



Gemeinde Pfeffingen

QUARTIERPLANUNG METTLIWEG

Regierungsrechtliche Genehmigung
April 2011

Rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- Baubereich
- Haus 1 - 3
- Sekundärstrukturen (Balkone, Vordächer, etc.)
- maximale Bruttogeschossfläche (BGF)
- minimaler Gebäudeabstand
- Pultdächer mit Solar- und/oder Sonnenkollektoren
- Flachdächer
- Zufahrt, Wege und Plätze
- Spielplatz
- Grünfläche
- Bäume und Sträucher
- Hecken (optional)
- Entsorgung
- Zufahrt Einstellhalle
- Besucher-Parkplätze
- Veloabstellplätze

Orientierender Inhalt

- Bestehende Gebäude ausserhalb des Perimeters
- Umriss unterirdische Einstellhalle
- Parzellierung
- Strassenbaulinie
- Schnittlinie
- Terrain bestehend
- Terrain neu

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 18.10.2010
Beschluss der Gemeindeversammlung: 24.11.2010
Referendumstest: 24.12.2010
Urnenabstimmung: ---
Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 9 vom 03.03.2011
Planaufgabe: 03.03.2011 bis 02.04.2011

Namens des Gemeinderates
Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindeverwalter:

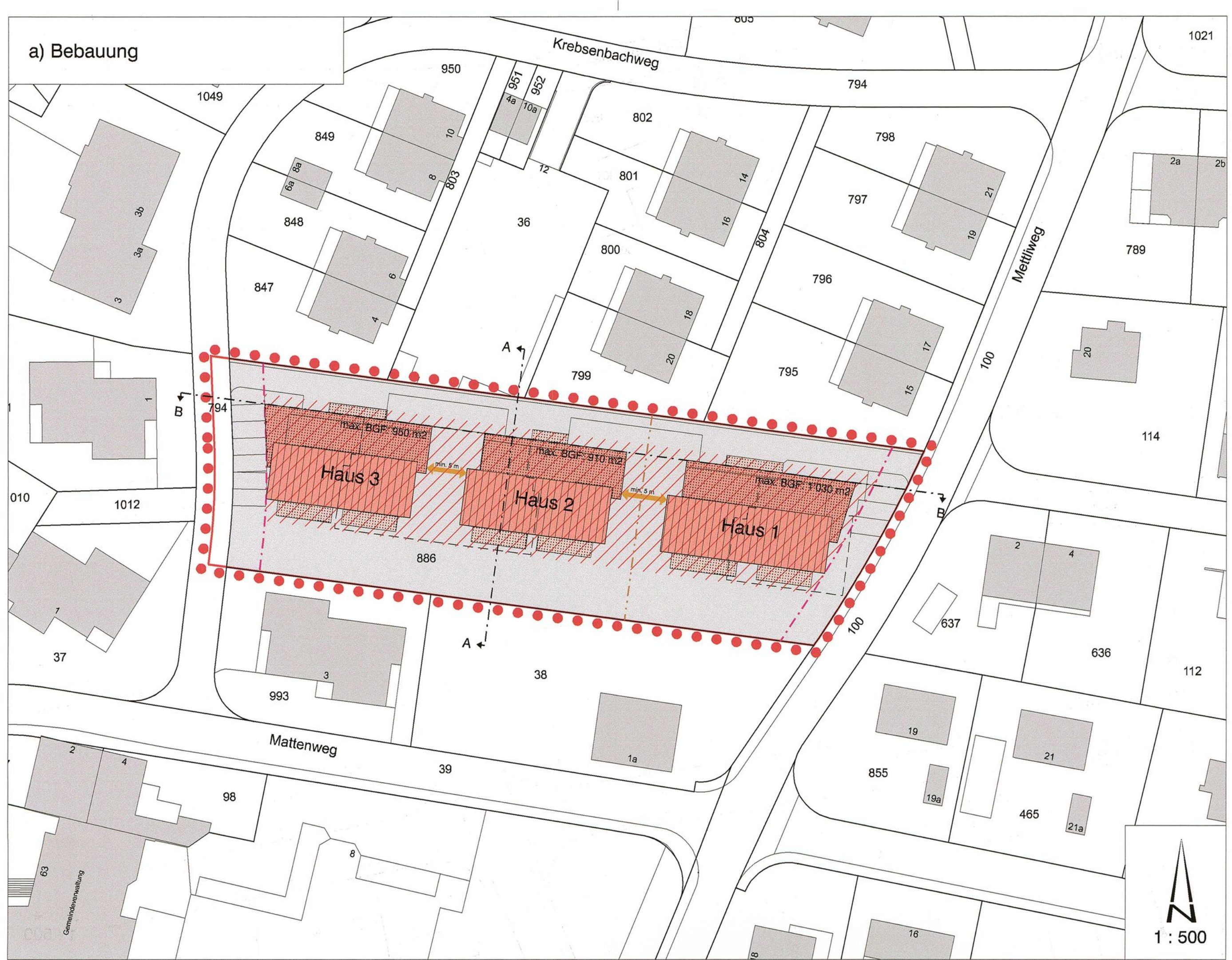


Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft Der Landschaftsreiber:
genehmigt
mit Beschluss Nr. 669 vom 10. Mai 2011
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 19 vom 12.5.11

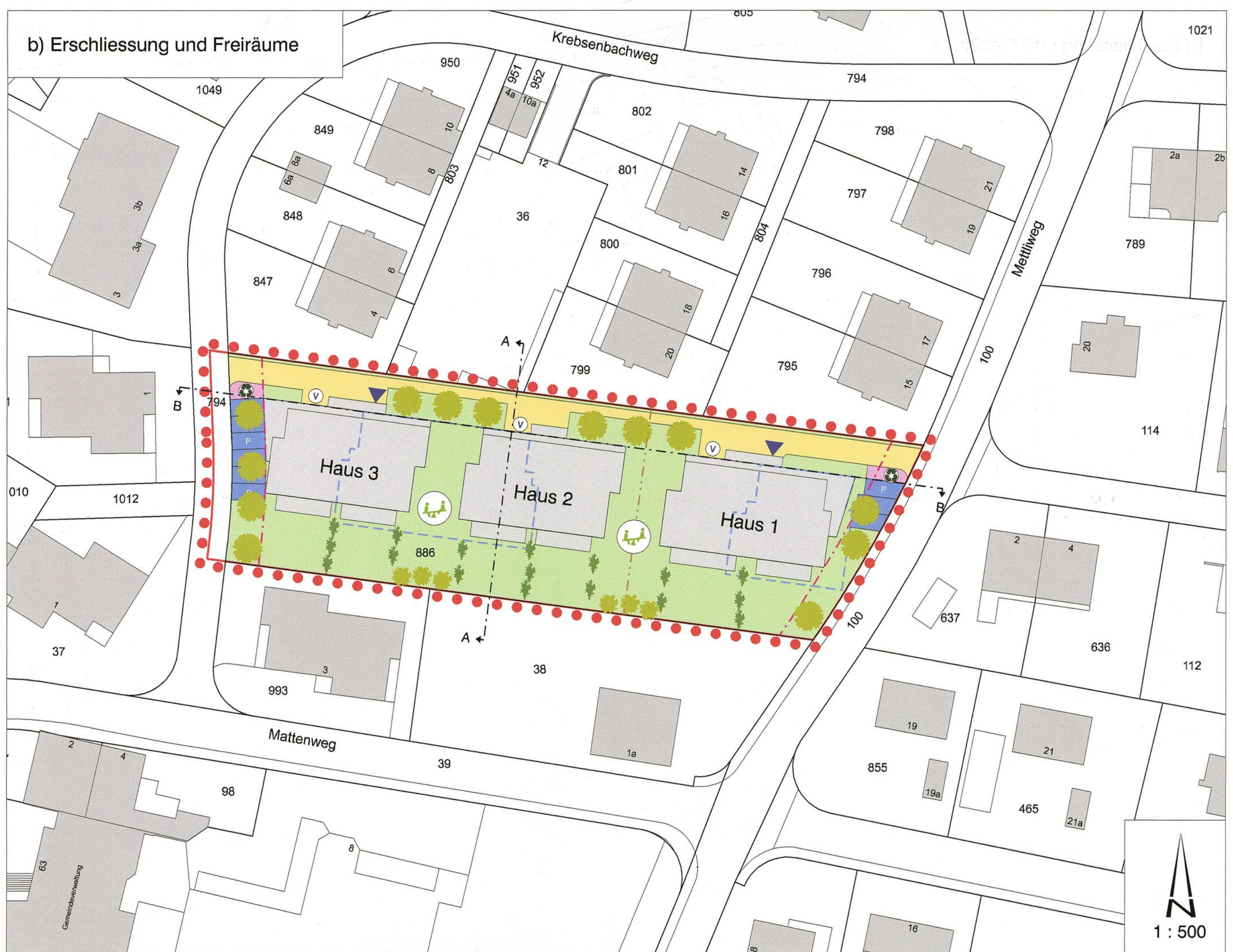
Projektverfasser:
Steinmann Architekt

Quartierplanung:
RAUMPLANUNG HOLZEMER GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil METT 2173 09 300311 MW

