



QUARTIERPLANUNG ZUCHTSTIERHOF

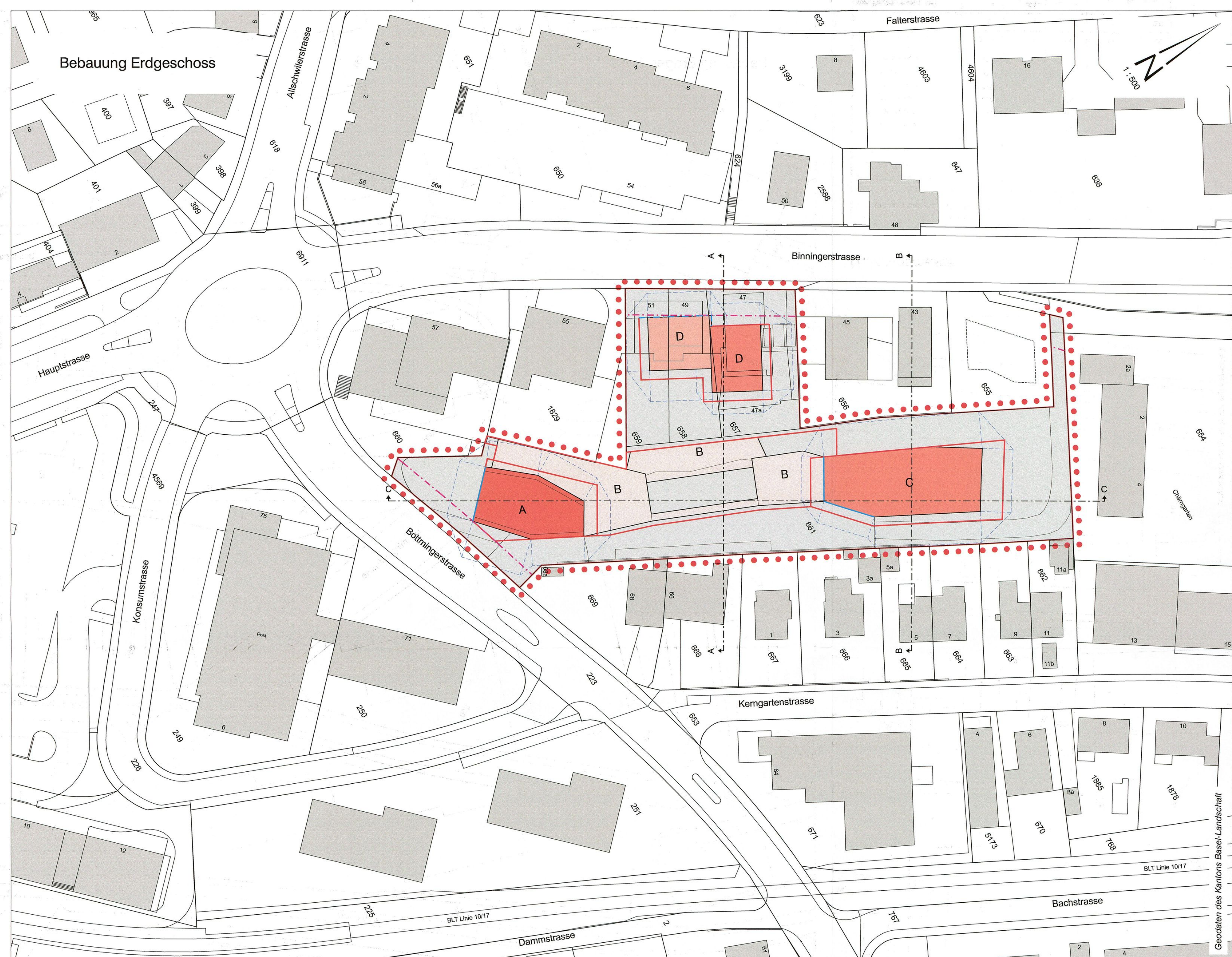
Plan Nr. 1: Bebauung Obergeschosse / Schnitt
Regierungsrätlliche Genehmigung
April 2010

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- Gestaltungsbaulinie
- Raumkante
- Baubereich
- Gebäude mit EG und 6 Obergeschossen
- Gebäude mit EG und 3 Obergeschossen
- Gebäude mit EG und 2 Obergeschossen
- Gebäude mit EG, ohne Obergeschosse
- Tiefgarage
- Lärmempfindlichkeitsstufe II
- Schutzwand
- max. Gebäudehöhe (Höhenkote, in Meter)
- BGF
- Bruttogeschossflächen

