1

GEMEINDE MUTTENZ BL

QUARTIERPLANUNG «STETTBRUNNEN»

QUARTIERPLAN 1:500

19.10.1983

THEODOR MEYER & PARTNER DIPL. ARCHITEKTEN ETH SIA, MUTTENZ
ERBENGEMEINSCHAFT RAPP - BÜHRER, MUTTENZ

EXEMPLAR PLANUNGSAMT 44/ QP/ 12/0
44/ ZP / 0/34

LEGENDE

- ○○○ Perimeter
- Baukörper 2-geschossig
- Nebenbauten 1-geschossig
- Privatgärten
- Kinderspielplätze
- V Velounterstände
- S Schöpfe
- ---- Tiefgarage
- Biotop
- Wohnstrasse
- Fussgängerverbindungen

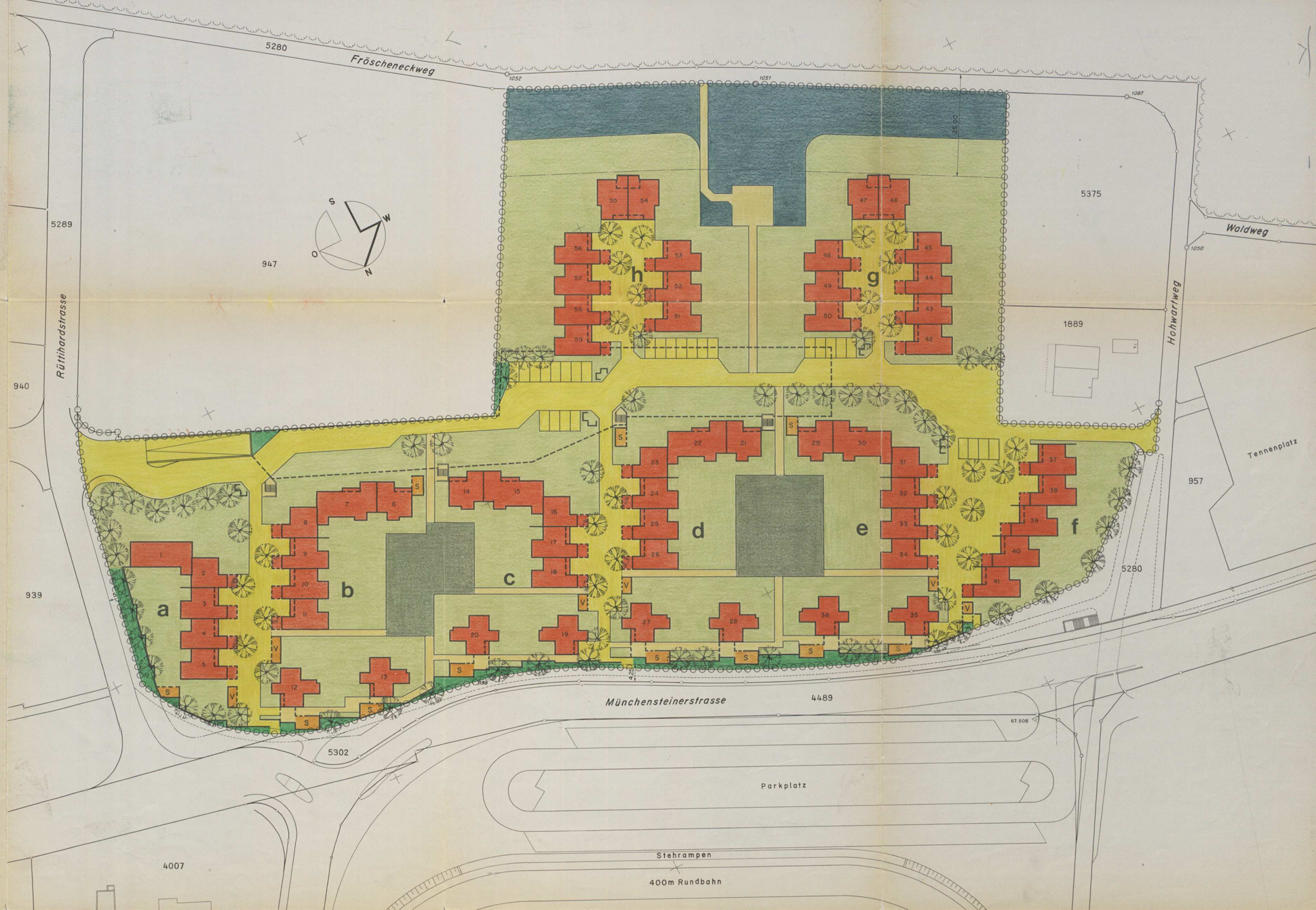
0cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

AGGF = Anrechenbare Gebäudegrundfläche Total 4'330m²

a	Häuser 1 - 5	AGGF = 365m²	e	Häuser 29 - 36	AGGF = 605m²
b	Häuser 6 - 13	AGGF = 605m²	f	Häuser 37 - 41	AGGF = 345m²
c	Häuser 14 - 20	AGGF = 535m²	g	Häuser 42 - 50	AGGF = 635m²
d	Häuser 21 - 28	AGGF = 605m²	h	Häuser 51 - 59	AGGF = 635m²

BESCHLÜSSE

GEMEINDE	KANTON
Gemeinderat: 26. Okt. 1983	Reg.-Rats-Beschluss Nr. 6/2 vom 28 Feb. 1984
Gemeindeversammlung: 8. Dez. 1983	Der Landschreiber: GM
Auflage - Verfahren: 19 Dez. 83 - 18 Jan. 84	
Der Gemeindepräsident: F. Bumm	
Der Gemeindeschreiber:	Amtsblatt Nr. 10 vom 8 März 1984



2

GEMEINDE MUTTENZ BL

QUARTIERPLANUNG «STETTBRUNNEN»

STRASSENPLAN 1:500

19.10.1983

THEODOR MEYER & PARTNER DIPL. ARCHITEKTEN ETH SIA, MUTTENZ
ERBENGEMEINSCHAFT RAPP-BÜHRER, MUTTENZ

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

44/ QP/ 12/0
44/ SP / 1/1

LEGENDE

- Perimeter
- neue Strasse
- bisherige Verkehrsfläche (gemäss Strassennetzplan)
- Tiefgarage
- P oberirdische Parkplätze
- C Containerplätze

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

BESCHLÜSSE

GEMEINDE	KANTON
Gemeinderat: 26. Okt. 1983	Reg.-Rats-Beschluss Nr. 622 vom 28. Feb. 1984
Gemeindeversammlung: 8. Dez. 1983	Der Landschreiber:
Auflage-Verfahren: 19. Dez. 83 - 18. Jan. 84	
Der Gemeindepräsident:	
Der Gemeindeschreiber:	Amtsblatt Nr. 10 vom 8. März 1984

5280 Fröscheneckweg

Rütihardstrasse

Hohwartweg

Waldweg

Stettbrunnenweg

Münchensteinerstrasse

Tennenplatz

Parkplatz

Stehrampen

400m Rundbahn

947 951 5375 1889 940 5289 5298 952 948 939 957 5280 4489 5302 4007

1052 1051 1087 1050 1049 1048 25.00 4.25 67.608



3

GEMEINDE MUTTENZ BL

QUARTIERPLANUNG «STETTBRUNNEN»

BAULINIENPLAN 1:500

19.10.1983

THEODOR MEYER & PARTNER DIPL. ARCHITEKTEN ETH SIA, MUTTENZ
ERBENGEMEINSCHAFT RAPP-BÜHRER, MUTTENZ

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

44/ QP/ 12/0
44/ ZP / 0/34

LEGENDE

- ○○○ Perimeter
- Lärmschutzmassnahmen
- Baugebiet
- Zone der Vordächer
- Zone Kleintierhaltung und gedeckte Gartensitzplätze
- N Grenz- bzw. Näherbaurechte sind privatrechtlich zu regeln

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

BESCHLÜSSE

GEMEINDE	KANTON
Gemeinderat: 26. Okt. 1983	Reg.-Rats-Beschluss Nr. 612 vom 28. Feb. 1984
Gemeindeversammlung: 8. Dez. 1983	Der Landschreiber:
Auflage-Verfahren: 19. Dez. 83 - 18. Jan. 84	
Der Gemeindepräsident:	
Der Gemeindeschreiber:	Amtsblatt Nr. 10 vom 8. Mär. 1984

Gemeinde Muttenz

44/ QR/ 12/0

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

URSPRÜNGLICHES REGLEMENT
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

Quartierplanreglement Stettbrunnen

1. Geltungsbereich, Zweck

1.1 Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, über die Parzellen 948, 951, 952 und die Strassenparzelle 5298 Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Reglement.
Die Quartierpläne Nr. 1-3 und das Modell 1:500 sind integrierende Bestandteile der Quartierplanung.

1.2 Geplant ist die Erstellung und Erhaltung einer Wohnüberbauung bestehend aus 59 Einfamilienhäusern, wovon 5 unterteilbar sind. Zum Zweck einer einheitlichen Ueberbauung mit hohem Wohnwert werden an die Bauten hohe planerische und architektonische Anforderungen gestellt. Damit die Einheit der Ueberbauung auch langfristig gewahrt bleibt, werden die nachfolgenden Quartierplanvorschriften erlassen.

2. Allg. Vorschriften

2.1 Diese Vorschriften gelten für den im Quartierplan festgelegten Perimeter.

2.2 Die Vorschriften regeln:
- Lage und Grösse der Bauten;
- Lage und Art der Verkehrsführung, der Parkierung und der Fussgängerverbindungen;
- Nutzung der Bauten und der Freiflächen;
- Art der Lärmschutzmassnahmen entlang der Münchensteinerstrasse;
- Ausbau des Stettbrunnenweges als Wohnstrasse;
- Lage und Grösse eines Biotopes.

2.3 Die Vorschriften enthalten auch Anweisungen für die Realisierung in Etappen.

3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

3.1 Grösse und Lage der Bauten werden entsprechend dem Quartierplan Nr. 1+3 bestimmt durch die Gebäudegrundfläche, durch die Baulinien und die maximale Firsthöhe von 9.50 m.

3.2 Folgende gestalterische Grundsätze sind einzuhalten:
- durch volumetrische Gliederung des einzelnen Gebäudes sind private Höfe zu bilden.
- durch Aufnehmen gemeinsamer Fronten innerhalb der Häuserzeile werden der Raum der Wohnstrassen und der öffentliche Hof im Innern der Gebäudegruppen begrenzt.

3.3 Es sind folgende Materialien zu verwenden:
- gemauerte Aussenwände in hellem Sichtbackstein;
- Gebäudesockel, Stürze, Brüstungen und Schwellen können in Beton ausgeführt werden;
- neben dem Backstein haben Holz und Glas zu dominieren;
- die Dächer sind eine Kombination von Sattel- und Pultdächern, eingedeckt mit dunklen Ziegeln und mit einer Neigung von ca. 35°.

3.4 Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

3.5 Für die Ueberbauung ist keine Radio- und Fernsehantenne zulässig. Der Anschluss hat über die Grossantennenanlage zu erfolgen.

4. Art und Mass der Nutzung

4.1 Die Ueberbauung ist eine Wohnüberbauung, wobei die Nutzungsarten von § 37 des Zonenreglementes vom 13. Juni 1973 zulässig sind. Insbesondere sind Anlagen für die Quartierversorgung (Kleinladen, Café) auf dem Areal des Quartierplanes möglich.

4.2 Art und Mass der anrechenbaren Gebäudegrundfläche entspricht der Zone W2a des Zonenreglementes vom 13. Juni 1973 und beträgt 4'330 m2.

4.3 Nicht zur anrechenbaren Gebäudegrundfläche gehören:
- die in den Plänen Nr. 1 und 3 als Lärmschutzmassnahmen vorgesehenen Schöpfe und gedeckten Durchgänge;
- die Velounterstände an den Nordenden der Stichstrassen;
- die gedeckten Bereiche vor den Hauseingängen bis auf eine Tiefe von 2.50 m und Breite von 3.50 m;
- Dachvorsprünge, welche mehr als 4.50 m über dem Terrain liegen.

5. Parkierung

5.1 Für die Parkierung wird eine unterirdische Einstellhalle erstellt. Lage und Grösse ist im Quartierplan Nr. 2 generell festgehalten.

5.2 Die für die Quartierplanüberbauung erforderlichen Parkplätze richten sich nach § 7 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz. Zu jeder Wohneinheit gehört ein unterirdischer PW-Abstellplatz.

5.3 Die Einstellhalle kann entsprechend dem Ausbaustand der Siedlung in Etappen erstellt werden.

5.4 Die Benutzung und der Unterhalt der Einstellhalle werden in einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

6. Gestaltung der Strassen und Freiflächen

6.1 Die Strassen im Innern der Siedlung Stettbrunnen werden als Wohnstrassen im Sinne von Art. 43 SSV erstellt. Sie weisen keine Trottoirs auf.

6.2 Der Quartierplan Nr. 2 fixiert den sich in Gemeindeeigentum befindlichen Stettbrunnenweg als Wohnstrasse.
Die Landeigentümer stimmen den für die Anlegung des Stettbrunnenweges gemäss Plan Nr. 2 erforderlichen Landabtretungen und -umlegungen zu und verpflichten sich, die entsprechenden Dokumente zu unterzeichnen.

6.3 Die Genehmigung des Quartierplanes umfasst auch die Aenderung des Strassennetzplanes entsprechend Plan Nr. 2.

6.4 Für die Gestaltung und Bepflanzung ist der Quartierplan Nr. 1 wegleitend.

6.5 Jede Wohnstrasse wird mit nur einer Laubbaumart bepflanzt.

6.6 Die privaten Gärten sind zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen.

6.7 Die Benutzung und der Unterhalt der Korporations-Freiflächen werden in einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

6.8 Längs der ganzen Nordgrenze der Ueberbauung entsteht ein durchgehender Lärmschutzgürtel, bestehend aus maximal 2.20 m hohen Erdwällen und Mauern, sowie Schuppen und Unterständen.

6.9 An der Südgrenze zum Wald ist ein Biotop vorgesehen. Lage und Grösse sind im Quartierplan Nr. 1 ersichtlich.

6.10 Die Kinderspielplätze und Gemeinschaftsflächen werden in den inneren Höfen angelegt. Die Lage ist im Quartierplan Nr. 1 ersichtlich.

6.11 Die Einfriedigungen und Hecken sind abschnittweise einheitlich festzulegen.

7. Realisierung der Ueberbauung

7.1 Die Ueberbauung wird in Etappen realisiert.

7.2 Die zum jeweiligen Stand der Arbeiten gehörenden Anlagen, wie Parkierungsflächen, Wohnstrassen, Plätze, Freiflächen, Lärmschutzmassnahmen, sind gleichzeitig zu erstellen.

7.3 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich oder aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, kann der Gemeinderat provisorische Massnahmen bewilligen.

8. Schlussbestimmungen

8.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff. der Vollziehungsverordnung vom 27.1.1969 zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

8.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften werden aufgehoben.

8.3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 1983:

Der Präsident

F. Brunner

Der Verwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt: 28. Feb. 1984

Datum 28. Feb. 1984

Der Landschreiber

Amtsblatt Nr. 10 vom 8. März 1984

GEMEINDE MUTTENZ

44/QR 12/1

Quartierplanung "Stettbrunnen"

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Änderung (Ergänzung) des Quartierplan-Reglementes Ziffer 8.1

Neue Fassung:

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. *Abweichungen von den Quartierplanvorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht gestört wird.*
Das Baubewilligungsverfahren, gemäss § 22 und § 25 ff. der Vollziehungsverordnung vom 27. Januar 1969 zum Baugesetz, bleibt vorbehalten.

Beschlüsse und Genehmigung:

Gemeinderat:	16.	Dezember	1992
Gemeindeversammlung:	6.	April	1993
Auflageverfahren:	19.	April - 18. Mai	1993

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Regierungsrats-Beschluss Nr. 1651 vom 29. Juni 1993

Der Landschreiber:

Amtsblatt Nr. 26 vom 1. Juli 1993



LEGENDE

- Perimeter
- Lärmschutzmassnahmen
- Baugebietflächen für 2-geschossige Baukörper
- Zone der Vordächer
- Zone Kleintierhaltung und gedeckte Gartensitzplätze
- Flächen für Zwischenklimaräume und gedeckte Sitzplätze ausserhalb der Baugebietsflächen für 2-geschossige Baukörper.
- gartenseitige Holzbalkone

Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde Muttenz

3 Quartierplanung „Stettbrunnen“

Plan der Bauflächen

Situationsplan Mst. 1 : 500

Exemplar — Exemplar Amt für Raumplanung

Inventar Nr. 44/QP / 12/1

Beschluss des Gemeinderates	21.05.2001
Beschluss der Gemeindeversammlung	15.10.2001
Publik.d.Planaufl.im Amtsblatt Nr. 43 vom	25.10.2001
Planauflage	25.10.2001 - 23.11.2001

Namens des Gemeinderates
Der Präsident / Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 757 vom 07. Mai 2002

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 19 vom 10. Mai 2002

Der Landschreiber

ersetzt den Baulinienplan Nr. 3 (RRB 612 vom 28. 2. 1984)

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

Gemeinde Muttenz

Exemplar
Amt für Raumplanung

QUARTIERPLANREGLEMENT STETTBRUNNEN

Mutation Ergänzung Zwischenklimaräume, gedeckte Sitzplätze und Balkone

Beschluss der Gemeindeversammlung
vom 15. Oktober 2001

1. Geltungsbereich, Zweck

1.1 Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, über die Parzellen 948, 951, 952 und die Strassenparzelle 5298 Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Reglement.
Integrierender Bestandteil der Quartierplanung sind die Pläne 1 und 2 sowie der Mutationsplan Nr. 3 (Bauflächen), welcher den Plan Nr. 3 (Baulinien) ersetzt.

1.2 Geplant ist die Erstellung und Erhaltung einer Wohnüberbauung bestehend aus 59 Einfamilienhäusern, wovon 5 unterteilbar sind. Zum Zweck einer einheitlichen Überbauung mit hohem Wohnwert werden an die Bauten hohe planerische und architektonische Anforderungen gestellt. Damit die Einheit der Überbauung auch langfristig gewahrt bleibt, werden die nachfolgenden Quartierplanvorschriften erlassen.

2. Allg. Vorschriften

2.1 Diese Vorschriften gelten für den im Quartierplan festgelegten Perimeter.

2.2 Die Vorschriften regeln:

- Lage und Grösse der Bauten;
- Lage und Art der Verkehrsführung, der Parkierung und der Fussgängerverbindungen;
- Nutzung der Bauten und der Freiflächen;
- Art der Lärmschutzmassnahmen entlang der Münchensteinerstrasse;
- Ausbau des Stettbrunnenweges als Wohnstrasse;
- Lage und Grösse eines Biotopes.
- **Brandabschlüsse bei Zwischenklimaräumen und gedeckten Sitzplätzen.**

2.3 Die Vorschriften enthalten auch Anweisungen für die Realisierung in Etappen.

2.4 **Alle Grenz-, Näher-, und Überbaurechte für gedeckte Sitzplätze und Zwischenklimaräume sind grundbuchlich vor Einreichen des entsprechenden Baugesuches von Fall zu Fall zu regeln. Ohne die entsprechenden Dienstbarkeiten kann das kantonale Bauinspektorat keine Ausnahme gemäss § 94 Abs. 4b und § 113 Abs. 1a RBG gestatten.**

3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

3.1 Grösse und Lage der Bauten werden entsprechend dem Quartierplan Nr. 1+3 bestimmt durch die Gebäudegrundfläche, durch die Baulinien und die maximale Firsthöhe von 9.50 m.

3.2 Folgende gestalterische Grundsätze sind einzuhalten:

- durch volumetrische Gliederung des einzelnen Gebäudes sind private Höfe zu bilden.
- durch Aufnehmen gemeinsamer Fronten innerhalb der Häuserzeile werden der Raum der Wohnstrassen und der öffentliche Hof im Innern der Gebäudegruppen begrenzt.
- **Die gartenseitigen Holzbalkone der Häuser 2, 11, 16, 26 und 33 dürfen mit einer maximalen Firsthöhe von 6.00 m überdacht werden.**
- **Die Dachflächen für Zwischenklimaräume und gedeckte Sitzplätze dürfen nur einseitig geneigt sein, mit Gefälle gegen den Garten. Die Dachneigung der Pultdächer ist möglichst einheitlich zu gestalten.**
- **Pro Einfamilienhaus sind unbeheizte Zwischenklimaräume und überdeckte Sitzplätze nur bis 15 m² und einer max. Firsthöhe von 3.50 m zugelassen.**

3.3 Es sind folgende Materialien zu verwenden:

- gemauerte Aussenwände in hellem Sichtbackstein;
- Gebäudesockel, Stürze, Brüstungen und Schwellen können in Beton ausgeführt werden;
- neben dem Backstein haben Holz und Glas zu dominieren;
- die Dächer sind eine Kombination von Sattel- und Pultdächern, eingedeckt mit dunklen Ziegeln und mit einer Neigung von ca. 35°;
- **Für unbeheizte Zwischenklimaräume und gedeckte Sitzplätze sind feingliedrige, vorwiegend verglaste Konstruktionen, in Verbindung mit einem Glasdach, zu verwenden;**
- **Die Brandabschlüsse an der Grenze oder beim Unterschreiten des minimalen Grenz- und Gebäudeabstandes sind als Glaswand mit Festverglasung R 30 (Drahtspiegelglas mit Metallkonstruktion) auszuführen;**
- **Im gegenseitigen Einverständnis können die Brandabschlüsse auch als Mauerwerk, den baugesetzlichen Vorschriften entsprechend, erstellt werden.**

3.4 Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

3.5 Für die Überbauung ist keine Radio- und Fernsehantenne zulässig. Der Anschluss hat über die Grossantennenanlage zu erfolgen.

3.6 Die Baulinien und die zugewiesenen Flächen für Zwischenklimaräume und gedeckte Sitzplätze sind im Mutationsplan Nr. 3 (Bauflächen) geregelt.

3.7 Als Grundlage dazu gelten die folgenden Gestaltungsrichtlinien:
Die baulichen und gestalterischen Massnahmen dürfen das Gesamtbild der Überbauung nicht beeinträchtigen. Die unbeheizten Zwischenklimaräume und gedeckten Sitzplätze sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.

4. Art und Mass der Nutzung

4.1 Die Überbauung ist eine Wohnüberbauung, wobei die Nutzungsarten von § 37 des Zonenreglementes vom 13. Juni 1973 zulässig sind. Insbesondere sind Anlagen für die Quartierversorgung (Kleinladen, Café) auf dem Areal des Quartierplanes möglich.

4.2 Art und Mass der anrechenbaren Gebäudegrundfläche entspricht der Zone W2a des Zonenreglementes vom 13. Juni 1973 und beträgt 4330 m².

4.3 Nicht zur anrechenbaren Gebäudegrundfläche gehören:

- die in den Plänen Nr. 1 und 3 als Lärmschutzmassnahmen vorgesehenen Schöpfe und gedeckten Durchgänge;
- die Velounterstände an den Nordenden der Stichstrassen;
- die gedeckten Bereiche vor den Hauseingängen bis auf eine Tiefe von 2.50 m und Breite von 3.50 m;
- Dachvorsprünge, welche mehr als 4.50 m über dem Terrain liegen;
- **unbeheizte Zwischenklimaräume und überdeckte Sitzplätze bis 15 m² pro Einfamilienhaus und einer max. Firsthöhe von 3.50 m.**

5. Parkierung

5.1 Für die Parkierung wird eine unterirdische Einstellhalle erstellt. Lage und Grösse ist im Quartierplan Nr. 2 generell festgehalten.

5.2 Die für die Quartierplanüberbauung erforderlichen Parkplätze richten sich nach § 7 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz. Zu jeder Wohneinheit gehört ein unterirdischer PW-Abstellplatz.

5.3 Die Einstellhalle kann entsprechend dem Ausbaustand der Siedlung in Etappen erstellt werden.

5.4 Die Benutzung und der Unterhalt der Einsteilhalle werden in einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

6. Gestaltung der Strassen und Freiflächen

6.1 Die Strassen im Innern der Siedlung Stettbrunnen werden als Wohnstrassen im Sinne von Art. 43 SSV erstellt. Sie weisen keine Trottoirs auf.

6.2 Der Quartierplan Nr. 2 fixiert den sich in Gemeindeeigentum befindlichen Stettbrunnenweg als Wohnstrasse. Die Landeigentümer stimmen den für die Anlegung des Stettbrunnenweges gemäss Plan Nr. 2 erforderlichen Landabtretungen und -umlegungen zu und verpflichten sich, die entsprechenden Dokumente zu unterzeichnen.

6.3 Die Genehmigung des Quartierplanes umfasst auch die Änderung des Strassennetzplanes entsprechend Plan Nr. 2.

6.4 Für die Gestaltung und Bepflanzung ist der Quartierplan Nr. 1 wegleitend.

6.5 Jede Wohnstrasse wird mit nur einer Laubbaumart bepflanzt.

6.6 Die privaten Gärten sind zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen.

6.7 Die Benutzung und der Unterhalt der Korporations-Freiflächen werden in einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

6.8 Längs der ganzen Nordgrenze der Überbauung entsteht ein durchgehender Lärmschutzgürtel, bestehend aus maximal 2.20 m hohen Erdwällen und Mauern, sowie Schuppen und Unterständen.

6.9 An der Südgrenze zum Wald ist ein Biotop vorgesehen. Lage und Grösse sind im Quartierplan Nr. 1 ersichtlich.

6.10 Die Kinderspielplätze und Gemeinschaftsflächen werden in den inneren Höfen angelegt. Die Lage ist im Quartierplan Nr. 1 ersichtlich.

6.11 Die Einfriedigungen und Hecken sind abschnittweise einheitlich festzulegen.

7. Realisierung der Überbauung

7.1 Die Überbauung wird in Etappen realisiert.

7.2 die zum jeweiligen Stand der Arbeiten gehörenden Anlagen, wie Parkierungsflächen, Wohnstrassen, Plätze, Freiflächen, Lärmschutzmassnahmen, sind gleichzeitig zu erstellen.

7.3 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich oder aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, kann der Gemeinderat provisorische Massnahmen bewilligen.

8. Schlussbestimmungen

8.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Abweichungen von den Quartierplanvorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht gestört wird.
Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff. der Vollziehungsverordnung vom 27. Januar 1969 zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

8.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften werden aufgehoben.

8.3 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15. Oktober 2001

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident Der Verwalter

Peter Vogt Urs Girod

Mutation vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 757 vom 07. Mai 2002

Amtsbl. Nr. 19 vom 10. Mai 2002

Der Landschreiber :

Gemeinde Muttenz

44/ QR/ 12/ 3

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

QUARTIERPLANREGLEMENT

„STETTBRUNNEN“

3. Mutation

1.	Geltungsbereich, Zweck	3
2.	Allgemeine Vorschriften	3
3.	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
4.	Art und Mass der Nutzung	6
5.	Parkierung	7
6	Gestaltung der Strassen und Freiflächen	7
7.	Realisierung der Überbauung	8
8.	Schlussbestimmungen	8
Bisherige Beschlüsse und Genehmigung		9

1. Geltungsbereich, Zweck

1.1. Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, bzw. gestützt auf § 4 und § 37 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 über die Parzellen 948, 951, 952 und die Strassenparzelle 5298- (neu 948, 951, 5604 bis 5634, 6430, 6059 bis 6062, und 6064 bis 6093) Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Reglement.

Integrierender Bestandteil der Quartierplanung sind die Pläne 1 und 2 sowie der Mutationsplan Nr. 3 (Bauflächen), welcher den Plan Nr. 3 (Baulinien) ersetzt.

1.2. Geplant ist die Erstellung und Erhaltung einer Wohnüberbauung bestehend aus 59 Einfamilienhäusern, wovon 5 unterteilbar sind. Zum Zweck einer einheitlichen Überbauung mit hohem Wohnwert werden an die Bauten hohe planerische und architektonische Anforderungen gestellt. Damit die Einheit der Überbauung auch langfristig gewahrt bleibt, werden die nachfolgenden Quartierplanvorschriften erlassen.

2. Allgemeine Vorschriften

2.1. Diese Vorschriften gelten für den im Quartierplan festgelegten Perimeter.

2.2. Die Vorschriften regeln

- Lage und Grösse der Bauten;
- Lage und Art der Verkehrsführung, der Parkierung und der Fussgängerverbindungen;
- Nutzung der Bauten und der Freiflächen;
- Art der Lärmschutzmassnahmen entlang der Münchensteinerstrasse;
- Ausbau des Stettbrunnenweges als Wohnstrasse;
- Lage und Grösse eines Biotopes;
- Brandabschlüsse bei Zwischenklimaräumen und gedeckten Sitzplätzen

2.3. Die Vorschriften enthalten auch Anweisungen für die Realisierung in Etappen.

2.4. Alle Grenz-, Näher- und Überbaurechte für gedeckte Sitzplätze und Zwischenklimaräume sind grundbuchlich vor Einreichen des entsprechenden Baugesuches von Fall zu Fall zu regeln. Ohne die entsprechenden Dienstbarkeiten kann das kantonale Bauinspektorat keine Ausnahme gemäss § 94 Abs. 4b und § 113 Abs. 1a RBG gestatten.

3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

3.1. Grösse und Lage der Bauten werden entsprechend dem Quartierplan Nr. 1 + 3 bestimmt durch die Gebäudegrundfläche, durch die Baulinien und die maximale Firsthöhe von 9.50 m.

3.2. Folgende gestalterische Grundsätze sind einzuhalten:

- Durch volumetrische Gliederung des einzelnen Gebäudes sind private Höfe zu bilden.
- Durch Aufnehmen gemeinsamer Fronten innerhalb der Häuserzeile werden der Raum der Wohnstrassen und der öffentliche Hof im Innern der Gebäudegruppen begrenzt.
- ~~Die gartenseitigen Holzbalkone der Häuser 2, 11, 16, 26 und 33 dürfen mit einer maximalen Firsthöhe von 6.00 m überdacht werden.~~
- Die Dachflächen für Zwischenklimaräume und gedeckte Sitzplätze dürfen nur einseitig geneigt sein, mit Gefälle gegen den Garten. Die Dachneigung der Pultdächer ist möglichst einheitlich zu gestalten.
- Pro Einfamilienhaus sind unbeheizte Zwischenklimaräume und überdeckte Sitzplätze nur bis 15 m^2 und einer max. Firsthöhe von 3.50 m zugelassen.

3.3. Es sind folgende Materialien zu verwenden:

- gemauerte Aussenwände in hellem Sichtbackstein;
- Gebäudesockel, Stürze, Brüstungen und Schwellen können in Beton ausgeführt werden
- ~~neben dem Backstein haben Holz und Glas zu dominieren;~~
- Fassadenschalungen in Holz können alternativ durch Faserzementplatten ersetzt werden. Die kleinteilige, bretterähnliche Struktur ist dabei zu übernehmen. Die Fassadenschalungen, Faserzementplatten sind dunkelbraun und nicht glänzend auszubilden.
- Holzfenster können alternativ durch Holzmetallfenster ersetzt werden. Die Fensteraussenseite ist dunkel auszubilden.
- Fenstergrössen resp. das äussere Mauerlichtmass sind beizubehalten. Im Erdgeschoss können gemauerte Brüstungen zu Gunsten grösserer Fenster entfernt werden.
- Die Fensterteilung hat sich am Bestand zu orientieren, wobei die Unterschiede der Teilung zwischen Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG) zu beachten sind.
- Die bestehende Farbgebung ist zu übernehmen. Metallteile sind bei deren Ersatz mit einem grauen Farbton zu versehen. Spenglerabschlüsse sind mit Kupferblech auszuführen.
- Die Dächer sind eine Kombination von Sattel- und Pultdächern, eingedeckt mit ~~dunklen~~ roten Ziegeln und mit einer Neigung von ca. 35°.
- Für unbeheizte Zwischenklimaräume und gedeckte Sitzplätze sind feingliedrige, vorwiegend verglaste Konstruktionen, in Verbindung mit einem Glasdach, zu verwenden.

- Die Brandabschlüsse an der Grenze oder beim Unterschreiten des minimalen Grenz- und Gebäudeabstandes sind als Glaswand mit Festverglasung R30 (Drahtspiegelglas mit Metallkonstruktion) auszuführen.
- Im gegenseitigen Einverständnis können die Brandabschlüsse auch als Mauerwerk, den baugesetzlichen Vorschriften entsprechend, erstellt werden.

3.4. Die Quartierplanvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

3.5. Für die Überbauung ist keine Radio- und Fernsehantenne zulässig. Der Anschluss hat über die Grossantennenanlage zu erfolgen.

3.6. Die Baulinien und die zugewiesenen Flächen für Zwischenklimaräume und gedeckte Sitzplätze sind im Mutationsplan Nr. 3 (Bauflächen) geregelt.

3.7. Als Grundlage dazu gelten die folgenden Gestaltungsrichtlinien:
Die baulichen und gestalterischen Massnahmen dürfen das Gesamtbild der Überbauung nicht beeinträchtigen. Die unbeheizten Zwischenklimaräume und gedeckten Sitzplätze sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.

3.8. Beim Dach sind Ein- und Ausbauten wie Dachflächenfenster und Dachaufbauten erlaubt und wie folgt zu gestalten:

- Zusammenhängende Dachflächen sind einheitlich zu gestalten. Auf das Gesamtbild der Dachflächen ist Rücksicht zu nehmen.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Gauben und Lukarnen usw.) sind nur auf Dächern mit 35° Neigung und mehr gestattet und dürfen nicht übereinander angeordnet werden.
- Für die Anordnung und Grösse von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind folgende Masse einzuhalten:
  - Gesamtlänge zusammen maximal 40% der Fassadenlänge
  - Abstand von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mindestens 25% der Fassadenlänge oder mindestens 3.0 m bei Fassadenlängen über 12.0 m
  - Abstand zu Graten oder Kehlen mindestens 1.5 m, horizontal gemessen
  - Fronthöhe des Dachaufbaues maximal 1.6 m, vertikal gemessen. Bei Dachaufbauten mit Satteldach wird die Fronthöhe bis zur Oberkante des Dachaufbau-Firstes gemessen
  - Abstand des Überganges in das Hauptdach unterhalb des Firstes mindestens 1.0 m, vertikal gemessen
  - Abstand von der Dachtraufe mindestens 0.4 m. Dachaufbauten dürfen die darunterliegende Fassade nicht überragen
- Überdeckte Dacheinschnitte gelten als Dachaufbauten.
- Die maximale Glasfläche für einzelne Dachflächenfenster beträgt 1.1 m^2, für zweiteilige Dachflächenfenster 1.6 m^2. Das Total solcher Flächen darf nicht mehr als 6% der zugehörigen Dachfläche ausmachen.
- Die Kombination eines liegenden Dachflächenfensters mit einem senkrechten Fensterteil im Kniestockbereich ist nicht gestattet.

3.9. Wärmedämmungen über den Sparren resp. über der Dachraumschalung sind unter der Voraussetzung zulässig, dass der Ortgang und die Traufe profiliert ausgebildet werden.

4. Art und Mass der Nutzung

4.1. Die Überbauung ist eine Wohnüberbauung, ~~wobei die Nutzungsarten von § 37 des Zonenreglements vom 13. Juni 1973 zulässig sind~~. Nicht störende Kleinbetriebe mit geringer Verkehrserzeugung sind zulässig. Insbesondere sind Anlagen für die Quartierversorgung (Kleinladen, Café) auf dem Areal des Quartierplans möglich.

4.2. ~~Art und Mass der anrechenbaren Gebäudegrundfläche entspricht der Zone W2a des Zonenreglementes vom 13. Juni 1973 und beträgt 4'330 m2.~~ Es sind zweigeschossige Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit einer Fassadenhöhe von maximal 7m und einer Firsthöhe von maximal 9.5m zulässig.

Das Mass der anrechenbaren Gebäudegrundfläche beträgt 4'330 m^2. Die anrechenbare Gebäudegrundfläche ergibt sich nach einem Abzug von max. 10% der Gebäudegrundfläche für Balkone, Loggien und Sitzplatzüberdachungen.

Nicht zur anrechenbaren Gebäudegrundfläche zählen eingeschossige Garagen (max. 35m^2 bzw. 5 % der anrechenbaren Gebäudegrundfläche), Pergolen, aussenliegende Keller und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dgl.

4.3. Nicht zur anrechenbaren Gebäudegrundflächen gehören ausserdem:

- die in den Plänen Nr. 1 und 3 als Lärmschutzmassnahmen vorgesehenen Schöpfe und gedeckten Durchgänge;
- ~~die~~ Velounterstände ~~an den Nordenden der Stichstrassen~~;
- die gedeckten Bereiche vor den Hauseingängen bis auf eine Tiefe von 2.50 m und Breite von 3.50 m;
- Dachvorsprünge, welche mehr als 4.50 m über Terrain liegen;
- unbeheizte Zwischenklimaräume und überdeckte Sitzplätze bis 15 m² pro Einfamilienhaus und einer max. Firsthöhe von 3.50 m;
- Erhöhungen der Gebäudeausmasse bzw. -flächen infolge energietechnischer Verbesserungen.
- Balkone, Vordächer und unbeheizte Erweiterungen (Verglasungen) innerhalb der Bauflächen in den gartenseitigen Rücksprüngen der Eckhäuser Stettbrunnenweg 2: Parzelle 5606, Stettbrunnenweg 11: Parzelle 5612, Stettbrunnenweg 16: Parzelle 5620, Stettbrunnenweg 26: Parzelle 5625 und Stettbrunnenweg 33: Parzelle 6083.

