

QUARTIERPLANUNG JOHANNESHOF

Regierungsrätlische Genehmigung

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- Baubereich
- Strasse, Wege, Plätze (ungefähre Lage)
- Grünfläche (ungefähre Lage)
- Bereich Parkplätze oberirdisch
- Bereich Flachdach begehrbar
- Bereich private Vorgärten
- ▲ Zufahrt Einstellhalle
- ▲ Zufahrt Parkplätze
- max. 314.0
— Höhenkote maximale Gebäudehöhe (in m ü. M.)
- Lärmschutzwand
- Bäume (ungefähre Anzahl und Lage)

orientierender Inhalt

- Gebäude mit Sockelgeschoss, EG und 3 Obergeschossen
- Gebäude mit Sockelgeschoss, EG und 2 Obergeschossen
- Gebäude bestehend
- Gebäude geplant (gem. Baupublikation vom 27.09.2012)
- V Veloabstellplätze
- Zentrale Sammelstelle
- Spielplatz
- Strassenbaulinie
- Schnittlinie
- Terrain neu

Beschlussfassung und Genehmigung

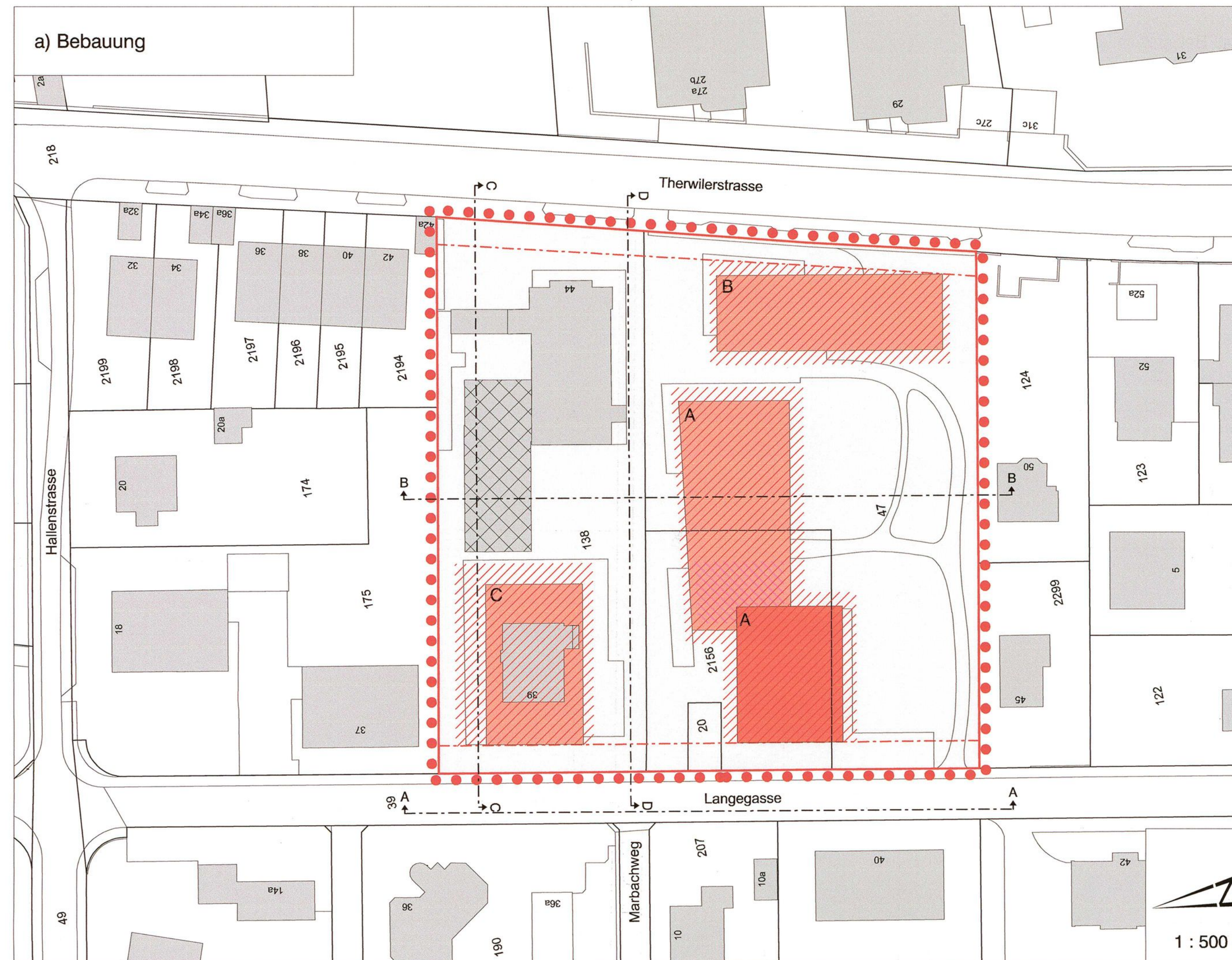
Beschluss des Gemeinderates: 15.10.2012
Beschluss der Gemeindeversammlung: 05.12.2012
Referendumsfrist: 04.01.2013
Urnenabstimmung: -
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 4 vom 24.01.2013
Planaufgabe vom 24.01.2013 bis 22. Februar 2013