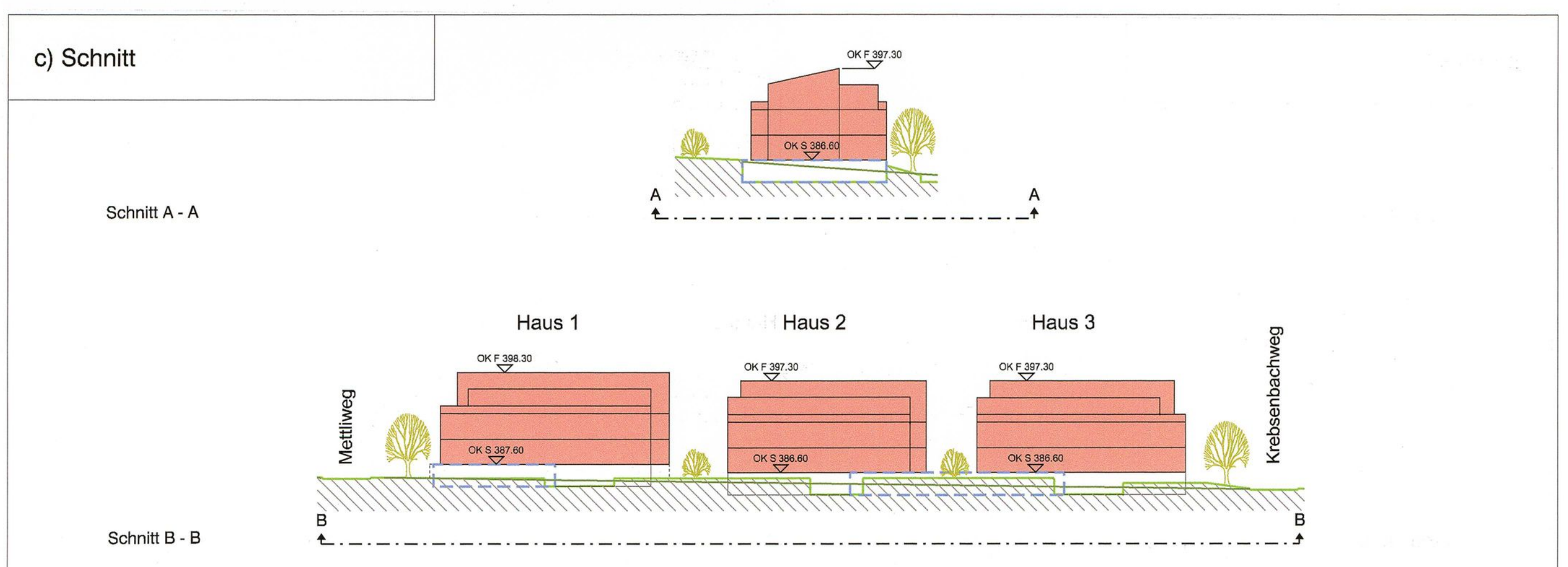
a) Bebauung



b) Erschliessung und Freiräume



c) Schnitt





Gemeinde Pfeffingen

MUTATION QUARTIERPLANUNG METTLIWEG
regierungsärztliche Genehmigung

51/ QP/ 2/ 1
51/ ZPS/ 2/ 3
51/ TZPS/ 1/ 1

rechtsverbindlicher Inhalt

- Perimeter Quartierplan
- aufzuhebender Perimeter Quartierplan
- Baubereich
- Baukörper
- Sekundärstrukturen (Balkone, Vordächer, etc.)
- Sockelgeschoss
- max. BGF
- maximale Bruttogeschossfläche (BGF)
- Flachdächer
- Zufahrt, Wege und Plätze
- Spielplatz
- Grünfläche
- Bäume und Sträucher
- Entsorgung
- Zufahrt Einstellhalle
- Besucher-Parkplätze
- Veloabstellplätze

orientierender Inhalt

- ↔ minimaler Gebäudeabstand
- Pultdächer mit Solar- und/oder Sonnenkollektoren
- Hecken (optional)
- Bestehende Gebäude ausserhalb des Perimeters
- Umriss unterirdische Einstellhalle
- Parzellierung
- Strassenbaulinie
- Schnittlinie
- Terrain bestehend
- Terrain neu

Beschlussfassung und Genehmigung

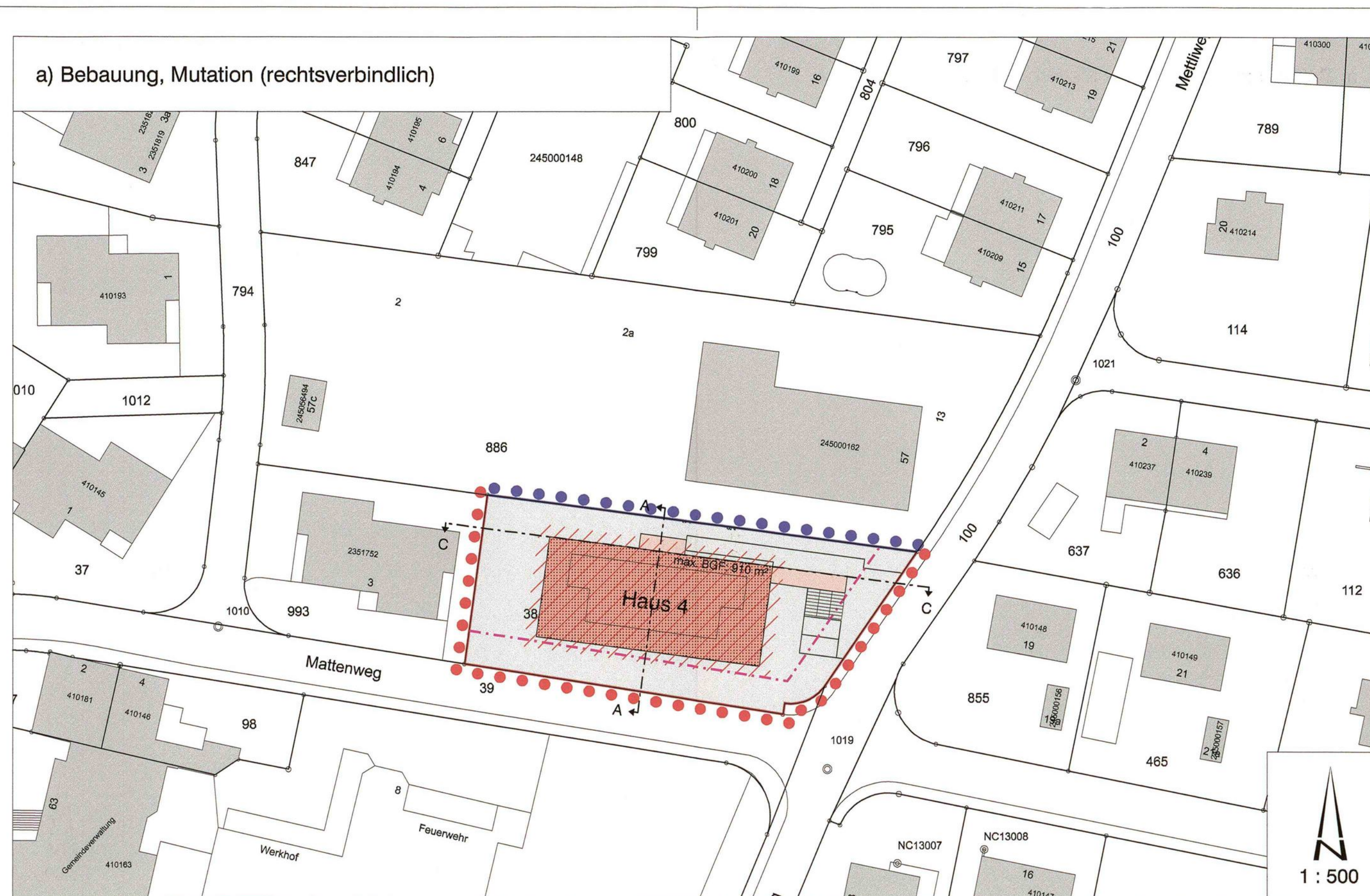
Beschluss des Gemeinderates: 07. April 2014
 Beschluss der Gemeindeversammlung: 24. Juni 2014
 Referendumfrist: 25. Juni 2014 bis 24. Juli 2014
 Urnenabstimmung: -
 Publikation der Planaufgabe
 im Amtsblatt Nr. 31 vom 31. Juli 2014
 Planaufgabe: 31. Juli 2014 bis 01. September 2014

