs und der privaten sowie der öffentlichen Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen und ist Sache des Grundeigentümers. Der Unterhalt des öffentlichen Fussweges mit Einschluss der Beleuchtung wird von der Gemeinde übernommen.
- 5.4 Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz und an der Bepflanzung gemäss Freiflächengestaltungsplan können nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.
Die Einheit der Wegbeläge, Beleuchtung und Bepflanzung muss dabei erhalten bleiben.
- 5.5 Gleichzeitig mit dem Bau sind die entsprechenden vorgeschriebenen Kinderspielplätze zu erstellen und mit den dazugehörenden geeigneten Gerätschaften zu versehen.

6. ART UND ANZAHL DER PARKPLAETZE

- 6.1 Die im Quartierplan festgelegte Anzahl unterirdischer Parkplätze gilt als Minimalwert und ist bei Zweckänderungen der Hochbauten den jeweiligen Verhältnissen anzupassen (§ 7 Abs. 2 VVO BauG). Der erforderliche Parkraum ist gemäss § 7 VVO BauG im Quartierplan Nr. 2 festgelegt. Pro Wohnung ist mindestens ein unterirdischer Parkplatz in einer Einstellhalle erforderlich. An geeigneter Stelle sind Autowaschgelegenheiten zu erstellen. Die Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dürfen weder vermietet noch als feste Abstellplätze abgegeben werden.
- 6.2 Die Dächer der unterirdischen Parkräume müssen als Bestandteil der Freiflächennutzung dienen.

7. REALISIERUNG DES QUARTIERPLANUNG

- 7.1 Für die Realisierung der Quartierplanung hat der Grundeigentümer einen Quartierplanvertrag mit der Einwohnergemeinde Oberwil abzuschliessen.
- 7.2 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung sind Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Auto-Abstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielplätze, entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.
- 7.3 Die spätere Parzellierung des Grundstückes Nr. 762 ist gestattet, sofern die Verwirklichung der Quartierplanung nicht in Frage gestellt wird.

8. PRIVATRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass

- 8.1 der Quartierplanvertrag vom Grundeigentümer unterzeichnet und öffentlich verkündet ist.
- 8.2 die Gehwegrechte zugunsten der Einwohnergemeinde im Grundbuch eingetragen worden sind.

9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 9.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff. VVO BauG bleibt vorbehalten.
- 9.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften sind aufgehoben.
- 9.3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

An der Gemeinderatssitzung vom 14.4.1986 genehmigt.

An der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 1986 beschlossen.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: Die Verwalterin:



H. Gutzwiller



G. Schaub

Im Amtsblatt Nr. 30 vom 31. Juli 1986 publiziert.

Die Planaufgabe erfolgte vom 4. August 1986 - 3. September 1986.

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

DER LANDSCHREIBER:

