RESERVEEXEMPLAR

441 QP/ 11/0

GEMEINDE MUTTENZ BAUVERWALTUNG

441 ZP / 0/33

QUARTIERPLAN
GEMPENGASSE OSTSEITE

PLAN NO.1 SITUATION 1:200 17.FEB.1983

URSPRÜNGLICHER PLAN
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

LEGENDE:

- ●●●●●● QUARTIERPLAN - PERIMETER
- (1) – (12) WOHNHÄUSER
- 2 G GESCHOSSZAHL
- UG / EG UNTERGESCHOSS / ERDGESCHOSS
- WF WINDFANG
- C CONTAINERPLATZ
- EINSTELLHALLE
- TRAFOSTATION
- BESUCHERPARKPLÄTZE
- ÖFFENTLICHE FUSSWEGE
- ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGEN
- STÜTZMAUERN
- KORPORATIVE WEGE UND PLÄTZE
- KORPORATIVE WEGE MIT ÖFFENTL. GEHRECHT
- 310.10 PROJEKTIERTE HÖHENKOTEN
- NEUE PARZELLENGRENZEN

Baugesuch Nr. 1958/84
Baukontr.: Baugesuche
Bau-Vf.: 24.1.86

BESCHLÜSSE

GEMEINDE
GEMEINDERAT 16. März 83
GEMEINDEVERSAMMLUNG 26 April 83
AUFLAGE - VERFAHREN 9 Mai - 8. Juni 83
DER GEMEINDEPRÄSIDENT F. Bruno
DER GEMEINDESCHREIBER W. U. Gilli

KANTON
REG. - RATS - BESCHLUSS NR. 2212 VOM 25. Okt. 1983
DER LANDSCHREIBER
AMTSBLATT NR. 43 VOM 3. November 1983

REV. 24.3.83

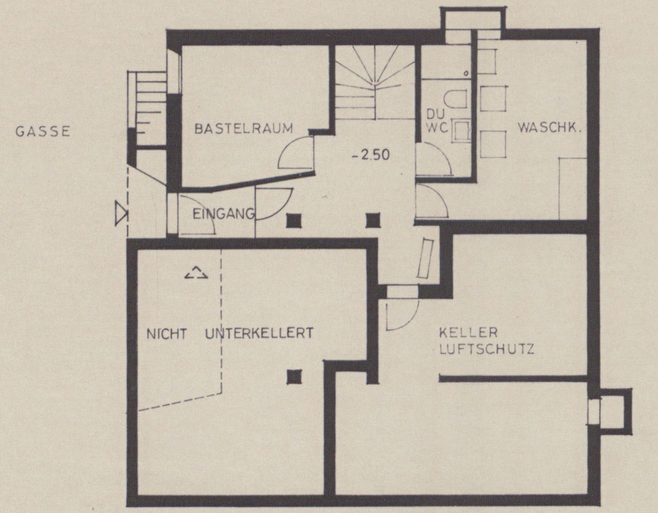
0 m 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

N

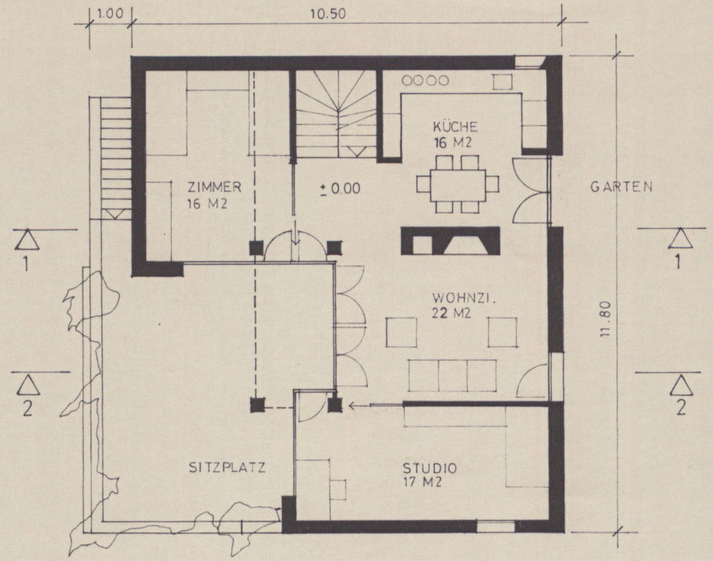
(1) EG 310.60 2G
(2) EG 311.15 2G
(3) EG 311.50 2G
(4) EG 311.70 2G
(5) EG 312.25 2G
(6) EG 312.70 2G
(7) EG 312.70 2G
(8) EG 306.80 2G
(9) EG 306.80 2G
(10) EG 307.00 2G
(11) EG 307.55 2G
(12) EG 308.00 2G
(13) EG 309.40 2G
UG 306.90

ABLUFT EINSTELLHALLE
ZUGANG EINSTELLHALLE
ZUR EINSTELLHALLE 5.5%
DORFPLATZ 308.70
SPIELPLATZ
FAMILIEN- UND PFLANZGARTEN
8 BESUCHER PARKPLÄTZE
TRAFOSTATION (2.50 M ü.L.)
C
P

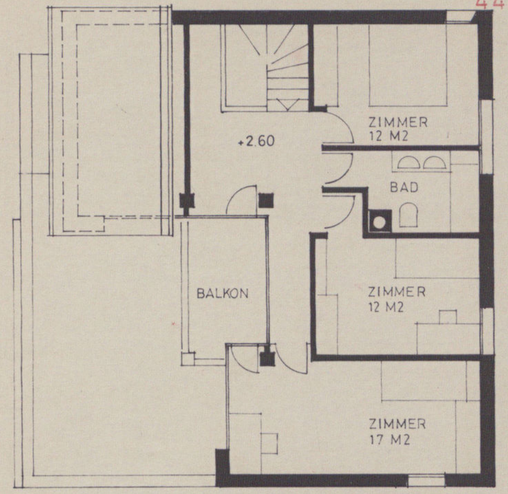
Rebgasse
Gempengasse
Mühlackerstrasse
Dorfbach
Str. L.
Trottoir
Str. L. Trottoir
Str. L. Trottoir Zukünft.
Str. Linie Zukünft.
Th. L. Linie
Th. L. Linie
Trottoir Linie