Namens des Gemeinderates
Die Gemeindepräsidentin: *Heidi*
Der Gemeindeverwalter: *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 0021 vom -7. Jan. 2014
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 1/2 vom 9.1.14

Der Landschaftsreiber:
Die 2. Landschaftsreiberin: *[Signature]*

a) Bebauung

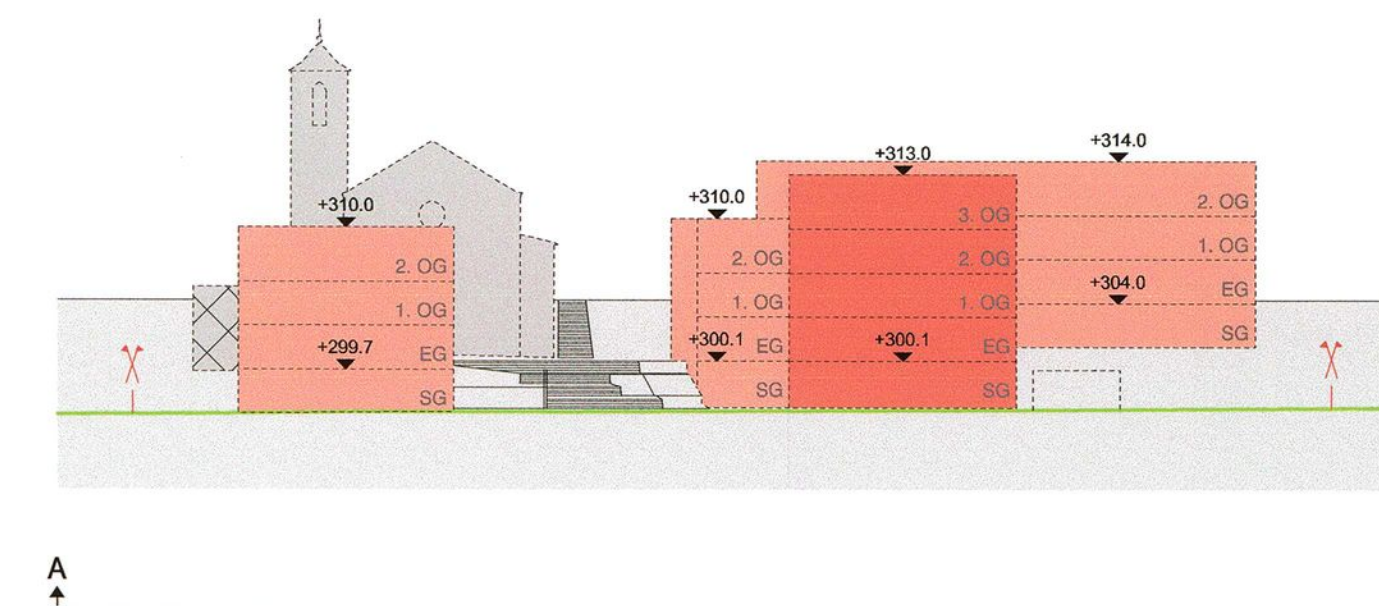


b) Erschliessung und Freiräume

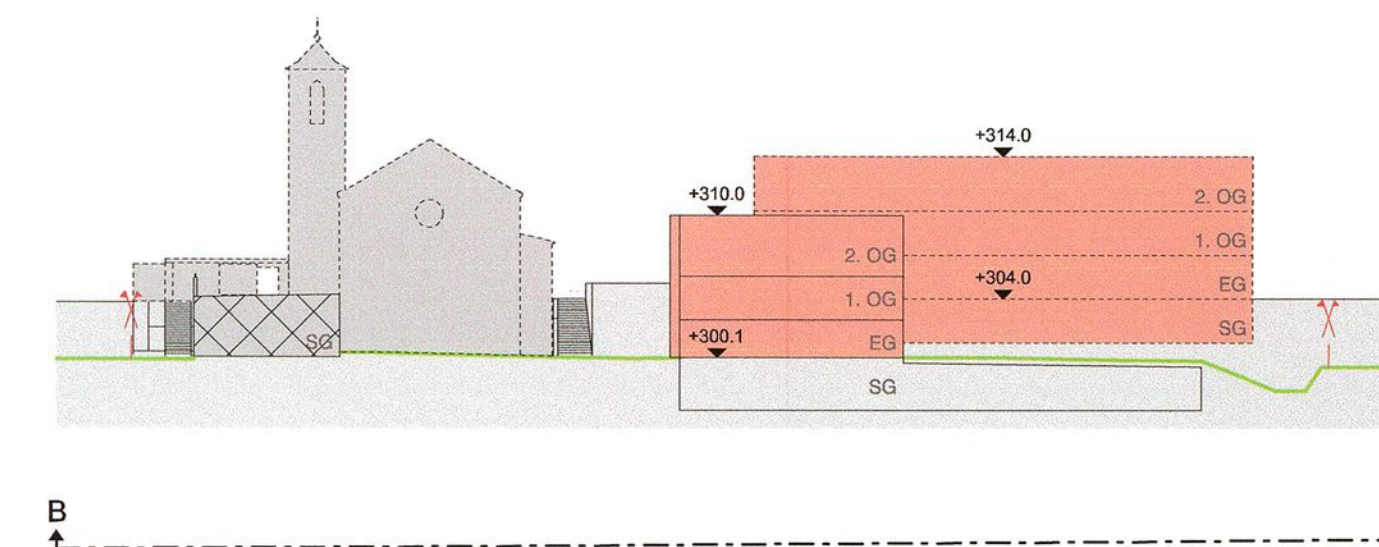


c) Schnitte

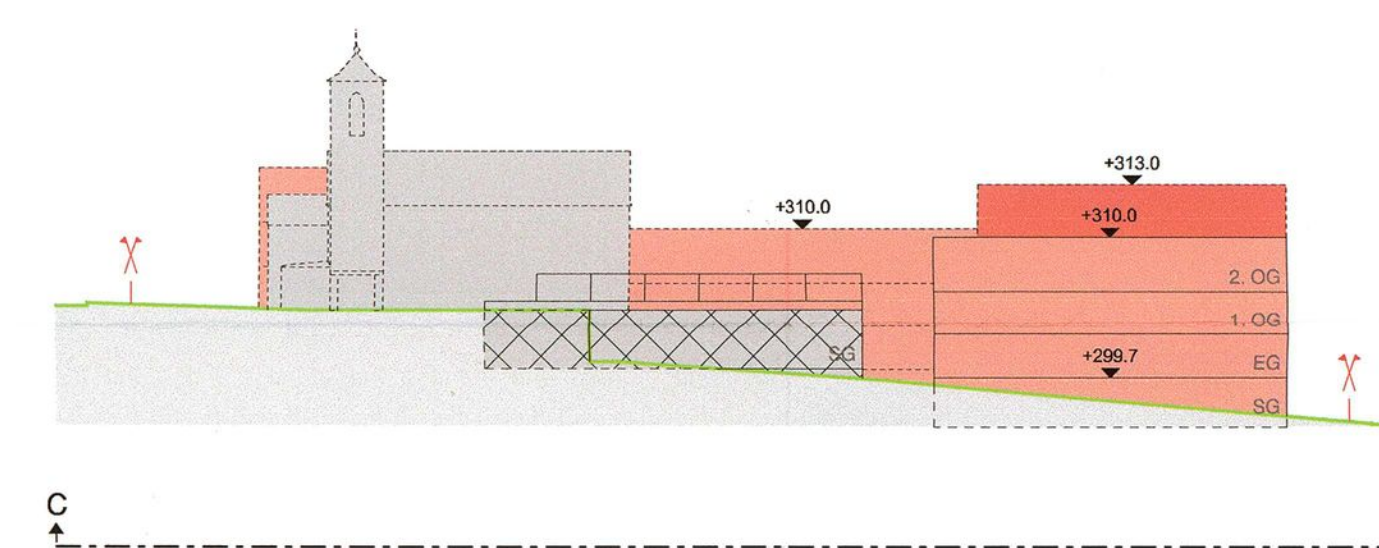
Schnitt A - A



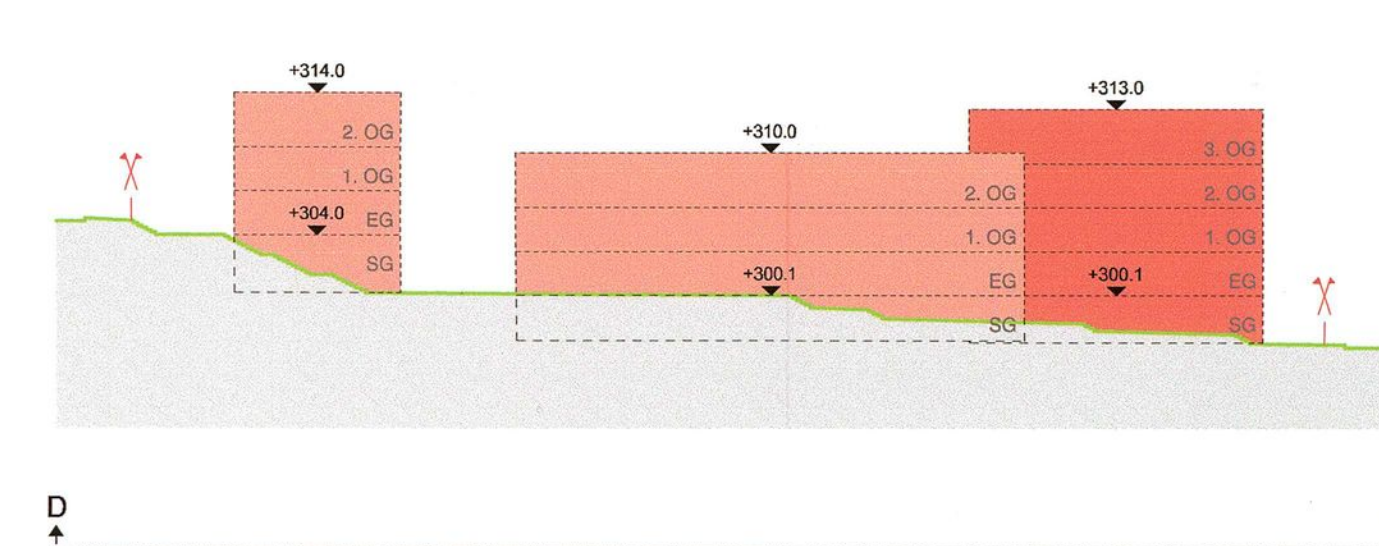
Schnitt B - B



Schnitt C - C



Schnitt D - D



d) Nutzungsmasse

BGF (Bruttogeschossflächen, in m²)	Gebäude A	Gebäude B	Gebäude C	Total
Sockelgeschoss	frei	frei	frei	
Erdgeschoss	750	335	305	
1. Obergeschoss	750	345	320	
2. Obergeschoss	750	345	320	
3. Obergeschoss	350	-	-	
Bruttogeschossfläche (m²)	2600	1025	945	max. 4570

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

48/ QR/ 17/ 0



Quartierplanung Johanneshof

Quartierplanreglement
Regierungsrätliche Genehmigung

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

INHALT

1	Erlass	2
2	Zweck und Ziele der Planung	3
3	Geltungsbereich und Inhalt	4
4	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	5
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	6
6	Art und Mass der Nutzung	8
7	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	9
8	Erschliessung und Parkierung	10
9	Ver- und Entsorgung	11
10	Lärmschutz	12
11	Realisierung, Quartierplanvertrag	13
12	Ausnahmen	14
13	Schlussbestimmungen	15
14	Beschlussfassung	16

JOHA 2211 31.05.2013 MW

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- | | |
|--------------|---|
| <i>Zweck</i> | 1 Der Quartierplan Johanneshof bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten. |
| <i>Ziele</i> | 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none">• Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume• Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft• Siedlungsverdichtung• Sicherstellung der kirchlichen und gemeinschaftlichen Nutzung |

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

Geltungsbereich 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.