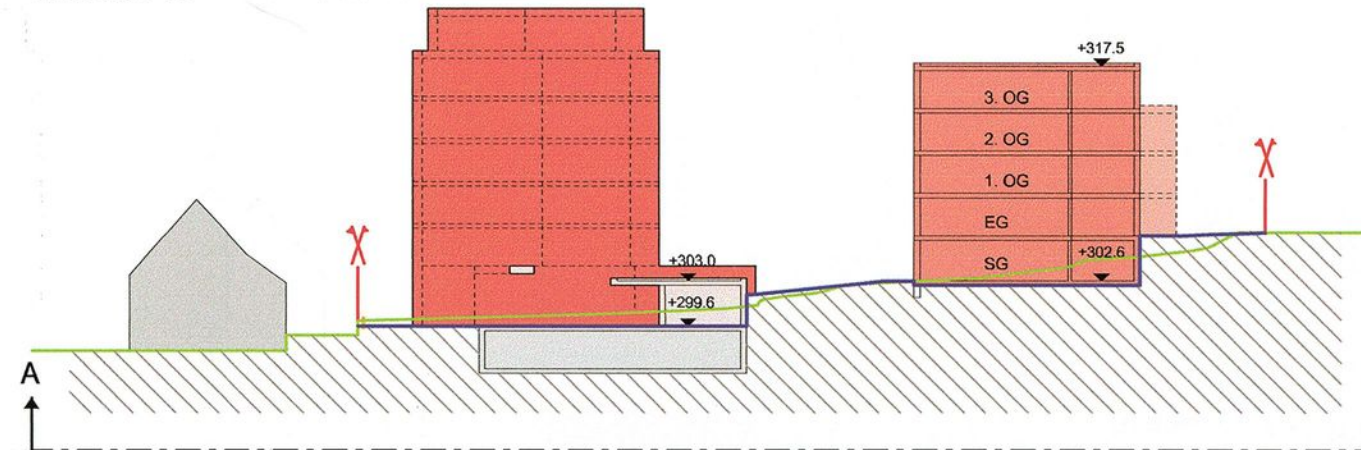
orientierender Inhalt

- bestehende Gebäude innerhalb Perimeter
- bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter
- projektierte Gebäude ausserhalb Perimeter
- Grenzabstandspolygon
- Strassenbaulinie
- Schnittlinie
- Terrain bestehend
- Terrain neu