5. Parkierung

5.1. Für die Parkierung wird eine unterirdische Einstellhalle erstellt. Lage und Grösse ist im Quartierplan Nr. 2 generell festgehalten.

5.2. Die für die Quartierplanüberbauung erforderlichen Parkplätze richten sich nach ~~§ 7 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz. Zu jeder Wohneinheit gehört ein unterirdischer PW-Abstellplatz.~~ den geltenden Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft und der dazu gehörenden Verordnung.

5.3. Die Einstellhalle kann entsprechend dem Ausbaustand der Siedlung in Etappen erstellt werden.

5.4. Die Benutzung und der Unterhalt der Einstellhalle werden in einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

6 Gestaltung der Strassen und Freiflächen

6.1. Die Strassen im Innern der Siedlung Stettbrunnen werden als Wohnstrassen im Sinne von Art. 43 SSV erstellt. Sie weisen keine Trottoirs auf.

6.2. Der Quartierplan Nr. 2 fixiert den sich im Gemeindeeigentum befindlichen Stettbrunnenweg als Wohnstrasse/Begegnungszone. Die Landeigentümer stimmen den für die Anlegung des Stettbrunnenweges gemäss Plan Nr. 2 erforderlichen Landabtretungen und -umlegungen zu und verpflichten sich, die entsprechenden Dokumente zu unterzeichnen.

6.3. Die Genehmigung des Quartierplanes umfasst auch die Änderung des Strassennetzplanes entsprechend Plan Nr. 2.

6.4. Für die Gestaltung und Bepflanzung ist der Quartierplan Nr. 1 wegleitend. Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortheimische Arten (Bäume, Sträucher etc.) zu verwenden. Bäume entlang des Stettbrunnenwegs müssen die gesetzlichen Abstandsvorschriften nicht einhalten.

6.5. ~~Jede Wohnstrasse wird mit nur einer Laubbaumart bepflanzt.~~ Der Quartierplan Nr. 1 ist für den Standort der Bäume richtungsweisend.

6.6. Die privaten Gärten sind zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen.

6.7. Die Benutzung und der Unterhalt der Korporations-Freiflächen (neu: Anmerkungsgrundstücke) werden in einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

6.8. Längs der ganzen Nordgrenze der Überbauung entsteht ein durchgehender Lärmschutzgürtel, bestehend aus maximal 2.20 m hohen Erdwällen und Mauern, sowie Schuppen und Unterständen, welcher dauernd zu erhalten ist.

6.9. ~~An der Südgrenze zum Wald ist ein Biotop vorgesehen. Lage und Grösse sind im Quartierplan Nr. 1 ersichtlich.~~ Das Biotop und die Kompostierungsanlage befinden sich laut Quartierplan Nr. 1 an der Südgrenze des Quartierplans angrenzend zum Wald.

6.10. Die Kinderspielplätze und Gemeinschaftsflächen werden in den inneren Höfen angelegt. Die Lage ist im Quartierplan Nr. 1 ersichtlich.

6.11. Die Einfriedungen und Hecken sind abschnittsweise einheitlich festzulegen

7. Realisierung der Überbauung

7.1. Die Überbauung wird in Etappen realisiert.

7.2. Die zum jeweiligen Stand der Arbeiten gehörenden Anlagen, wie Parkierungsflächen, Wohnstrassen, Plätze, Freiflächen, Lärmschutzmassnahmen, sind gleichzeitig zu erstellen.

7.3. Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich oder aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, kann der Gemeinderat provisorische Massnahmen bewilligen.

8. Schlussbestimmungen

8.1. Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Abweichungen von den Quartierplanvorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht gestört wird.

Das Baubewilligungsverfahren ~~gemäss § 22 und § 25 ff. der Vollziehungsverordnung vom 27.1.1969 zum Baugesetz~~ bleibt vorbehalten.

8.2. Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften werden aufgehoben.

8.3. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Bisherige Beschlüsse und Genehmigung

Quartierplanreglement "Stettbrunnen"
Verabschiedung Gemeinderat 26.10.1983
Erlass Gemeindeversammlung 08.12.1983
Beschluss Regierungsrat 28.02.1984 (RRB Nr. 612)

1. Mutation Quartierplanreglement "Stettbrunnen"
Verabschiedung Gemeinderat 16.12.1992
Erlass Gemeindeversammlung 06.04.1993
Beschluss Regierungsrat 29.06.1993 (RRB Nr. 1652)

2. Mutation Quartierplanreglement "Stettbrunnen" betr. Zwischenklimaräume
Verabschiedung Gemeinderat 21.05.2001
Erlass Gemeindeversammlung 15.10.2001
Beschluss Regierungsrat 07.05.2002 (RRB Nr. 1652)

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. 2019-1220 vom 10. Sep. 2019
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 37 vom 12. Sep. 2019
~~Der Landschreiber:~~
Die Landschreiberin:
~~E. Heer~~ Diebich

Muttenz, 19. März 2019

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident
Peter Vogt

Der Verwalter
Aldo Grünblatt

Planauflage: .1.4.2019 bis 30.4.2019
Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 19. März 2019
Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft am _____mit RR-Beschluss Nr._____
In Kraft ab _____