Inhalt 2 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, Benützung und Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung der Überbauung
- die Ver- und Entsorgung

4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

*städtebauliche
Einpassung*

- 1 Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, sodass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- | | | |
|---|---|---|
| <i>Lage und Grösse</i> | 1 | Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen a-c enthalten sind. Ausgenommen sind Kleinbauten gem. Ziffer 5.10 |
| <i>Anordnung und Volumen</i> | 2 | Lage und Grösse der Bauten (Flächen, Profile der Bauten) gehen aus den Plänen hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche frei erfolgen. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche liegen. |
| <i>Gebäudehöhe</i> | 3 | Die maximalen Gebäudehöhen sind mittels Koten im Teilplan c festgelegt. Massgebend ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion (rohe Decke) exklusive Dachhaut. Darüber hinaus kann ein massiver Dachkranz bis zu einer Höhe von maximal 1.20 m (gemessen ab roher Decke) realisiert werden. |
| <i>Fassadengestaltung</i> | 4 | Die Fassaden müssen in Abstimmung mit der Gemeinde bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind Zugangsluken und Nistmöglichkeiten für Fledermäuse, Vögel und Insekten anzubringen. |
| <i>Sockelgeschoss</i> | 5 | Das Sockelgeschoss kann talseitig vollständig in Erscheinung treten. |
| <i>Dachform</i> | 6 | Für die Neubauten A - C sind nur Flachdächer zulässig. |
| <i>Flachdächer</i> | 7 | Die Flachdächer der Gebäude A, B und C sind nicht begehbar. Ausgenommen hiervon ist der im Teilplan a entsprechend hervorgehobene Bereich bei Gebäude A. |
| <i>Dachaufbauten</i> | 8 | Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten. |
| <i>Materialisierung und Farbgebung der Dächer</i> | 9 | Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein (ausgenommen Solaranlagen). Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Erstellung von Solaranlagen ist zulässig. |

Kleinbauten

- 10 Unbewohnte Kleinbauten wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, dürfen insgesamt max. 5 % der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters umfassen.

6 ART UND MASS DER NUTZUNG

- | | |
|-------------------------------|--|
| <i>Nutzungsart</i> | 1 Im Quartierplanareal sind in den Gebäuden A bis C Wohn- und Geschäftsnutzung mit wenig störenden Betrieben (wie Arztpraxen, Ateliers, Büros etc.) zulässig. Im Gebäude C sind zudem kirchliche, kulturelle und soziale Nutzungen zulässig. |
| <i>Nutzungsmass</i> | 2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan unter „d) Nutzungsmasse“ enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) für Hauptbauten verbindlich.

Die maximal zulässige BGF für die Hauptbauten A bis C im Quartierplanperimeter beträgt 4'570 m ² . Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 und 3 RBV. |
| <i>nutzungsfrei</i> | 3 Nicht zur BGF zählen: <ul style="list-style-type: none">• Flächen in Sockel- und Untergeschossen• Verkehrsflächen für Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen• den Bewohnern allgemein dienende Gemeinschaftsräume und Einstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen etc.• Räume und Bauteile für Betriebstechnik und Gebäudeinfrastruktur (Lüftungen, Maschinenräume etc.)• Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen• Kleinbauten gem. Ziff. 5.10• Dachvorsprünge und Vordächer• offene Aussentreppen• offene und überdeckte Veloabstellplätze• offene und teilverglaste Atrien, Terrassen und Balkone• dem Lärmschutz dienende Massnahmen und Bauteile• Aussenwärmedämmungen an vorbestehenden Gebäuden |
| <i>Nutzungsverschiebungen</i> | 4 Verschiebungen der Bruttogeschossfläche von einem Baubereich in einen anderen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen. |

7 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- | | |
|---|--|
| <i>Gestaltung</i> | 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Teilplan b) Erschliessung und Freiräume ersichtlich. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Nicht zulässig ist die Anpflanzung von invasiven Neophyten. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig. |
| <i>Umgebungsplan</i>
<i>siehe Erwägungen RRB</i> | 2 Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Er beinhaltet insbesondere die Lage und die Art von Strassen, Wegen und Plätzen, der Grünflächen, Stützmauern, der Velo- und Autoparkplätze sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container etc.). Ausserdem die Zufahrt zur Einstellhalle. |
| <i>Aufschüttung und Abgrabung</i> | 3 Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen. |
| <i>Meteorwasser</i> | 4 Strassen, Wege, Plätze sowie offene Abstellplätze sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen. |
| <i>Spielplatz</i> | 5 Die Spielflächen dienen der Bewohnerschaft. Die Lage des Spielplatzes ist in Teilplan b) konzeptionell bezeichnet, die Ausgestaltung und genaue Lage ist Bestandteil des Umgebungsplans. |
| <i>Private Vorgärten</i> | 6 Der Bereich für private Vorgärten kann auf Erdgeschossesebene direkt den einzelnen Bewohnern zugeordnet werden. Die übrigen Grün- und Freiflächen dienen allen Bewohnern der Überbauung. |

