

Exemplar
Amt für Raumplanung

Mutation
RRB 1733
vom 24.09.2009



GEMEINDE WAHLEN

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

Teilzonenreglement

zum Teilzonenplan Parzelle 96 "Im Wolfgalge"

INHALTSVERZEICHNIS

A)	Bauvorschriften	3
Art. 1	Erlass	3
Art. 2	Bestandteile des Teilzonenplans	3
Art. 3	Geltungsbereich Ergänzendes Recht	3
Art. 4	Bauliche Nutzung, massgebende Parzellenfläche für die bauliche Nutzung (Art. 14 Zonenreglement)	3
Art. 5	Gebäudehöhen	3
Art. 6	Dachform	3
Art. 7	Dachaufbauten	3
Art. 8	Energie für Heizung und Warmwasser	4
Art. 9	Umgebungsgestaltung / Begrünung	4
B)	Erschliessungsanlagen / Umfang Bauprojekt sowie Finanzierung	4
Art. 10	Umfang der Erschliessungsanlagen	4
Art. 11	Bau der Anlagen / Finanzierung	4
Art. 12	Kostenanteile der Gemeinde	5
C)	Gemeindevermerke.....	5

A) Bauvorschriften

Art. 1 Erlass

Gestützt auf § 18 Abs. 1 des Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 27.10.1968 erlässt die Einwohnergemeinde Wahlen für die Parzelle 96 "Im Wolfgalge" einen Teilzonenplan.

Der Teilzonenplan ersetzt die im Rahmen des Nutzungsplanes Siedlungsraum vom 17.8.2006 ausgeschiedene Zone mit Quartierplanpflicht (Art. 11, 12, Zonenreglement Siedlungsraum).

Art. 2 Bestandteile des Teilzonenplans

Die Teilzonenvorschriften "Im Wolfgalge" bestehen aus

- dem Teilzonenplan Mst. 1:1'000 und
- dem Teilzonenreglement

Art. 3 Geltungsbereich Ergänzendes Recht

¹ Das Teilzonenreglement findet Anwendung innerhalb des Perimeters des Teilzonenplanes.

² Sofern das Teilzonenreglement nichts Abweichendes bestimmt, gilt das Zonenreglement zum Siedlungsraum vom 15. August 2006.

Art. 4 Bauliche Nutzung, massgebende Parzellenfläche für die bauliche Nutzung (Art. 14 Zonenreglement)

Für die Berechnung der Bebauungsziffer gilt als massgebende Fläche das Mass der ursprünglichen Stammparzelle GB 96.

Das für die Erschliessungsstrasse unentgeltlich an die Gemeinde abgetretene Land wird für die Festlegung der baulichen Nutzung der anstossenden Bauparzelle angerechnet.

Art. 5 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe nach Art. 21 Zonenreglement wird im Gebiet des Teilzonenplanes aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftschutzes auf 10.0 m beschränkt.

Art. 6 Dachform

Gestattet sind für Hauptgebäude ausschliesslich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 25° bis 45°.

Für eingeschossige An- und Nebenbauten bis 40 m² Fläche sind Flachdächer zulässig.

Art. 7 Dachaufbauten

¹ Fassadenbündige Quergiebel über dem ersten Vollgeschoss sind gestattet. Deren Breite darf an der Basis zwei Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

² Im Übrigen gelten für Dachaufbauten folgende Vorschriften:

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf pro Fassade nicht mehr als 40% der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Der Abstand der Aufbauten von den Fassadenenden muss mindestens 1.50 m betragen.

Die Fronthöhe der Aufbauten darf maximal 1.60 m betragen.

Der Übergang der Dachhaut des Aufbaues in das Gebäudedach muss mindestens 1.00 m tiefer liegen als der First des Hauptdaches. Unter den Aufbauten muss die Dachhaut durchgeführt werden.

Die Front der Dachaufbauten muss mindestens 25 cm von der Fassadenflucht zurück versetzt werden.

³ Anlagen für erneuerbare Energien (Sonnenkollektoren, Panels etc.) sind allseitig mindestens 50 cm von den Fassadenfluchten zurückversetzt werden und dürfen nur bis 50 cm an die Firstlinie heranreichen.

Art. 8 Energie für Heizung und Warmwasser

Die Erzeugung von Wärme ist auf Grund eines einheitlichen umweltfreundlichen und energiesparenden Konzeptes für das gesamte Plangebiet sicherzustellen. Beim Wärmeschutz des Gebäudes sind die Zielwerte der Norm SIA 380/1 (Thermische Energie im Hochbau) anzustreben.

Das Energiekonzept ist vor der Überbauung des Plangebietes dem Gemeinderat und dem AUE zur Genehmigung einzureichen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung / Begrünung

Die nicht überbauten Flächen der Bauparzellen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Parkplätze und befestigte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Auflagen machen.

B) Erschliessungsanlagen / Umfang Bauprojekt sowie Finanzierung

Art. 10 Umfang der Erschliessungsanlagen

¹ Sämtliche Erschliessungsanlagen gelten als öffentliche Anlagen. Hierzu gehören insbesondere:

- die verkehrstechnische Erschliessung enthaltend Strassenbau, Strassenentwässerung, Strassenbeleuchtung inkl. elektrische Zuleitung sowie die Signalisation der Erschliessungsstrasse
- die Werkleitungen
 - Wasserleitung NW 125
 - Entwässerungsleitungen im Trennsystem (Kanalisationen NW 200/250)

² Die Bauprojekte der Erschliessungsanlagen bedürfen der Genehmigung durch den Gemeinderat.

Art. 11 Bau der Anlagen / Finanzierung

¹ Der Grundeigentümer der Parzelle 96 "Im Wolfgalgen" bzw. dessen Rechtsnachfolger verpflichtet sich zur Erstellung und Vorfinanzierung der Erschliessungsanlagen gemäss Art. 10 nach genehmigtem Bauprojekt und Kostenvoranschlag mit Ausnahme der Wasserleitung NW 125.

² Die Ausführung der Erschliessungsanlagen hat grundsätzlich vorgängig der Überbauung des Baugebietes zu erfolgen.

Für den Fall, dass sich eine Etappierung der Erschliessungsanlagen aufdrängt, ist diese mit dem Gemeinderat abzusprechen.

³ Der Auftrag für das Projekt und die Bauleitung der Erschliessungsanlagen gemäss Ziff. 4, Abs. 1, wird durch den Grundeigentümer der Parzelle 96 oder dessen Rechtsnachfolger an ein qualifiziertes Ingenieurbüro vergeben, welches auch für die Schlussabrechnung, die Werkabnahme sowie für die Überwachung der Garantearbeiten zuständig ist. **siehe Erwägungen RRB**

⁴ Die Vergabe der Bauarbeiten für die Anlagen Art. 10 erfolgt durch die Projektträger (der jeweiligen Eigentümer der Parz. 96).

Bei der Vergabe der Bauarbeiten wird grundsätzlich das preisgünstigste Angebot berücksichtigt. Der Gemeinderat hat bei der Arbeitsvergebung ein Mitspracherecht.

⁵ Zur Sicherstellung der Finanzierung der Erschliessungsanlagen gemäss Ziff. 10, exkl. Wasserleitung NW125, kann der Gemeinderat vom Grundeigentümer der Parzelle 96 eine ausreichende Bankgarantie verlangen.

Art. 12 Kostenanteile der Gemeinde

¹ Die Gemeinde Wahlen beteiligt sich nach erfolgter Werkabnahme der Anlagen und nach Vorlage der Schlussabrechnung an den Erstellungskosten (inkl. Projekt- und Bauleitung) der Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung sowie der Kanalisation wie folgt:

- Strassenbau inkl. Entwässerung, Beleuchtung (inkl. elektrische Zuleitung) sowie Strassensignalsation.
Gemeindeanteil = 20% der Kosten exkl. Landerwerb.
- Kanalisationen (Entwässerungsanlagen im Trennsystem).
Gemeindeanteil = 20% der Kosten.
- Der Zahlungstermin beträgt 30 Tage nach Einreichung der Abrechnung.

² Für die Wasserleitung NW 125 samt Hydrantenanlagen (Ringleitung Wolfgalgenweg - Zweigenweg) genehmigt die Gemeinde rechtzeitig einen Baukredit gemäss detailliertem Kostenvoranschlag. Der Bau der Wasserleitung erfolgt koordiniert mit den Anlagen gemäss Art. 11.

C) Gemeindevermerke

Öffentliche Mitwirkung: 9.6. – 27.6.2008

Beschluss des Gemeinderates: 10.8.2008
:

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:

 

Beschluss der Gemeindeversammlung: 15.9.2008

Planaufgabe: 22.11.2008 – 21.12.2008

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt
mit Beschluss Nr. 1133 vom 24. Nov. 2009

Der Landschreiber:



Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 48 vom 26. 11. 09