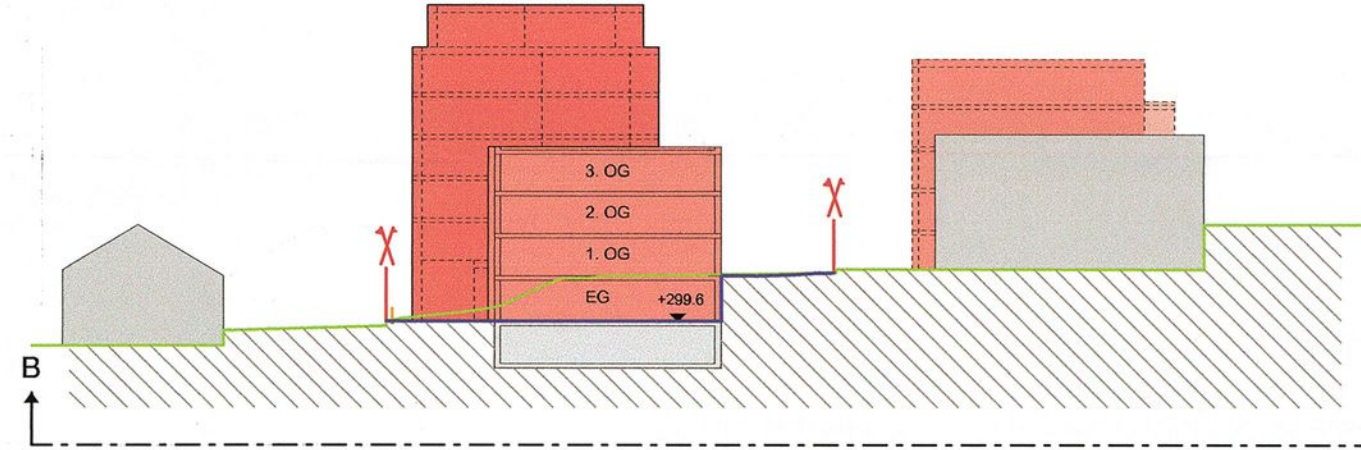


Schnitt

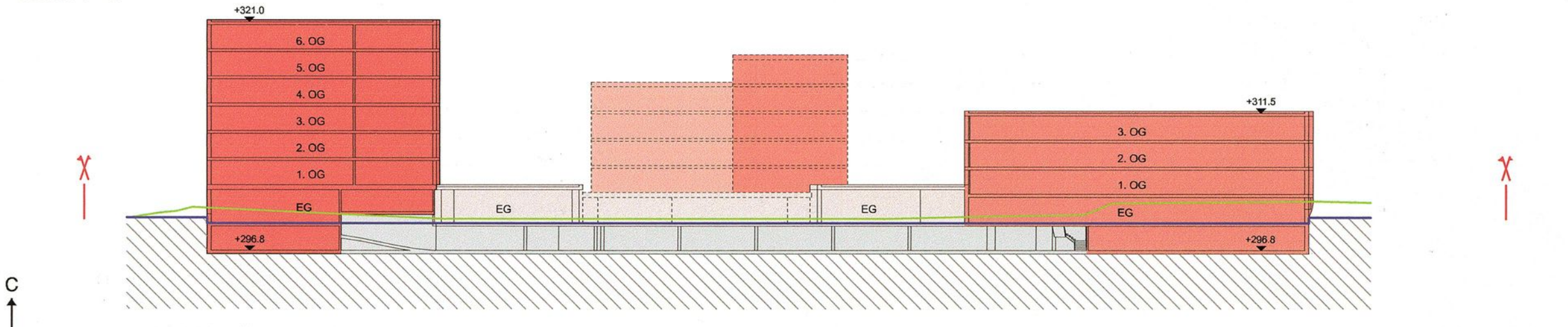
Schnitt A - A



Schnitt B - B



Schnitt C - C



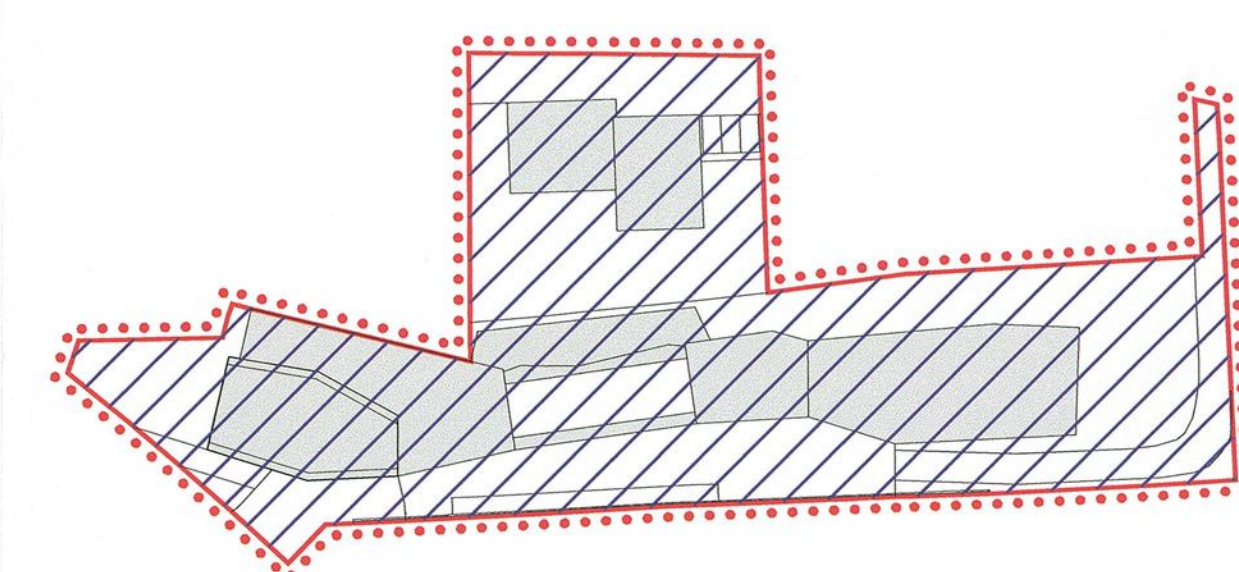
Nutzungsmasse

BGF (Bruttogeschossflächen)	Gebäude A	Gebäude B	Gebäude C	Gebäude D	Total
Bruttogeschossfläche (m²)					
Untergeschoss ^{a)}	frei	frei	frei	frei	
Sockelgeschoss	-	-	-	-	375
Erdgeschoss	332	752	552	375	
1. Obergeschoss	332	-	552	375	
2. Obergeschoss	332	-	552	375	
3. Obergeschoss	332	-	552 ^{b)}	190 ^{b)}	
4. Obergeschoss	332	-	-	-	
5. Obergeschoss	332	-	-	-	
6. Obergeschoss	278	-	-	-	
Bruttogeschossfläche (m²)	2270	752	2208	1690	max. 6920
Anzahl Parkplätze (ca.)	22	2	19	13	56
min. Fläche Innenhof (m²)	-	155	-	-	-

a) zählt nicht zur max. Bruttogeschossfläche

b) Errichtung des Geschosses fakultativ

Lärmempfindlichkeitsstufen



Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderats: 26.10.2009
Beschluss der Gemeindeversammlung: 17.12.2009
Referendumsfrist: 24.12.2009 - 23.01.2010
Urnenabstimmung: ---
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 4 vom 28.01.2010
Planaufgabe: 28.01.2010 - 26.02.2010

Namens des Gemeinderats
Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindevorstand:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1065 vom 10. Aug. 2010
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 32 vom 12.8.2010

Der Landschaftsrevisor:

QUARTIERPLANUNG ZUCHTSTIERHOF

Plan Nr. 2: Erschliessung und Freiräume

Regierungsrätliche Genehmigung

April 2010

rechtsverbindlicher Inhalt

- ● ● Perimeter Quartierplan
- ▲ Erschliessung Gebäude
- ▲ Zufahrt Einstellhalle
- Grünfläche
- Erschliessungsfläche versiegelt
- Erschliessungsfläche/Innenhof versickerungsfähig
- Erschliessungsfläche begrünt
- Kinderspielplatz
- Schutzwand

orientierender Inhalt

- Gebäude innerhalb Perimeter
- Gebäude ausserhalb Perimeter
- projektiertes Gebäude ausserhalb Perimeter
- neue Bäume