8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- | | |
|--------------------------------------|--|
| <i>Lage</i> | 1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Teilplan b) Erschliessung und Freiräume massgebend. |
| <i>Parkplatz-berechnung</i> | 2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos für die Neubauten A - C richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach Anhang 11/1 RBV. Für Alterswohnungen können die Parkplätze angemessen reduziert werden. |
| <i>Sonderregelung
Parkierung</i> | 3 Für die bestehenden kirchlichen Bauten ist bei kirchlichen bzw. kulturellen Anlässen das Parkieren entlang der Therwilerstrasse entsprechend der Sonderbewilligung gestattet. |
| <i>Veloabstellplätze</i> | 4 Die Zufahrt zu den Veloabstellplätzen ist sicherzustellen. Es sind auch gedeckte Veloabstellplätze zu errichten. |

9 VER- UND ENTSORGUNG

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| <i>Energiekonzept</i> | 1 | Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten: <ul style="list-style-type: none">• Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität)• rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien) <p>Die Gebäude A, B und C sind für die Wärmeversorgung an das Fernwärmenetz der WOT AG anzuschliessen. Ist die Machbarkeit eines solchen Anschlusses nicht gegeben oder ist die Umsetzung wirtschaftlich nicht tragbar, kann der Gemeinderat die Anschlusspflicht aufheben.</p> |
| <i>Sonnenenergie</i> | 2 | Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 4 ist besonders zu achten. |
| <i>Energiestandard</i> | 3 | Neubauten sind im Minergie Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen. |
| <i>Wasser und Abwasser</i> | 4 | Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach den Reglementen der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. |
| <i>Abfallentsorgung</i> | 5 | Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde. |

10 LÄRMSCHUTZ

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 | Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen innerhalb des Quartierplanareals richten sich nach dem bestehenden Lärm- Empfindlichkeitsstufenplan (RRB vom 01.03.1994). |
| <i>Schallschutz</i> | 2 | <p>Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181. Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.</p> <p>Die Immissionsgrenzwerte sind an mindestens einem Fenster pro lärmempfindlichem Raum einzuhalten. Lärmempfindliche Räume sind auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen oder das Gebäude ist durch gestalterische oder bauliche Massnahmen gegen Lärm abzuschirmen</p> |
| <i>Lärmschutzwand</i> | 3 | Entlang der Therwilerstrasse im Baubereich B ist eine lärmabsorbierende Einfriedung mit einer Höhe von 1.20 Metern zu erstellen. |

11 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

*Erfordernis
Quartierplanvertrag* 1 Sofern mehrere GrundeigentümerInnen von der Quartierplanung betroffen sind, ist ein Quartierplanvertrag zwingend.

*Inhalte
Quartierplanvertrag* 2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Die Gemeinde Oberwil wird ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen beim Grundbuchamt zu veranlassen.

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Etappierung
- Verantwortlichkeit und Kostenverteilung für Erstellung, Unterhalt und Betrieb von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Verteilung der Kosten für Erstellung und Unterhalt der privaten Grün- und Freiflächen
- Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Näher- und Grenzbaurechte (mit öffentlicher Beurkundung)
- Benutzungsrechte

Parzellierung 3 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

Etappierung 4 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten, Wege etc. 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 AUSNAHMEN

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| <i>Abweichungen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 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. |
| <i>grössere
Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|--------------------|---|
| <i>Genehmigung</i> | 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag (sofern erforderlich) von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist. |
| <i>Umsetzung</i> | 2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |

14 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: 15.10.2012

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 05.12.2012

Die Gemeindepräsidentin

Referendumsfrist: 04.01.2013

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 4 vom 24.01.2013

Der Gemeindeverwalter

Planaufgabe: 24.01.2013 – 22.02.2013

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 0021 vom - 7. Jan. 2014

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 1/2 vom 9.1.2014

Die 2. Landschreiberin: