

GEMEINDE OBERWIL BL
QUARTIERPLANUNG BEBAUUNGSEINHEIT XI

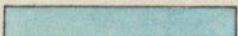
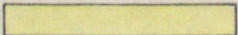
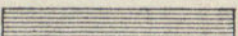
EXEMPLAR DER PLANUNGSSTELLE

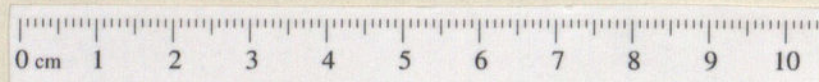
Kant. Planungsstelle Baselland

Inventar No.	48	/	QP	/	1	/	0
	48	/	ZP	/	1	/	1

QUARTIERPLAN 1:500

LEGENDE

- | | |
|---|--|
|  | Quartierplan - Perimeter |
|  | Alte Parzellengrenzen |
|  | Neue Parzellengrenzen |
|  | Strassenlinien |
|  | Baulinien für Erdgeschoss |
|  | Landabtretungen an Öffentlichkeit |
|  | Landzuteilungen von Öffentlichkeit |
|  | Flächen mit Gehrecht zugunsten der Einwohnergemeinde |
| ① - ④ | Bauobjekte |
| N | Zulässige Nutzfläche |
| G | Vollgeschoss (Erd- oder Obergeschoss) |
|  | Vordachbegrenzung |
|  | Begrenzung unterirdischer Bauteile |
| OP | Oberirdische Pflichtparkplätze |
| UP | Unterirdische Pflichtparkplätze |
|  | Grünflächen |



BESCHLÜSSE

GEMEINDE

KANTON

Gemeinderat:

16. Oktober 1969

Reg.-Rats-Beschluss Nr. 1831 vom **16. Juni 1970**

Gemeindeversammlung

23. Oktober 1969

Die zuständige Amtsstelle: **Der 2. Landschreiber:**

Der Gemeindepräsident:

Vinami

Der Gemeindeverwalter:

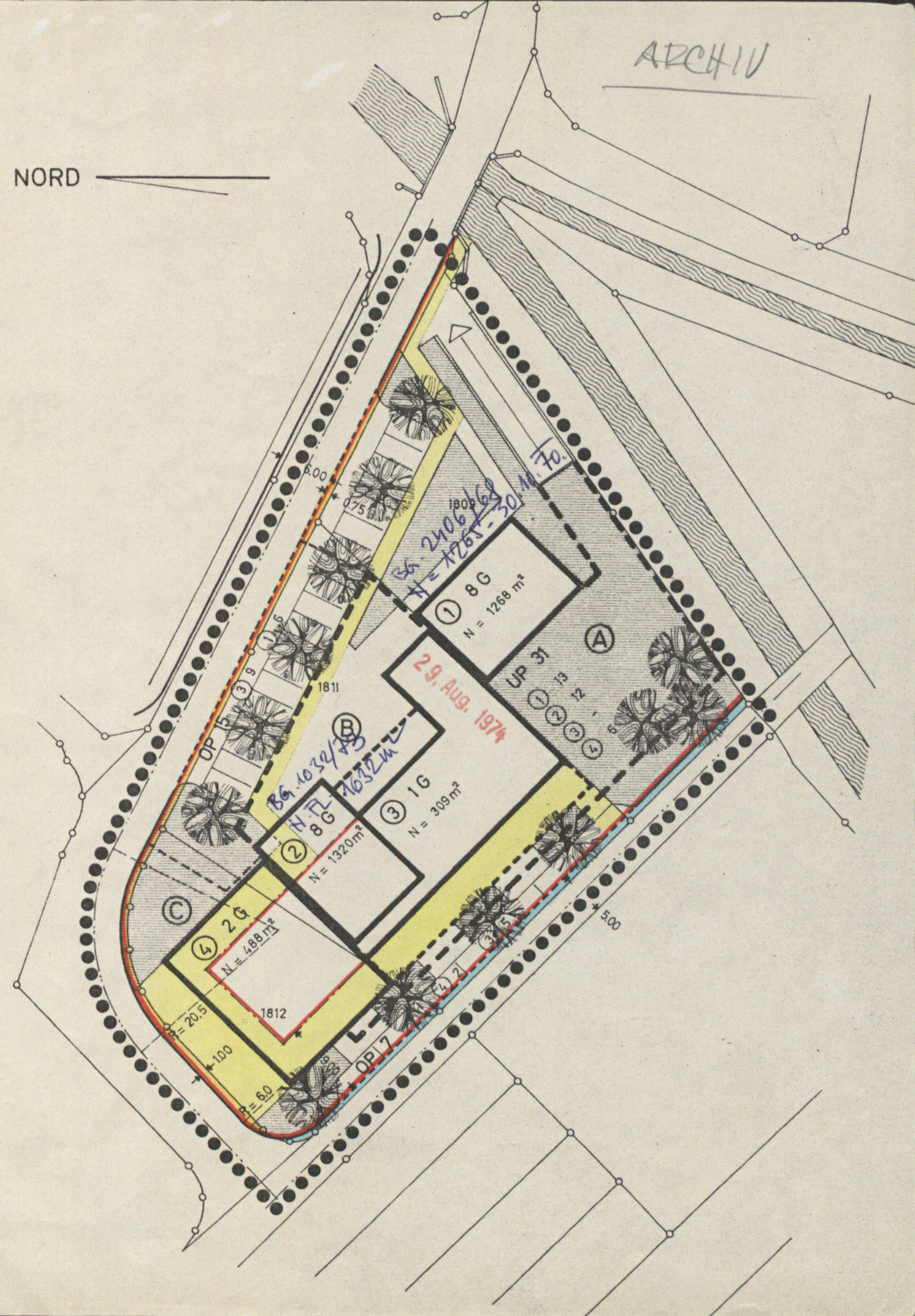
Emi

Amtsblatt Nr. 25 vom 25. Juni 1970

25. Juni 1970

NORD

ARCHIV



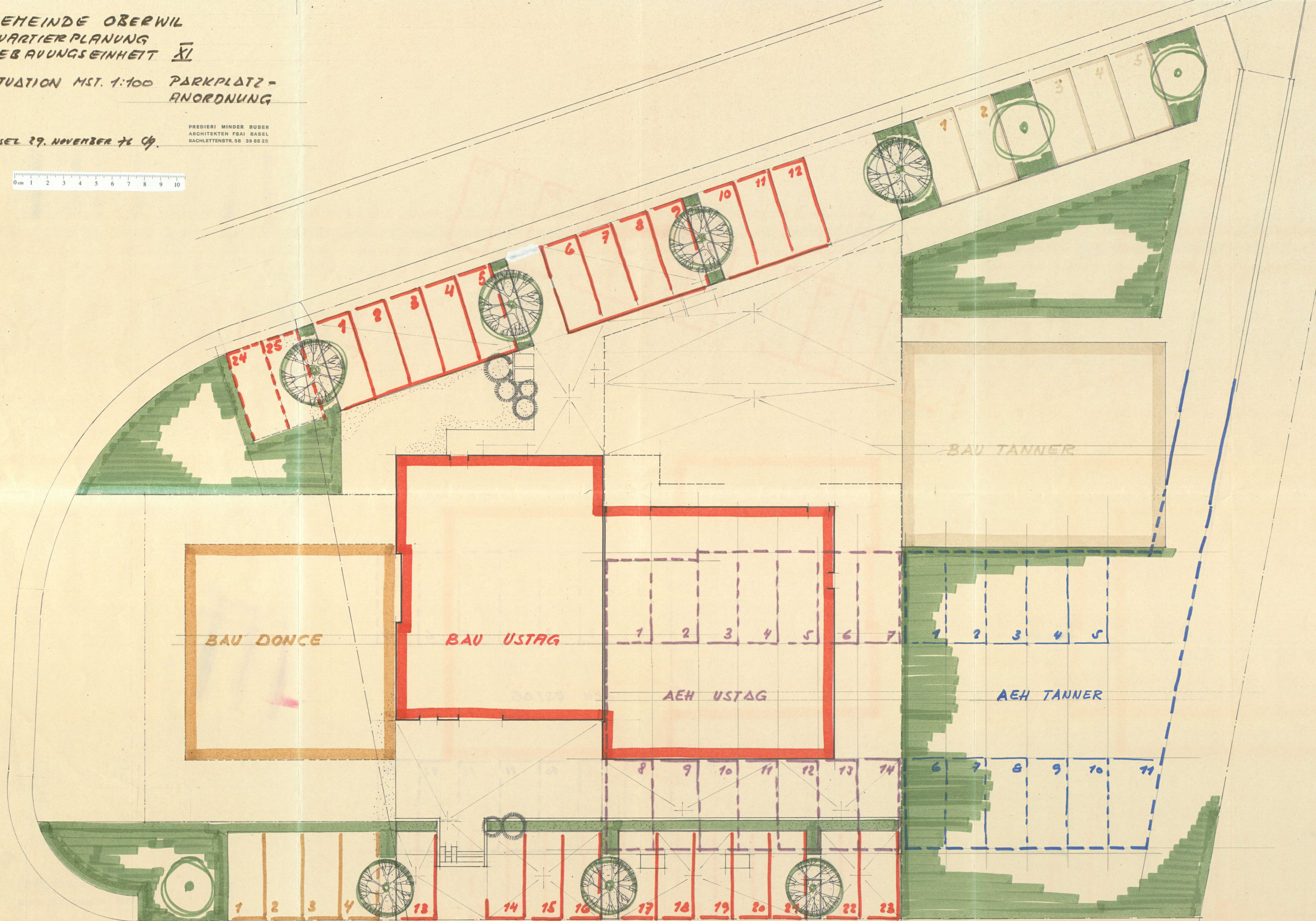
GEMEINDE OBERWIL
QUARTIERPLANUNG
BEBAUUNGSEINHEIT XI

SITUATION MST. 1:100 PARKPLATZ-
ANORDNUNG

BASEL 29. NOVEMBER 76 *CP*

PREDIERI MINDER BUSER
ARCHITEKTEN FSAT BASEL
BACHLETTENSTR. 58 39 88 25

0cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



ZENTRUM OBERWIL
SKIZZE ERDGESCHOSS MSST. 1:100

PARKPLÄTZE BEST.: 23
PARKPLÄTZE SPÄTER: 2 = TOTAL 25
PARKPLÄTZE VORHER: 15

26.11.73 OE 65/55