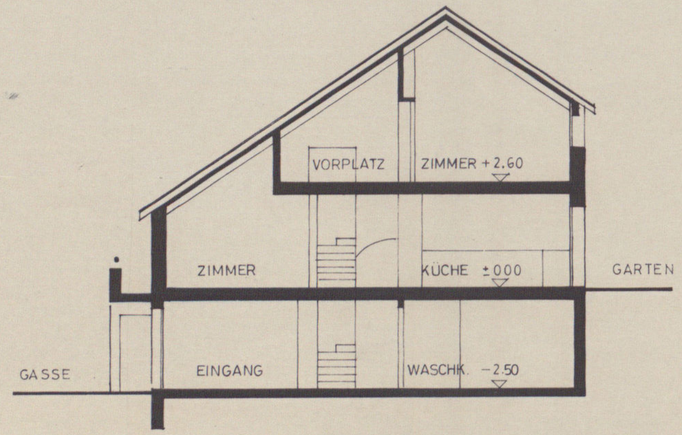
UNTERGESCHOSS



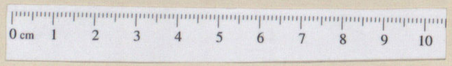
ERDGESCHOSS

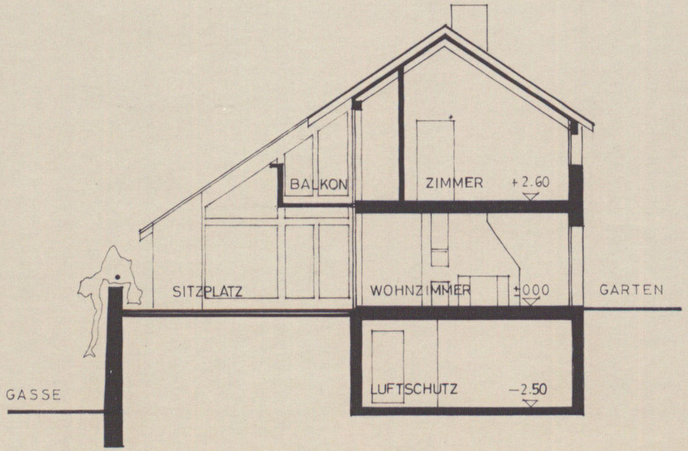


OBERGESCHOSS



SCHNITT 1





SCHNITT 2

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

44/ QP/ 11/0
44/ ZP / 0/33

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE 180 M2
GEBÄUDEINHALT 790 M3

IM NAMEN DES GEMEINDERATES
Der Präsident F. Brunner
Der Verwalter W. Gfeller

N

ÜBERBAUUNG GEMPENGASSE MUTTENZ

HAUSTYP Nr 1 - 7
OBERE REIHE (6 1/2 ZI)

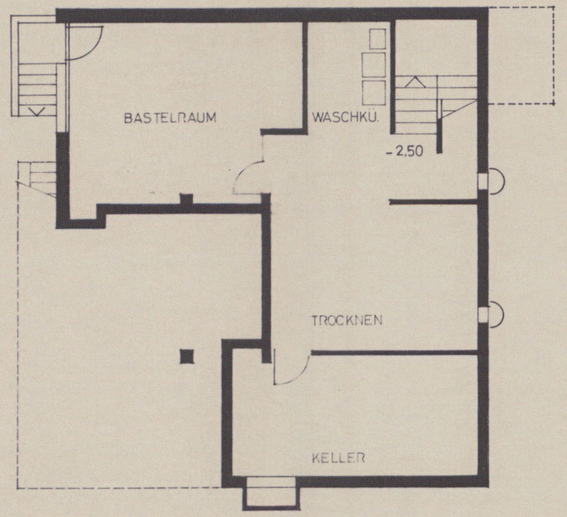
MST. 1:100
DAT. 12.3.81
GR. 63/30

PL. 2

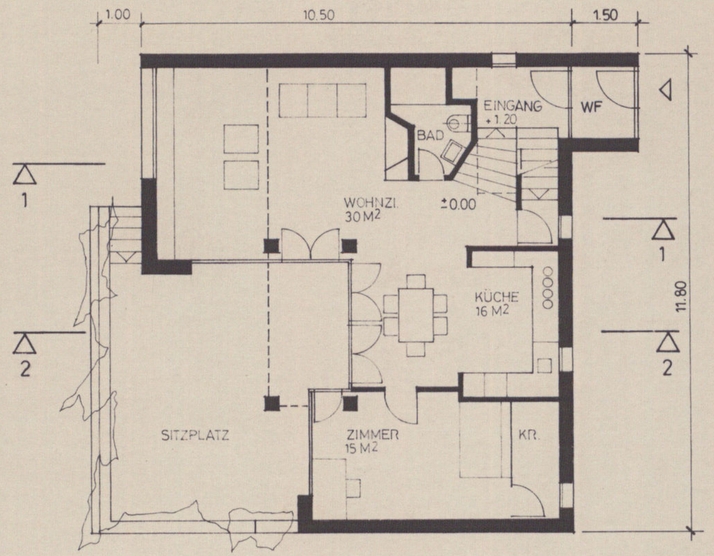
FRITZ SCHWARZ ARCH. BSA SIA, NEUMARKT 17, 8001 ZÜRICH, 01/47 58 50

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

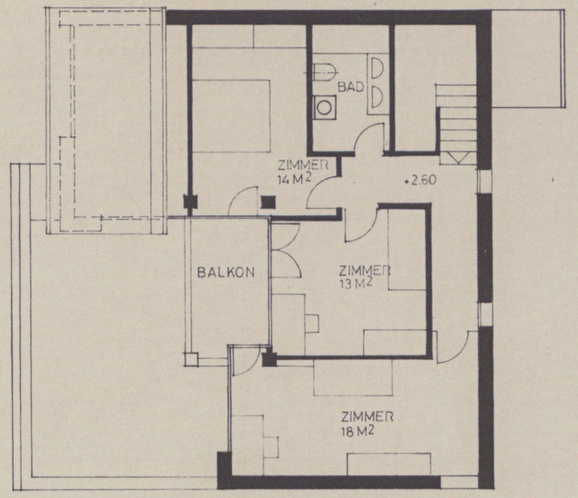
44/ QP/ 11/0
44/ 7P / 0/33



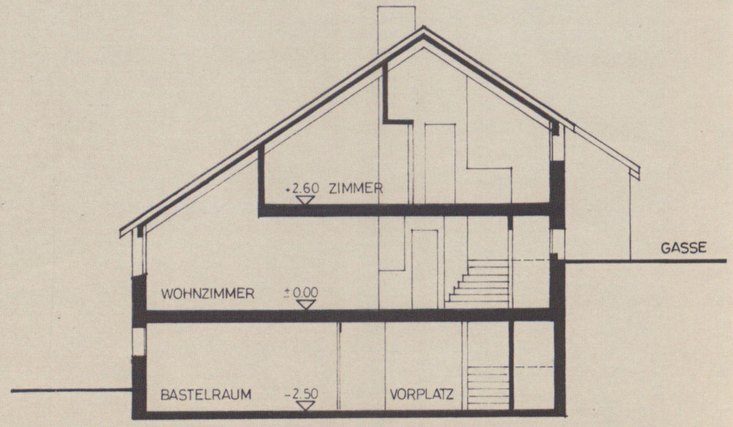
UNTERGESCHOSS



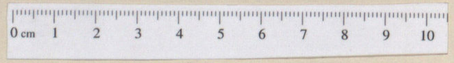
ERDGESCHOSS

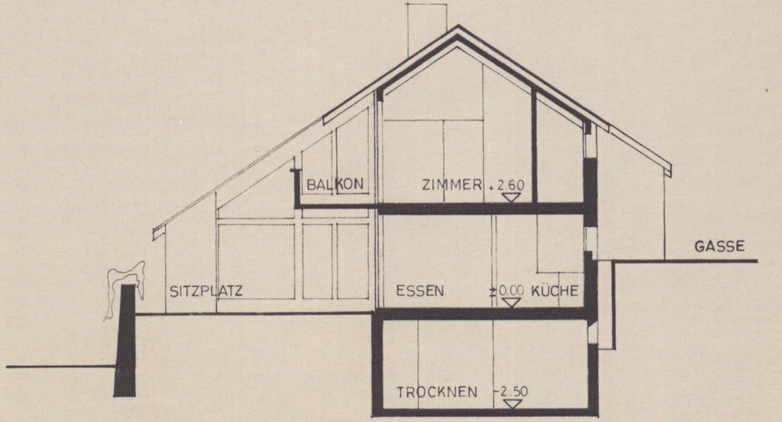


OBERGESCHOSS



SCHNITT 1





SCHNITT 2

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE 180 M2
GEBÄUDEINHALT 790 M3

IM NAMEN DES GEMEINDERATES
Der Präsident Der Verwalter

N

ÜBERBAUUNG GEMPENGASSE MUTTENZ

HAUSTYP Nr 8-12
UNTERE REIHE (5½ ZI.)

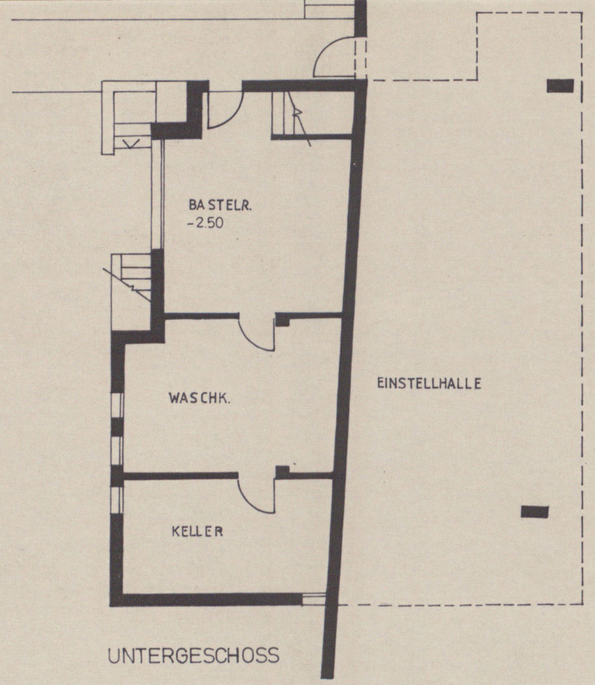
MST. 1:100
DAT. 12.3.81
GR. 63/30

PL. 3

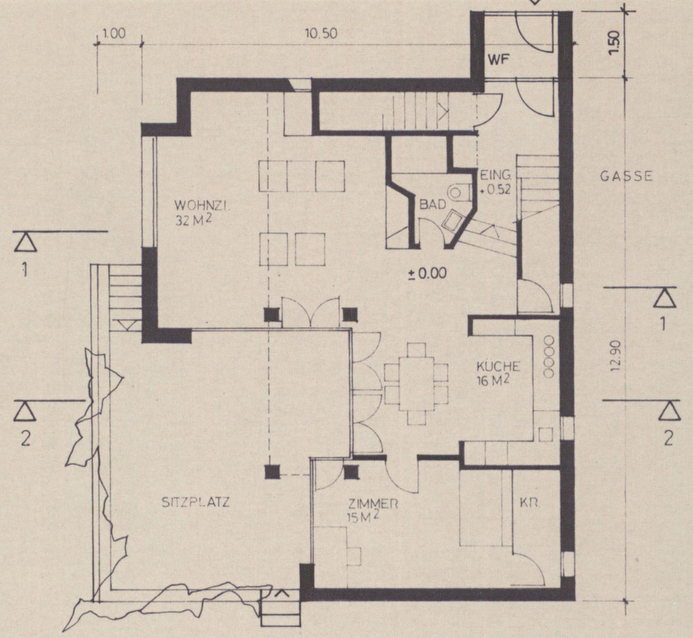
FRITZ SCHWARZ ARCH. BSA SIA, NEUMARKT 17, 8001 ZÜRICH, 01/ 47 58 50

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

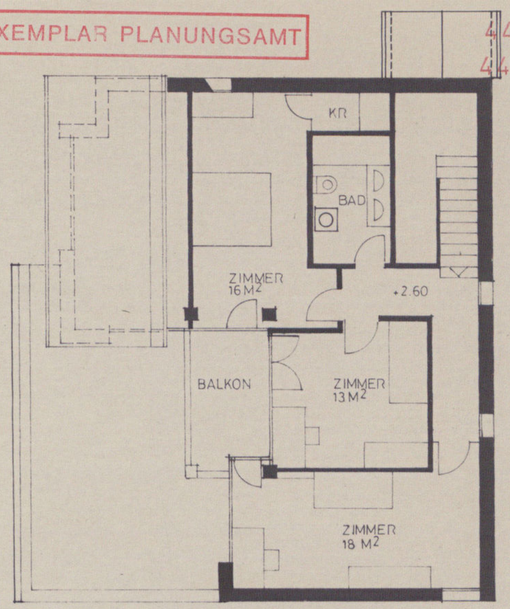
44/ QP/ 11/0
44/ ZP / 0/33



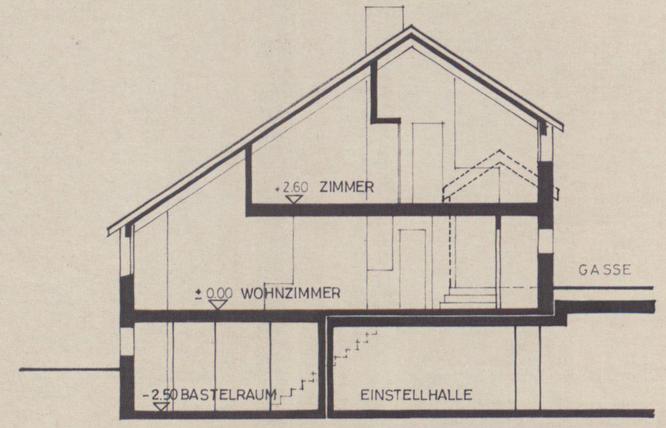
UNTERGESCHOSS



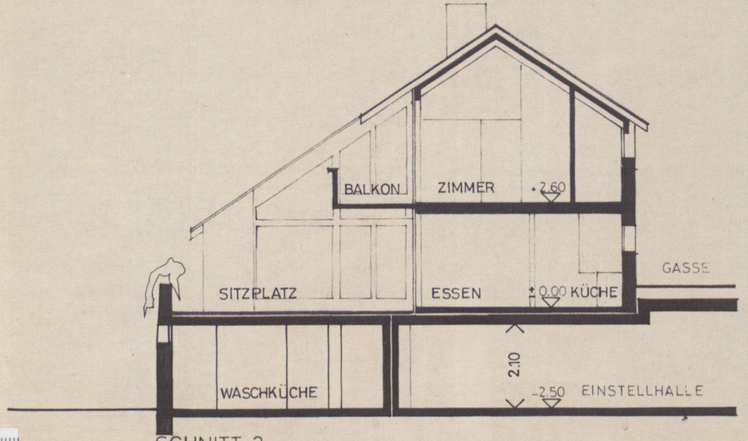
ERDGESCHOSS



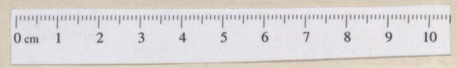
OBERGESCHOSS



SCHNITT 1



SCHNITT 2



BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE 200M2
GEBÄUDEINHALT 810M3

IM NAMEN DES GEMEINDERATES
Der Präsident Der Verwalter

F. Brunner W. Gleich

N

ÜBERBAUUNG GEMPENGLASSE MUTTENZ

HAUSTYP Nr 13
UNTERE REIHE (5½ ZI.)