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderats: 26.10.2009

Beschluss der Gemeindeversammlung: 17.12.2009

Referendumsfrist: 24.12.2009 - 23.01.2010

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 4 vom 28.01.2010

Planaufgabe: 28.01.2010 - 26.02.2010

Namens des Gemeinderats

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

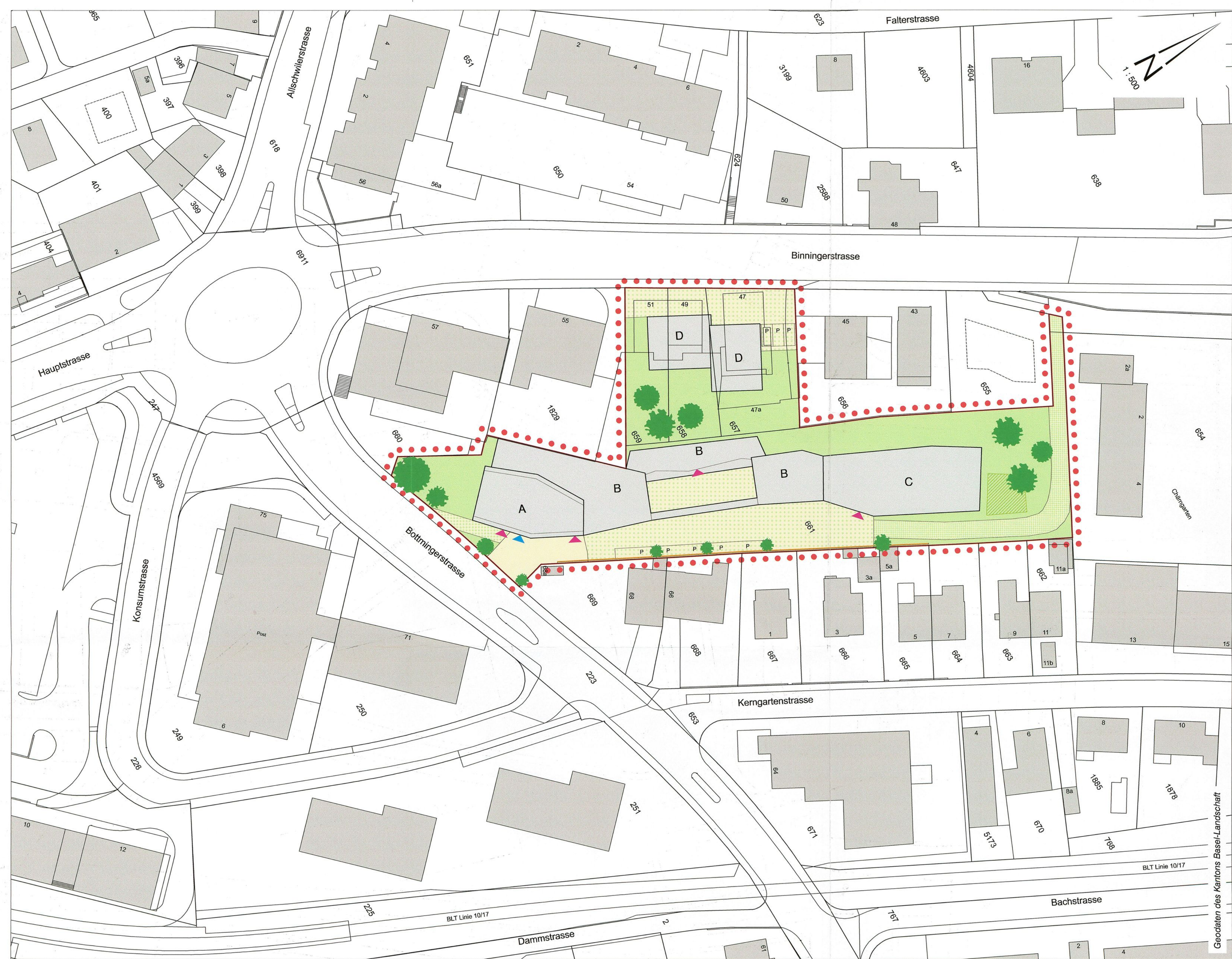
genehmigt

mit Beschluss Nr. 1065 vom 10. Aug. 2010

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 32 vom 12.8.2010

Der Landschaftsreiber:



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

48/ QR/ 13/ 0



Quartierplanung Zuchtstierhof

Quartierplanreglement
Regierungsrätliche Genehmigung
April 2010

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

AUFBAU DES REGLEMENTS

Reglementstext

Kommentar

ÜBERSCHRIFT

Titel

- 1 Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss

INHALT

1	ERLASS	4
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	4
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT	5
4	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	5
5	ART UND MASS DER NUTZUNG	6
6	GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES	9
7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	10
8	VER- UND ENTSORGUNG	10
9	LÄRMSCHUTZ	11
10	REALISIERUNG / QUARTIERPLANVERTRAG	12
11	EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG	13
12	AUSNAHMEN	13
13	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	14

ZSH 2145 09.04.2010 MW

1 ERLASS

Beschluss

- 1 Die Einwohnergemeinde Oberwil erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Oberwil vom 13. September 2005, im Gebiet "Zuchtstierhof" Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und den Teilplänen:

- Plan Nr. 1 Bebauung Obergeschosse / Schnitt 1 : 500
- Plan Nr. 2 Erschliessung und Freiräume 1 : 500

Dort, wo die Quartierplanvorschriften nichts anderes regeln, sind die jeweils gültigen Bestimmungen des Zonenreglements Siedlung sinngemäss anzuwenden.

Verbindlichkeit

- 2 Die Pläne Nr. 1 und 2 sowie das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich.

Planungsbericht, Mitwirkungsbericht, Fassadenpläne und Modell haben nur orientierenden Charakter.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Zweck

- 1 Der Zweck des Quartierplans Zuchtstierhof richtet sich nach § 37 Abs. 1 RBG.

Ziele

- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer qualitativ guten Wohn- und Geschäftsüberbauung
 - Erstellung familienfreundlicher und altersgerechter Wohnungen
 - Städtebauliche Aufwertung und Siedlungsverdichtung an bedeutender Lage

§ 37 Abs. 1 RBG:

Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich 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 und die Benützung der Freiflächen
 - die Gestaltung, Pflege und den Unterhalt des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung der Überbauung
 - Ver- und Entsorgung

4 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- Lage und Grösse* 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen Nr. 1 und 2 enthalten sind. Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Gebäudeprofil) gehen daraus hervor. Für Gebäude A und B wird die Geschosszahl im Plan verbindlich festgelegt. Bei Gebäude C und D sind unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts Abweichungen bei der Geschosszahl möglich.
- Anordnung* 2 Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Nutzfläche frei erfolgen.

Die Baufelder unterschreiten teilweise den gesetzlichen Abstand. Sie entbinden jedoch nicht von den Regelungen zum Näher- und Grenzbaurecht gem. § 94 RBG.

Reglementstext

<i>Raumkante</i>	3 Für das Gebäude C wird im Quartierplan eine Raumkante festgelegt. Diese definiert die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss. Sie ist unter Beibehaltung der Ausrichtung innerhalb des Baubereiches verschiebbar.
<i>Gebäudehöhe</i>	4 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten des Teilplans Nr. 1 massgebend.
<i>Dachform</i>	5 Für die Gebäude A, B, C und D sind nur Flachdächer zulässig.
<i>Dachaufbauten</i>	6 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren etc.) dürfen die maximale Höhe der Gebäude A, C und D überragen. Bei Gebäude B sind nur Oberlichter und dergleichen zulässig. Die Erscheinung der Dachaufbauten muss sich dem jeweiligen Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 11 dieses Reglements besonders zu achten.

Kommentar

Die Raumkante hat den Charakter einer Gestaltungsbaulinie, ist aber im Gegensatz zu dieser verschiebbar.

*Die Wirkung der Gestaltungsbaulinie richtet sich nach § 97 Abs. 2 RBG:
Gestaltungsbaulinien legen die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest.*

*§ 53 Abs. 2 RBV:
Über Baulinien und gesetzliche Abstände dürfen bis 1.50 m hervorragen:
Hauptdächer, Vordächer und offene, durchgehende Balkone. Andere Bauteile dürfen die Fassade nur bis 0.50 m überragen*

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

<i>Nutzungsart</i>	1 Im Quartierplanareal sind Wohnnutzung, Wohngeschäftsnutzung, der Betrieb eines Kindergartens, familienergänzende Betreuungseinrichtungen sowie weitere im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen zulässig.
<i>Nutzungsmass</i>	2 Für das Mass der Nutzung der Baukörper sind die im Teilplan Nr. 1 enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) gesamthaft verbindlich. Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt 6'920 m ² (ohne Untergeschosse). Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 RBV.

*§ 49 Abs. 2 RBV:
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.*

*Nutzungsfreie
Bauteile*

- 3 Nicht zur BGF zählen:
- Verkehrsflächen für Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
 - die Einstellhalle mit Erschliessungsanlagen
 - den Bewohnern allgemein dienende Gemeinschaftsräume und Einstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen etc.
 - offene und verglaste Atrien und Terrassen sowie Wintergärten bis 15 m² pro Wohneinheit bei vorbestandenden Bauten
 - Keller, Bastelräume und Waschküchen
 - Räume und Bauteile für Betriebstechnik und Gebäudeinfrastruktur (Lüftung, Maschinenräume etc.)
 - Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen
 - Dachvorsprünge und Vordächer
 - offene Aussentreppen
 - offene und überdeckte Veloabstellplätze
 - dem Lärmschutz dienende Massnahmen und Bauteile
 - Aussenisolationen an vorbestehenden Gebäuden

Besitzstand

- 4 Die Bestandesgarantie richtet sich nach § 109 RBG. An bestehenden Bauten innerhalb des Quartierplanperimeters sind geringe bauliche Veränderungen zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

§ 109 RBG:

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.

Nutzungsverlagerungen

- 5 Verschiebungen der Nutzflächen sind von einem Baubereich in einen anderen möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

*Attikageschoss auf
Gebäude A*

- 6 Das Attikageschoss ist mindestens 1 m hinter die Aussenfassade zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon ist die nordöstliche und die südwestliche Fassade.

Reglementstext

*hindernisfreie
Bauweise*

7 Die hindernisfreie Bauweise richtet sich nach § 108 RBG.

Kommentar

§ 108 RBG:

¹ Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist.

² In Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sind die Wohnungen im Erdgeschoss, bei solchen mit Erschliessung durch Lift zum Teil auch in den Obergeschossen, so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich ist. Die Zugänge zu den Wohnungen und Nebenräumen sowie Aussenanlagen sind hindernisfrei (rollstuhlgängig) zu gestalten. In schwierigen topographischen Verhältnissen können Ausnahmen gestattet werden.