PREDIERI MINDER BUSER ARCHITEKTEN
11.11.73

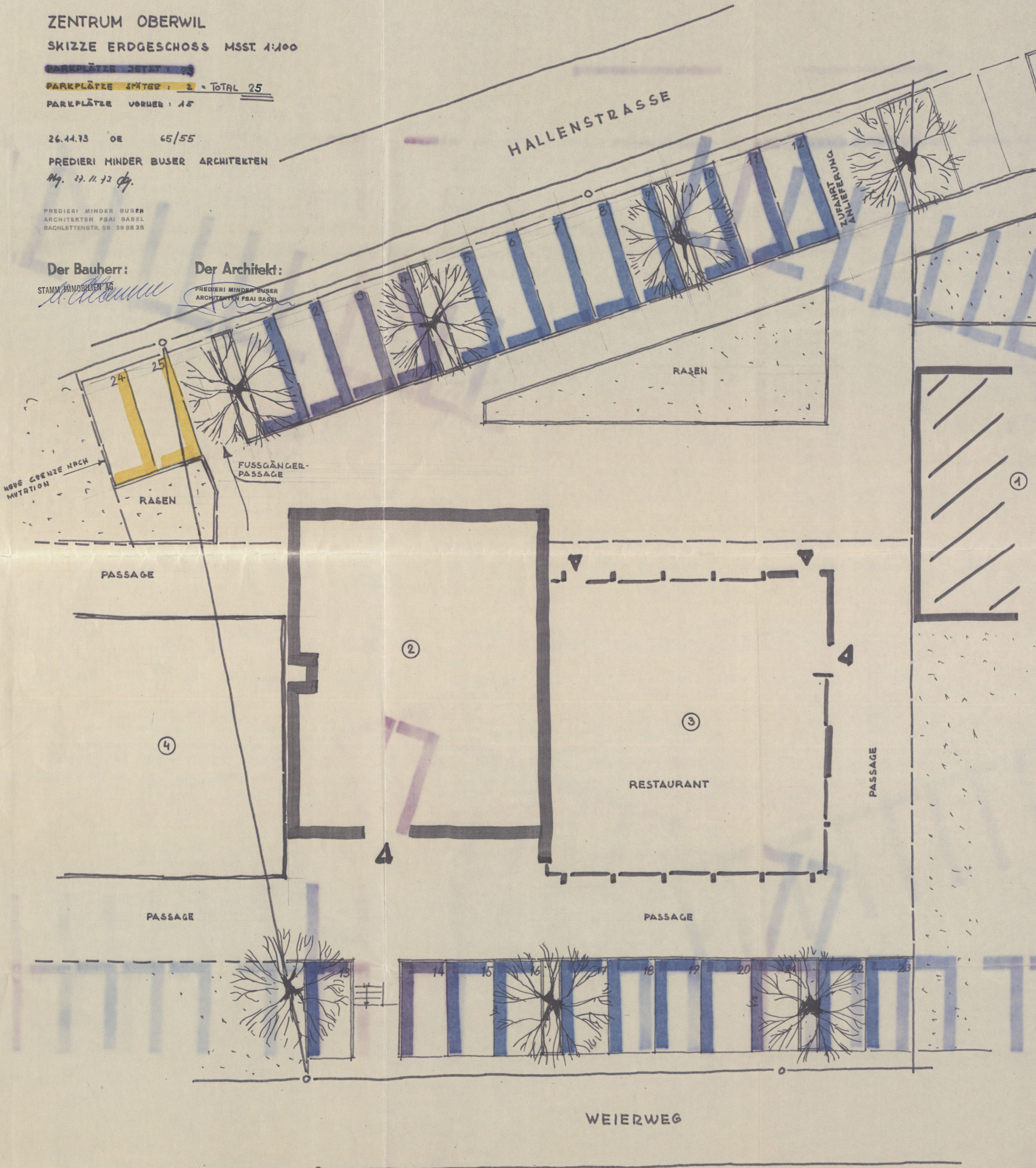
PREDIERI MINDER BUSER
ARCHITEKTEN FSAI BASEL
BACHLETTENSTR. 55 3900 25

Der Bauherr:

STAMM IMMOBILIEN AG

Der Architekt:

PREDIERI MINDER BUSER
ARCHITEKTEN FSAI BASEL



QUARTIERPLAN

BEBAUUNGSEINHEIT XI
ORTSKERN

MUTATION NR. 1

BAUOBJEKT 4 PARZELLE 1812

MUTATIONSPLAN

M. 1:500

Exemplar	Exemplar Amt für Raumplanung	Inventar Nr.	48/QP / 1/1
Beschluss des Gemeinderates : 21. Januar 2002 Beschluss der Gde.-Kommission : _____ Beschluss der Gde.-Versammlung : 14. März 2002 Beschluss des Einwohnerrates : _____ Referendumsfrist : 14. März 2002 - 13. April 2002 Urnenabstimmung : _____ Publikation d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 15 vom 11. April 02 Planaufgabe : 15. April 2002 - 14. Mai 2002		Namens des Gemeinderates Der Präsident : <i>[Signature]</i> Der Verwalter : <i>[Signature]</i>	
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. <i>1484</i> vom <i>17. Sep. 2002</i> Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. <i>38</i> vom <i>19.9.02</i>		Der Landschreiber : <i>[Signature]</i>	

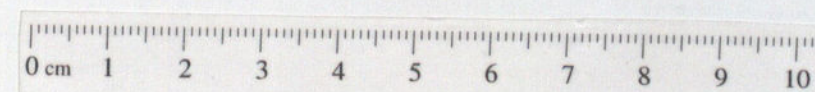
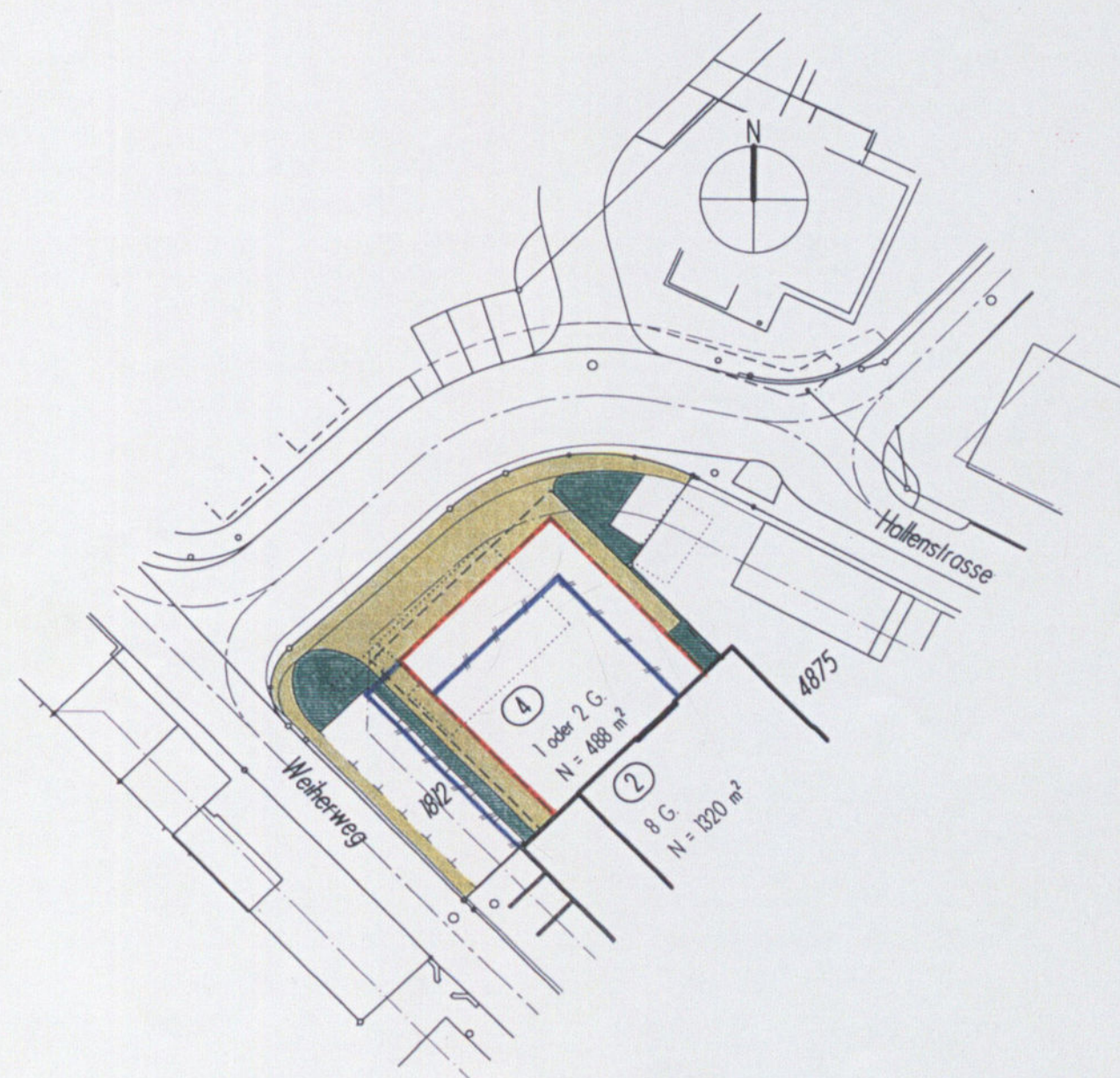
LEGENDE:

VERBINDLICHER PLANINHALT:

	AUFZUHEBENDE BAULINIEN
	NEUE BAULINIEN
	VORDACHBEGRENZUNG
	G VOLLGESCHOSS (ERD- ODER OBERGESCHOSS)
	GEHRECHT ZU GUNSTEN EINWOHNERGEMEINDE
	GRÜNFLÄCHEN

ORIENTIERENDER PLANINHALT:

	PARZELLENGRENZEN
	BAUOBJEKTE
	ZULÄSSIGE NUTZFLÄCHE



QUARTIERPLANUNG BEBAUUNGSEINHEIT XI, ORTSKERN

Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet der Bebauungseinheit XI im Ortskern nach den Richtlinien der Ortskernplanung vom 19. Februar 1965 Quartierplan-Vorschriften bestehend aus Quartierplan und Reglement.

REGLEMENT**1. Geltungsbereich**

Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

2. Inhalt

Die Quartierplan-Vorschriften regeln:

- Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen für öffentliche Strassen, öffentliche Gehrechte
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung der Bauten
- Gestaltung der Freiflächen.

Daneben enthalten sie Bestimmungen betreffend die Realisierung der Quartierplanung und legen fest, unter welchen Voraussetzungen sie vom Regierungsrat genehmigt werden können.

3. Bau- und Strassenlinien, Landabtretungen, öffentliche Gehrechte

3.1 Die im Quartierplan enthaltenen Bau- und Strassenlinien sind in Bezug auf ihre Lage, die Landabtretungen bzw. Landzuteilungen in Bezug auf ihre Fläche verbindlich.

Auf die Erstellung von öffentlichen Trottoirs ist zu verzichten. An ihrer Stelle haben die Grundeigentümer auf ihren Grundstücken gemäss dem Quartierplan Gehwege zu erstellen. Diese sind mit einem Gehrecht zugunsten der Einwohnergemeinde zu belegen.

3.2 Die Gemeinde erstellt die öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Beitragsleistungen an die Bodenerwerbs- und Erstellungskosten gilt das Strassenreglement der Gemeinde.

4. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

4.1 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl) sowie Lage und Zahl der Pflichtparkplätze gemäss Quartierplan sind verbindlich. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.

4.2 Geringfügige Abweichungen vom Quartierplan bezüglich Grundflächen der Baukörper sind soweit möglich, als sie nicht auffallen. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates.

4.3 Die Normalgeschosse dürfen von oK Fussboden bis oK Decke 3.00 Meter nicht übersteigen. Von dieser Vorschrift kann der Gemeinderat mit Zustimmung der Baudirektion für reine Geschäftsbauten Ausnahmen gestatten, wenn dadurch die Einheitlichkeit der Quartierüberbauung nicht beeinträchtigt wird.

- 4.4 Das Erdgeschoss darf eine lichte Höhe von max. 4.0 Metern aufweisen.
- 4.5 Die Decken der Kellergeschosse müssen allseitig unter Terrain liegen.
- 4.6 Alle oberirdischen Bauten sind mit Flachdächern zu versehen. Dachauskragungen an den mehrgeschossigen Bauten sind nicht zulässig.
- 4.7 Liftaufbauten sind nur bis zur erforderlichen Konstruktionshöhe der Ueberfahrt zulässig (ca. 1.5 Meter) und mit Flachdächern ohne Auskragungen zu versehen.
- 4.8 Die beiden achtgeschossigen Punkthäuser müssen in ihrer äusseren Erscheinung übereinstimmen.
Material und Farbe von Fassaden, Fenstern, Balkonen und Sonnenstoren aller Wohn- und Geschäftsbauten sind so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht, welcher die Baugruppe als eine städtebauliche Einheit erscheinen lässt.
- 4.9 Für die ganze Baugruppe ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Fernsehen und Radio zulässig. Vorbehalten bleiben eventuelle Vorschriften über den Anschluss an eine kommunale Gemeinschaftsantenne.
- 4.10 Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 4.11 Dem Gemeinderat steht bezüglich Materialwahl und Gestaltung der Bauten ein verbindliches Mitspracherecht zu.

5. Art und Mass der Nutzung

- 5.1 Alle oberirdischen Baukörper unterstehen den Bestimmungen von § 16 BauG, Abs. 2. Die unterirdischen Autoeinstellräume dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.
- 5.2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan enthaltenen Vorschriften verbindlich.
- 5.3 Geringfügige Nutzungsverlagerungen auf Grundstücken des gleichen Eigentümers sind mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion soweit zulässig, als sie die Ueberbauung gemäss Quartierplan nicht beeinträchtigen.
- 5.4 Die Gesamtnutzung der Baugruppe darf 3'385 m² nicht übersteigen.
- 5.5 Zur Nutzfläche werden gezählt: Alle Geschossflächen inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.
Nicht zur Nutzfläche zählen:
 - unterirdische Garagen,
 - Wohnbalkone,
 - allgemein benützbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume,
 - Kellergeschosse,
 - Eingangshallen (mit Ausnahme der Treppen- und Lifthanlagen),
 - pro Wohnung ein Abstellraum von max. 5 m² Grundfläche ohne natürliche Belichtung.

6. Gestaltung der Freiflächen

- 6.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch die Grundeigentümer nach den Richtlinien des Quartierplanes ein Gestaltungsplan zu erstellen.
- 6.2 Die Freiflächen dürfen nicht mit Mauern oder Hecken umgeben werden.

- 6.3 Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sowie für die Beleuchtung dieser Anlagen ist durch die Grundeigentümer ein einheitliches Projekt zu erstellen.
- 6.4 Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz können nur mit Zustimmung von Gemeinderat und Baudirektion vorgenommen werden. Die Einheit der Wegbeläge und der Beleuchtung muss dabei erhalten bleiben.
- 6.5 Gleichzeitig mit der Ueberbauung sind die erforderlichen Kinderspielplätze inklusive der zugehörigen Gerätschaften durch die Grundeigentümer zu erstellen.
- 6.6 Dem Gemeinderat steht bei der Gestaltung der Freiflächen ein verbindliches Mitspracherecht zu. Der Gestaltungsplan gemäss Ziffer 6.1 und die Projekte für die Gestaltung der Wege und Plätze und die Beleuchtung gemäss Ziffer 6.3 bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Die Ausführung hat den genehmigten Plänen zu entsprechen.

7. Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung

- 7.1 Für die Realisierung des Ueberbauungs-Projektes haben die Grundeigentümer auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) die nötigen Grundeigentums-Mutationen vorzunehmen.
- 7.2 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung sind Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Grünflächen und Kinderspielplätze entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mit zu erstellen.
- 7.3 Ist die gesamthafte Erstellung einer Nebenanlage aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann die Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates eine teilweise Erstellung bewilligen.
- 7.4 Die spätere Parzellierung der mutierten Grundstücke ist gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt werden. Solche Mutationen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der Baudirektion.

8. Voraussetzungen für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass

- der Quartierplan-Vertrag der beteiligten Grundeigentümer von diesen ohne Ausnahme unterzeichnet und öffentlich verkündet ist
- und die Gehrechte zugunsten der Einwohnergemeinde bestellt worden sind.

9. Schlussbestimmungen

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

BESCHLÜSSE

GEMEINDE

KANTON

Gemeinderat: 16. Oktober 1969 Reg. - Rat - Beschluss Nr. 1731 vom 16. Juni 1970

Gemeindeversammlung: 23. Oktober 1969 zuständige Amtsstelle: Der 2. Landschreiber:

Der Gemeindepräsident: [Signature]

Der Gemeindeverwalter: [Signature] 5 vom 25. Juni 1970