MST. 1:100
DAT. 12.3.81
GR. 63/30

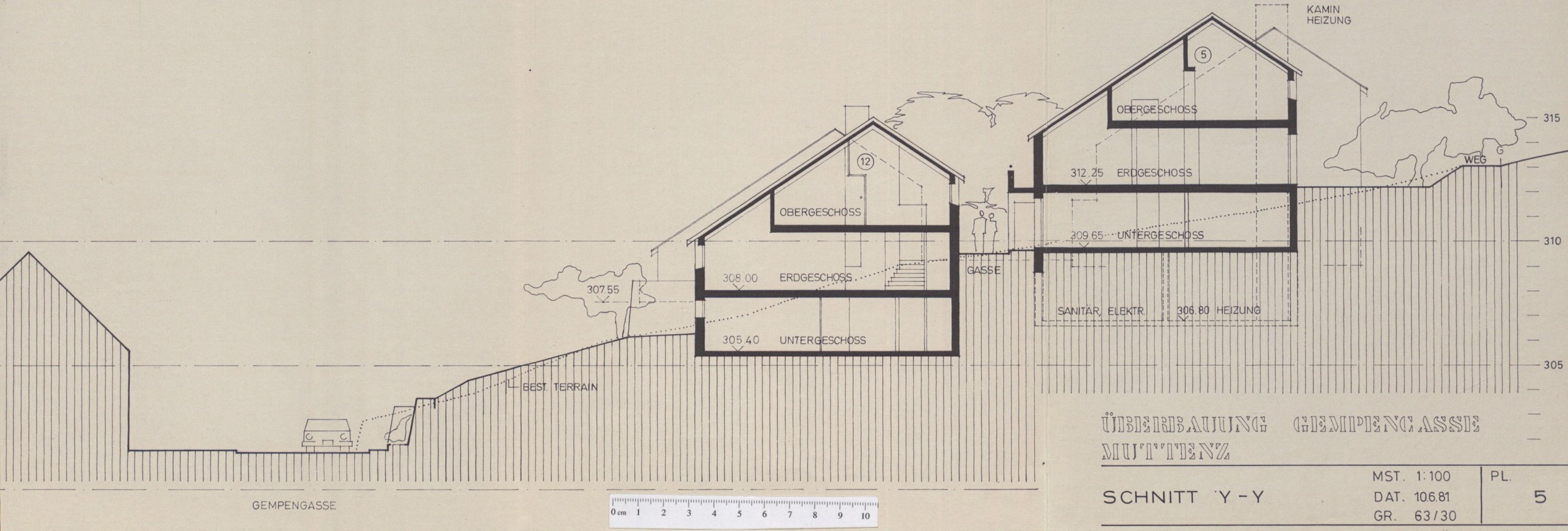
PL. 4

FRITZ SCHWARZ ARCH. BSA SIA, NEUMARKT 17, 8001 ZÜRICH, 01/47 58 50

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

IM NAMEN DES GEMEINDERATES
Der Präsident Der Verwalter
F. Brunner W. Glättli

44/ QP/ 11/0
44/ ZP / 0/33



ÜBERBAUUNG GEMPENGASSE MUTTENZ

SCHNITT Y - Y

MST. 1:100
DAT. 10.6.81
GR. 63/30

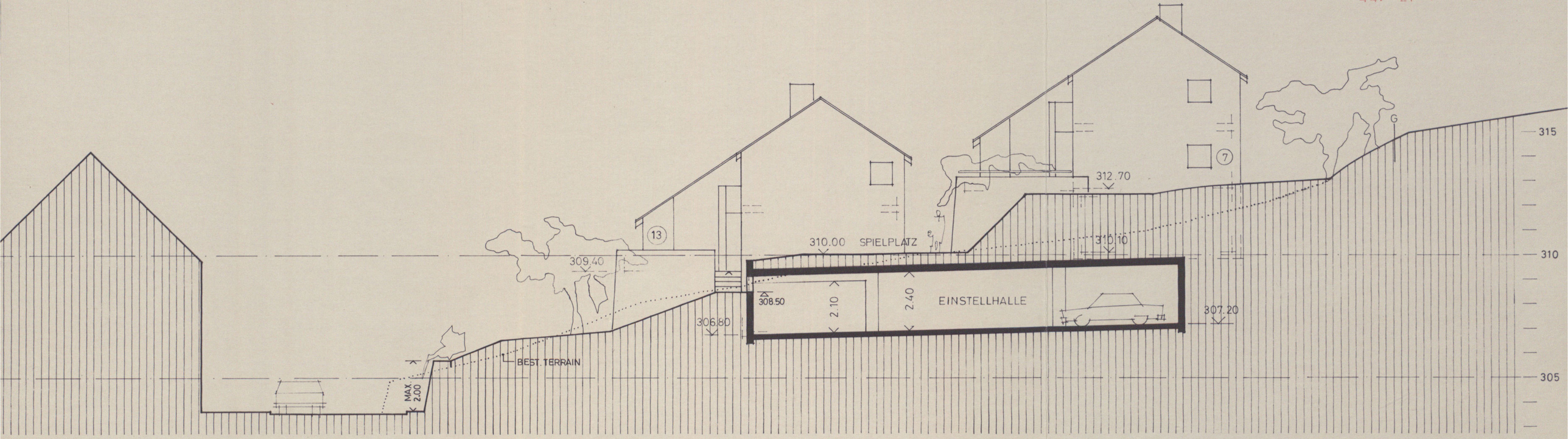
PL. 5

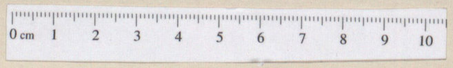
FRITZ SCHWARZ ARCH. BSA SIA, NEUMARKT 17, 8001 ZÜRICH, 01/47 58 50

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

IM NAMEN DES GEMEINDERATES
Der Präsident Der Verwalter
F. Brunner W. Egli

441 QP/ 11/0
441 ZP / 0/33





ÜBERBAUUNG GEMPENGASSE MUTTENZ

SCHNITT Z-Z

MST. 1:100
DAT. 10.6.81
GR. 63/30

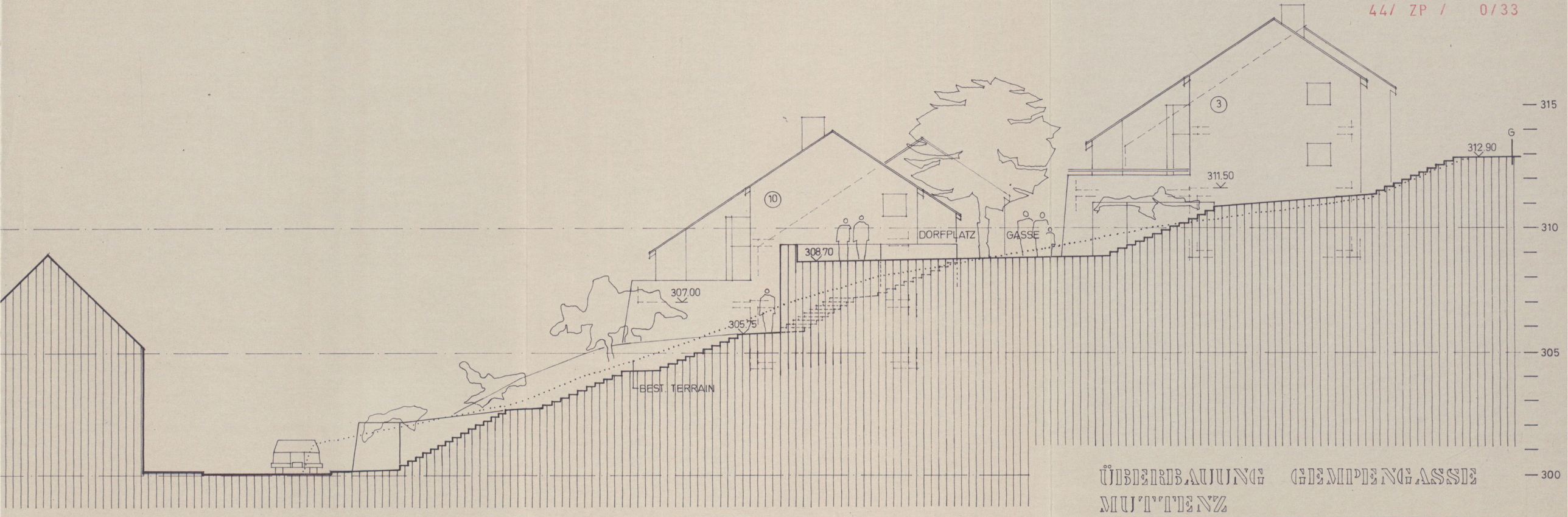
PL. 6

FRITZ SCHWARZ ARCH. BSA SIA, NEUMARKT 17, 8001 ZÜRICH, 01/47 58 50

EXEMPLAR PLANUNGSAMT

IM NAMEN DES GEMEINDERATES
Der Präsident Der Verwalter
F. Brunner W. Gilli

44/ OP/ 11/0
44/ ZP / 0/33



ÜBERBAUUNG GEMPENGASSE MUTTENZ

SCHNITT X - X

MST. 1:100