³ Für Bauten, die Arbeitsplätze enthalten, gilt Absatz 2 sinngemäss.

⁴ Bei Umbauten und bei Nutzungsänderungen kann auf eine behindertengerechte Bauweise verzichtet werden, wenn der Aufwand und die Mehrkosten unverhältnismässig wären oder denkmalpflegerische Gründe dagegen sprechen.

⁵ Bei Parkplätzen von öffentlichen Gebäuden und Gebäuden mit Publikumsverkehr sind Parkfelder für Rollstuhlbenützerinnen und -benützer in der Nähe der Eingänge vorzusehen und deutlich zu kennzeichnen.

6 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

<i>Gestaltung</i>	1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Plan Nr. 2 ersichtlich. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.	<i>Es wird empfohlen, die Innenhofabgrenzung des Gebäudes B nach aussen offen zu gestalten (z.B. Glas, Stäbe, Bepflanzung).</i>
<i>Umgebungsplan</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 von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, der Frei- und Grünflächen, Stützmauern, der Velo- und Autoparkplätze sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen (Transformatoreinrichtungen, Container etc.).	<i>Zum Schutz der Nachbarschaft wird entlang der südöstlichen Grenze eine Sichtschutzwand erstellt. Die genaue Ausgestaltung der Schutzwand erfolgt in Absprache mit der Nachbarschaft im Rahmen des Baugesuchverfahrens.</i>
<i>Bemusterung und Materialisierung</i>	3 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind dem Gemeinderat die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.	<i>Die Umgebungsarbeiten liegen in der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates.</i>
<i>Kleinbauten</i>	4 Kleinbauten dürfen max. 7% der massgebenden Parzellenfläche betragen.	<i>Kleinbauten können gemäss § 92 RBV vom Gemeinderat bewilligt werden.</i>
<i>Erstellung und Unterhalt</i>	5 Für die Erstellung und den Unterhalt der Frei- und Grünräume sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verantwortlich. Diese sind mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch zu regeln. Pflege und Unterhalt öffentlich zugänglicher Bereiche sowie Anlagenteile mit öffentlichem Charakter erfolgen durch die Gemeinde.	
<i>Dachflächen</i>	6 Nicht begehbare Bereiche der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Ausführung hat nach den Richtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) zu erfolgen.	

- Meteorwasser* 7 Freiflächen, Wege und Plätze sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- Lage* 1 Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen, Zugänge und Freiräume sowie die Parkierung ist der Teilplan Nr. 2 massgebend.

- Parkplatzberechnung* 2 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 der RBV.

Die Etappierung der Autoeinstellhalle ist im QP-Vertrag zu regeln. Die Anzahl erforderlicher Abstellplätze ist im Anhang 11/1 RBV geregelt.

- oberirdische Parkplätze* 3 Die oberirdischen Besucherparkplätze dürfen nicht vermietet werden.

8 VER- UND ENTSORGUNG

- Ver- und Entsorgungskonzept Wasser und Abwasser* 1 Die Entwässerung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und dem entsprechenden Reglement der Gemeinde Oberwil. Für das Bauprojekt ist ein Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser nach aktuellem Stand der Technik zu erstellen, welches die Versorgung mit Wasser, die Trennung von Brauch- und Meteorwasser etc. aufzeigt. Das Konzept muss mit der Gemeinde abgesprochen werden. Es unterliegt der Genehmigung des Gemeinderates und ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

- Abfallentsorgung* 2 Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen der Gemeinde Oberwil. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept muss im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden.

Reglementstext

Kommentar

- | | |
|------------------------|--|
| <i>Energiekonzept</i> | 3 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
<ul style="list-style-type: none"> • Minimierung des Energiebedarfes (Wärme und Elektrizität) • rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien etc.) |
| <i>Energiestandard</i> | 4 Neubauten sind bezüglich Wärmeschutz gemäss den kantonalen Vorschriften zu erstellen. |
| <i>Koordination</i> | 5 Der Inhalt und Umfang des Energiekonzepts ist mit der Gemeinde Oberwil und der Fachstelle Energie des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen. |

Die gesetzlichen Anforderungen des Kantons Baselland an den Wärmeschutz entsprechen der Primäranforderung von MINERGIE®.

9 LÄRMSCHUTZ

- | | |
|----------------------------------|---|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 Im Quartierplanareal gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II. |
| <i>Schallschutz</i> | 2 Die Anforderungen an den Schallschutz richten sich nach § 101 Abs. 1 Ziff. a RBG. Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Sinne von Art. 32 ff. LSV zu erbringen. |

Die Empfindlichkeitsstufe wird im Plan Nr. 1 festgelegt.

*§ 101 Abs. 1 Ziff. a RBG:
Wohn- und Arbeitsräume sind durch geeignete Massnahmen gegen Feuchtigkeit, Temperatureinflüsse, Wärmeverluste und Lärm zu dämmen sowie ausreichend zu belichten und zu belüften.*

10 REALISIERUNG / QUARTIERPLANVERTRAG

- Parzellierung* 1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig.
- Etappierung* 2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird. Die Funktionsfähigkeit gemeinsam oder öffentlich verwendeter Einrichtungen ist zu gewährleisten.
- Quartierplanvertrag* 3 Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Dienstbarkeiten und Servitute einzuräumen. Die Gemeinde Oberwil wird ermächtigt, die erforderlichen Eintragungen beim Grundbuchamt Binningen zu veranlassen.

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
- Verantwortlichkeit und Kostenverteilung für Erstellung, Unterhalt und Betrieb von gemeinsamen Bauten und Anlagen (insbesondere für die Einstellhalle)
- Verteilung der Kosten für Erstellung und Unterhalt der privaten Grün- und Freiflächen
- Dienstbarkeiten:
 - Öffentliche Geh- und Fahrrechte
 - Bau- und Durchleitungsrechte
 - Näher- und Grenzbaurechte (mit öffentlicher Beurkundung)
 - Benutzungsrechte

- | | |
|--------------------------------------|---|
| <i>Näher- und
Grenzbaurechte</i> | 4 Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten sämtliche Näher- und Grenzbau-
rechte als erteilt. |
|--------------------------------------|---|

11 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

- | | |
|--------------------------------------|--|
| <i>Städtebauliche
Einpassung</i> | 1 Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Ar-
chitektur, Material und Farbe sorgfältig so zu gestalten, dass ein ästhetisch an-
sprechender, 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 Umge-
bungsgestaltung. |
|--------------------------------------|--|

- | | |
|---|---|
| <i>Mitspracherecht der
Gemeinde</i> | 2 Der Gemeinderat hat ein Mitspracherecht in Fragen, welche die Gesamterschei-
nung oder die Nutzung der Überbauung betreffen. Mit der Ausführung der Arbei-
ten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung des Gemeinderates und
der Baubewilligungsbehörde vorliegt. |
|---|---|

*Es wird empfohlen, sämtliche Fragen in Bezug auf
die Erscheinung vorgängig mit dem Gemeinderat
abzusprechen.*

- | | |
|--|---|
| <i>Spätere
Unterhaltsarbeiten
und Renovationen</i> | 3 Spätere Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen mit Aus-
senwirkung erfordern ein kleines Baugesuchsverfahren. Bewilligungsinstanz ist
der Gemeinderat. |
|--|---|

12 AUSNAHMEN

- | | |
|---------------------|---|
| <i>Abweichungen</i> | 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der beson-
deren Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbe-
hörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften
beantragen. |
|---------------------|---|

- | | |
|----------------------------------|--|
| <i>Bedingungen</i> | 2 Für die Erteilung von Ausnahmen müssen folgende Bedingungen erfüllt sein: <ul style="list-style-type: none">• kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2• 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 Zufahrt auf die Bottmingerstrasse dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|--------------------|--|
| <i>Genehmigung</i> | 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der erforderliche Quartierplanvertrag 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. § 88 ff. RBV bleibt vorbehalten. |

Reglementstext

Rechtskraft

- 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.

Kommentar

Die Aufhebung des Quartierplans richtet sich nach § 47 Abs. 3 RBG:

Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist der Quartierplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Gegebenenfalls ist die Genehmigung des Quartierplanes auf Antrag der Gemeinde oder anderer am Quartierplan beteiligter Personen vom Regierungsrat zu widerrufen.

BESCHLUSSDATEN:

Beschluss des Gemeinderates: 26. Oktober 2009

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 17. Dezember 2009

Die Gemeindepräsidentin

Referendumsfrist: 24. Dezember 2009 - 23. Januar 2010

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 4 vom 28. Januar 2010

Der Gemeindeverwalter

Planaufgabe 28. Januar - 26. Februar 2010

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

Der Landschreiber

mit Beschluss Nr. 1065 vom 10. Aug. 2010

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 32 vom 12.8.2010