DAT. 10.6.81
GR. 63/30

PL. 7

FRITZ SCHWARZ ARCH. BSA SIA, NEUMARKT 17, 8001 ZÜRICH, 01/ 47 58 50

Kanton Baselland

Gemeinde Muttenz

Bau- und Strassenlinienplan

Gempengasse

Hüslimattstrasse – Mühlackerstrasse

Situationsplan 1:200

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar-Nr. 441 BSP/ 30/0
441 QP/ 1/1/0

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehenen

Beschluss des Gemeinderates 7. August 1985
Beschl. der Gde.-Kommission 29. August 1985
Beschl. der Gde.-Versammlung 26. September 1985
Beschl. des Einwohnerrates:
Referendumsfrist
Urnenabstimmung
Publik. d. Planauf. im Amtsblatt Nr 40 vom 3. Oktober 1985
Planauflage 7. Oktober – 6. November 1985

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: i.V. B. Lüthy
Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1017 vom 22. April 1986
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 16 vom 24.4.1986

Der Landschreiber:

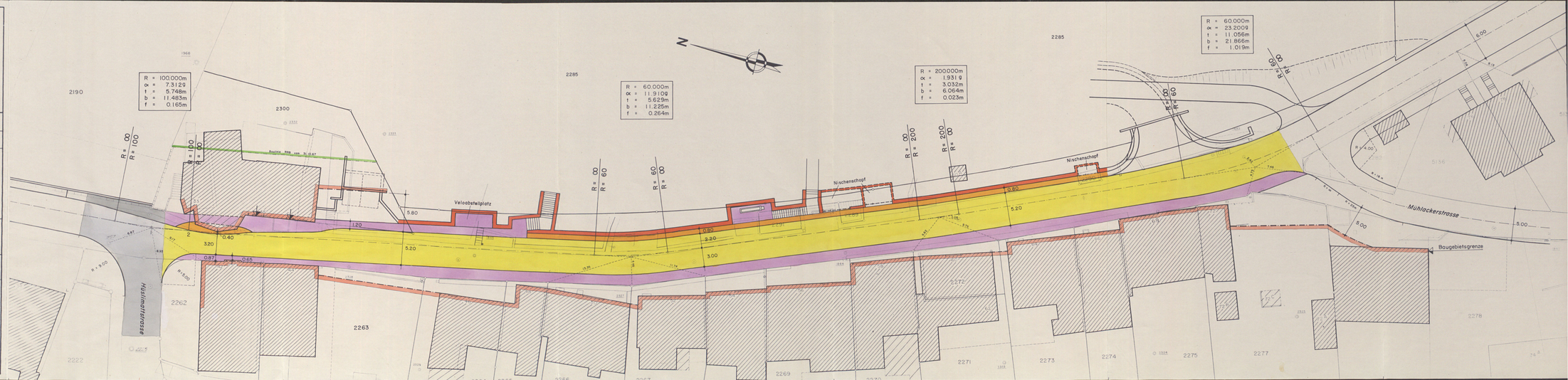
Bau- und Strassenlinien Abstand		Trottoir, m	Strassentyp	Bemerkungen
Baulinie m	Strassenlinie m			
variabel	variabel	variabel	Sammelstrasse	

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

- rechtskräftige aufzuhebende Baulinie
- durch Reg. Rat zu genehmigende Strassenlinie
- durch Reg. Rat zu genehmigende Baulinie
- Mehrzweckstreifen
- vom Reg. Rat genehmigte Strassenlinie
- Stutzmauer

zur Orientierung

Plan Nr 611



Kanton Baselland

Gemeinde **Muttenz**

Bau- und Strassenlinienplan

Gempengasse

Mühlackerstrasse – Weiherstrasse

Situationsplan 1:200

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar-Nr.: 447 BSP/ 3070
447 QP/ 11/1

In den nachfolgenden Beschlüssen und Genehmigungen sind einbezogen die zugehörigen und mit der Inventarnummer dieses Situationsplanes versehenen —

Beschluss des Gemeinderates: 7. August 1985
Beschl. der Gde.-Kommission: 29. August 1985
Beschl. der Gde.-Versammlung: 26. September 1985
Beschl. des Einwohnerrates:
Referendumsfrist:
Urnenabstimmung:
Publik. d. Planauft. im Amtsblatt Nr. 40 vom 3. Oktober 1985
Planauflage: 7. Oktober – 6. November 1985

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: i.V. P. Meyer
Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 2011 vom 22. April 1986
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 16 vom 24.4.1986

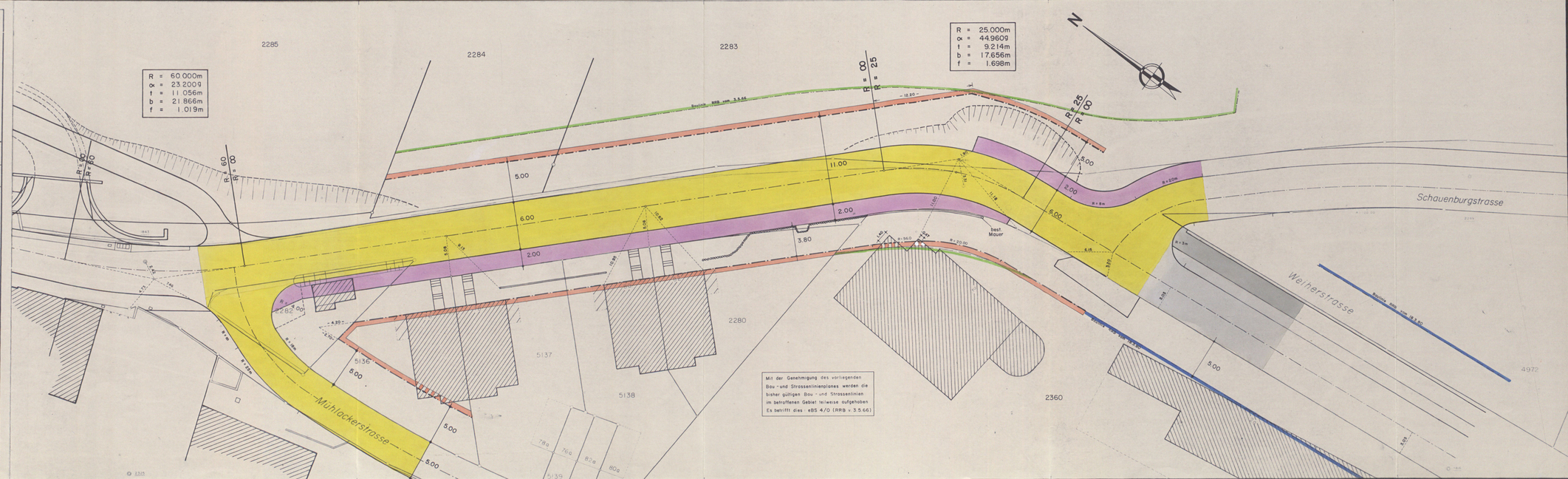
Der Landschreiber:

Bau- und Strassenlinien-Abstand Baulinie m	Strassenlinie m	Trottoir m	Strassentyp	Bemerkungen
16.80 / 18.00	8.00	2.00	Sammelstrasse	

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

durch Reg. Rat zu genehmigende Strassenlinie
durch Reg. Rat zu genehmigende Baulinie
durch Reg. Rat zu genehmigende prov. Baulinie
rechtskräftige Baulinie
rechtskräftige aufzuhebende Baulinie

Plan Nr. 611/1



Gemeinde Muttenz

RESERVEEXEMPLAR

44/ QR/ 11/0

UNVERBINDLICHES REGLEMENT DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

Quartierplanung "Gempengasse Ostseite"

Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 über die Parzellen 2285, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2296, 2297, 3102 sowie Teile der Parzellen 2170, 2298, 2299 und 2300 Quartierplanvorschriften bestehend aus Quartierplan und Reglement. Die Richtpläne Nr. 2-7 im Massstab 1:100 gelten als integrierender Bestandteil der Quartierplanung. Als Richtlinie für die kubische Gliederung der Bauten dient das Modell 1:500.

REGLEMENT

1. Zweck der Planung

Das Baugelände liegt am Rande der Dorfkernzone, zwischen der geschlossenen Reiheneinfamilienhaus-Bebauung Gempengasse und der lockeren Bauweise am Wartenberg.

Geplant ist die Erstellung und Erhaltung einer einheitlichen Wohnüberbauung bestehend aus 13 Einfamilienhäusern.

Im Sinne einer guten Einpassung werden an die Neubauten erhöhte planerische und architektonische Anforderungen gestellt. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde als Landeigentümerin einen Wettbewerb durchgeführt.

Damit die Einheit der Ueberbauung gewährleistet ist, werden die nachstehenden Quartierplan-Vorschriften erlassen.

2. Geltungsbereich, Inhalt

2.1 Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters.

2.2 Die Quartierplanvorschriften regeln verbindlich:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Parkierung
- Art und Mass der Nutzung der Bauten
- Gestaltung der Freiflächen

Daneben sind Bestimmungen betreffend Realisierung der Quartierplanung enthalten.

3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

3.1 Lage, Grösse, Geschosszahl und Dachgestaltung der oberirdischen Bauten, inkl. Stützmauern und Treppen entlang der korporativen Verkehrsflächen, sind verbindlich. Details legt der Quartierplan M. 1:200 fest.

3.2 Der Gemeinderat kann, in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, geringfügige Abweichungen gestatten, sofern das Gesamtkonzept in städtebaulicher, architektonischer und gestalterischer Hinsicht nicht beeinträchtigt und die totale Gebäudegrundfläche nicht überschritten wird.

Stützmauern und Treppen längs der korporativen Wege und Plätze dürfen nur in Anpassung an bewilligte Aenderungen der Gebäudegrundrisse verschoben werden.

Die Lage der Stützmauer zur Gempengasse muss dem Bau- und Strassenlinienplan der Gempengasse angepasst werden. Der Gemeinderat sorgt für diese Anpassung. (1)

3.3 Für die äussere Gestaltung und Grundrisseinteilung der Häuser sind die Richtpläne M. 1:100 wegleitend.

Es sind folgende Materialien einheitlich zu verwenden:
Aeusseres Mauerwerk verputzt
Fenster mit Isolierverglasung in Naturholzkonstruktion
Balkon und Balkongeländer in Holzkonstruktion
Dächer mit sichtbaren Holzkonstruktionen und Ziegeldach
Liegende Dachfenster sind nicht gestattet

Spenglerarbeiten in Kupfer.

Art und Gestaltung der Stützmauer zur Gempengasse soll sich an der heute bestehenden Mauer in bezug auf Materialwahl und Bepflanzung orientieren. (1)

3.4 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

3.5 Die Erstellung weiterer Bauten sowie von Gerätehäuschen u.ä. für Pflanzgärten ist nicht zulässig.

(1) Siehe ergänzende Bemerkungen des Antragstellers im Protokoll der Gemeindeversammlung vom 26. April 1983.

4. Parkierung

4.1 Für die Parkierung wird eine unterirdische Einstellhalle erstellt. Die Lage und Grösse derselben ist im Quartierplan generell festgehalten.

4.2 Damit eine etappenweise Realisierung der Ueberbauung möglich ist, wird die Einstellhalle zuerst gebaut. Die Gemeinde schiesst die entsprechenden Kosten vor und fordert sie dann von den einzelnen Bauherren entsprechend dem Baufortgang wieder zurück.

4.3 Die für die ganze Quartierplanüberbauung erforderlichen Parkplätze richten sich nach § 7 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz. Zu jedem Haus gehört mind. 1 PW-Abstellplatz sowie 1/3 Besucherplatz. Die übrigen Plätze können auch von ausserhalb des Quartierplanes wohnenden Interessenten gekauft oder benützt werden.

4.4 Die Benützung und der Unterhalt der Einstellhalle werden in einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

5. Art und Mass der Nutzung der Bauten

5.1 Die oberirdischen Gebäude sind als reine Wohnhäuser zu erstellen. Einzelne Büroräume oder kleinere Ateliers und Praxisräume sind zulässig, sofern auch die erforderlichen Parkplätze bereitgestellt werden können.

5.2 Das Mass der Nutzung ist innerhalb des gegebenen Baukörpers gemäss Art. 3.1 frei.

6. Gestaltung der Freiflächen

6.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist der Umgebungs-Richtplan wegleitend.

6.2 Einfriedigungen sind einheitlich festzulegen.

6.3 Sitzplätze, Korporationswege und -plätze sind in Betonverbundsteinen auszuführen, Treppen und Stufen in Beton mit Zementüberzug.

Die südliche Korporationsfläche kann als Spielplatz und Pflanzgartenareal genutzt werden.

Pflanzgärten sind ansprechend anzulegen und geordnet zu unterhalten.

6.4 Die Benützung und der Unterhalt der korporativen Freiflächen werden in einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

7. Realisierung der Quartierplanüberbauung

7.1 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplanüberbauung sind die zum jeweiligen Bauvolumen gehörenden gemeinsamen Nebenanlagen wie Wege, Plätze und Freiflächen usw. gleichzeitig zu erstellen.

7.2 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich oder aus finanziellen Gründen noch nicht zumutbar, so kann der Gemeinderat provisorische Anlagen bewilligen.

8. Schlussbestimmungen

8.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.

8.2 Alle im Wiederspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.

8.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom 26. April 1983

Der Präsident F. Brunner

Der Verwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt.

25. Okt. 1983

Der Landschreiber

Amtsblatt Nr. 43 vom 3. November 1983

GEMEINDE MUTTENZ

44/QR 11/1

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Quartierplanung "Gempengasse - Ostseite"

Änderung des Quartierplan-Reglementes Ziffer 3.3

Anstelle des bisherigen Satzes:

" Liegende Dachfenster sind nicht gestattet "

wird neuer folgender Text aufgenommen:

" Pro Dachfläche ist je ein liegendes Dachfenster von maximal 55 x 80 cm Aussenmass in einheitlicher Anordnung zulässig. "

Beschlüsse und Genehmigung:

Gemeinderat:	2.	Dezember	1992
Gemeindeversammlung:	6.	April	1993
Auflageverfahren:	19.	April - 18. Mai	1993

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Regierungsrats-Beschluss Nr. 1650 vom 23. Juni 1993

Der Landschreiber:

Amtsblatt Nr. 26 vom 1. Juli 1993