Namens des Gemeinderates
 Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindevorstand:

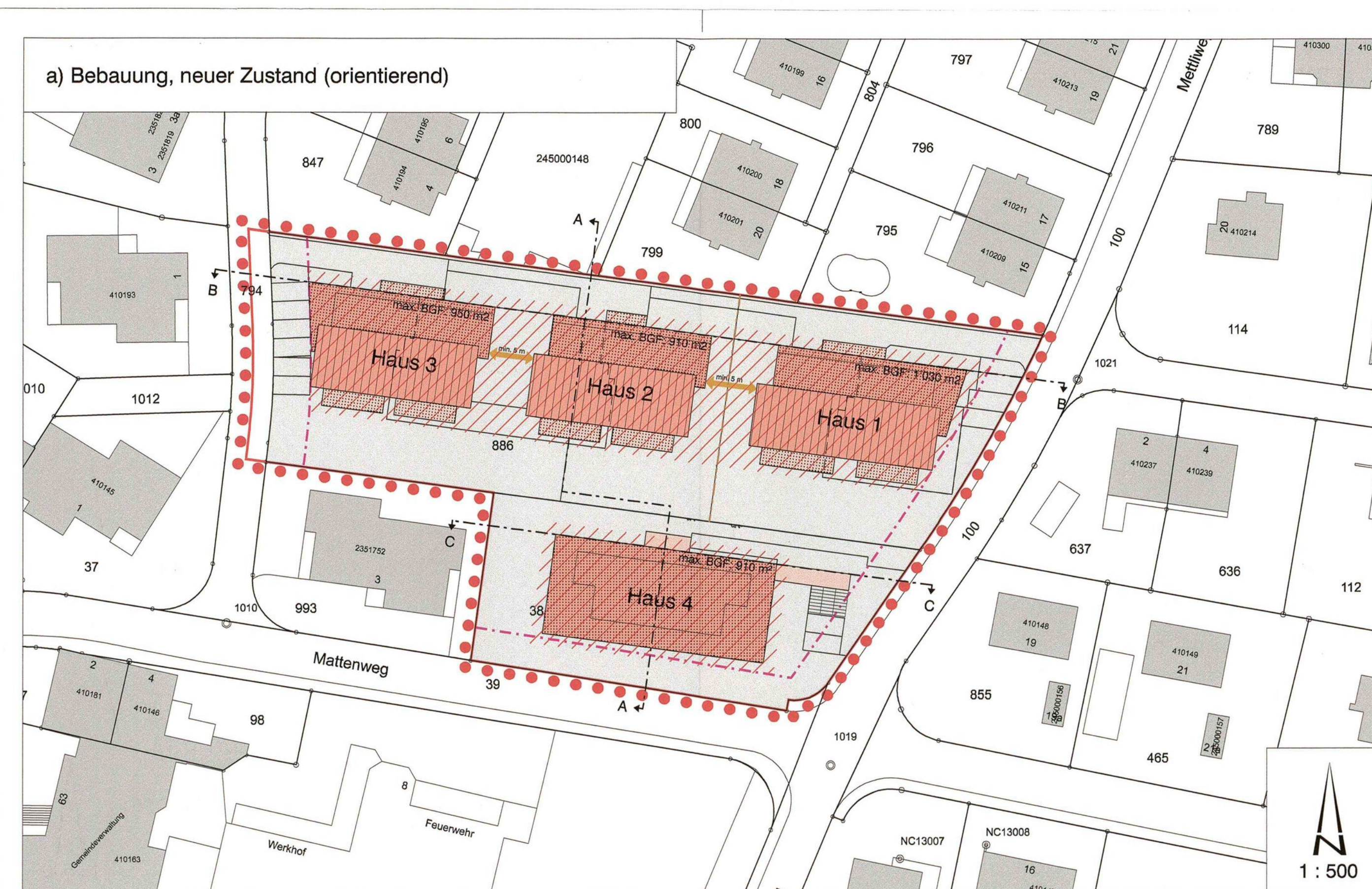
Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
 genehmigt
 mit Beschluss Nr. 1836 vom 02. Dez. 2014
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. 49 vom 4.12.2014

Der Landschaftsrevisor:
 Der Landschaftsrevisor:

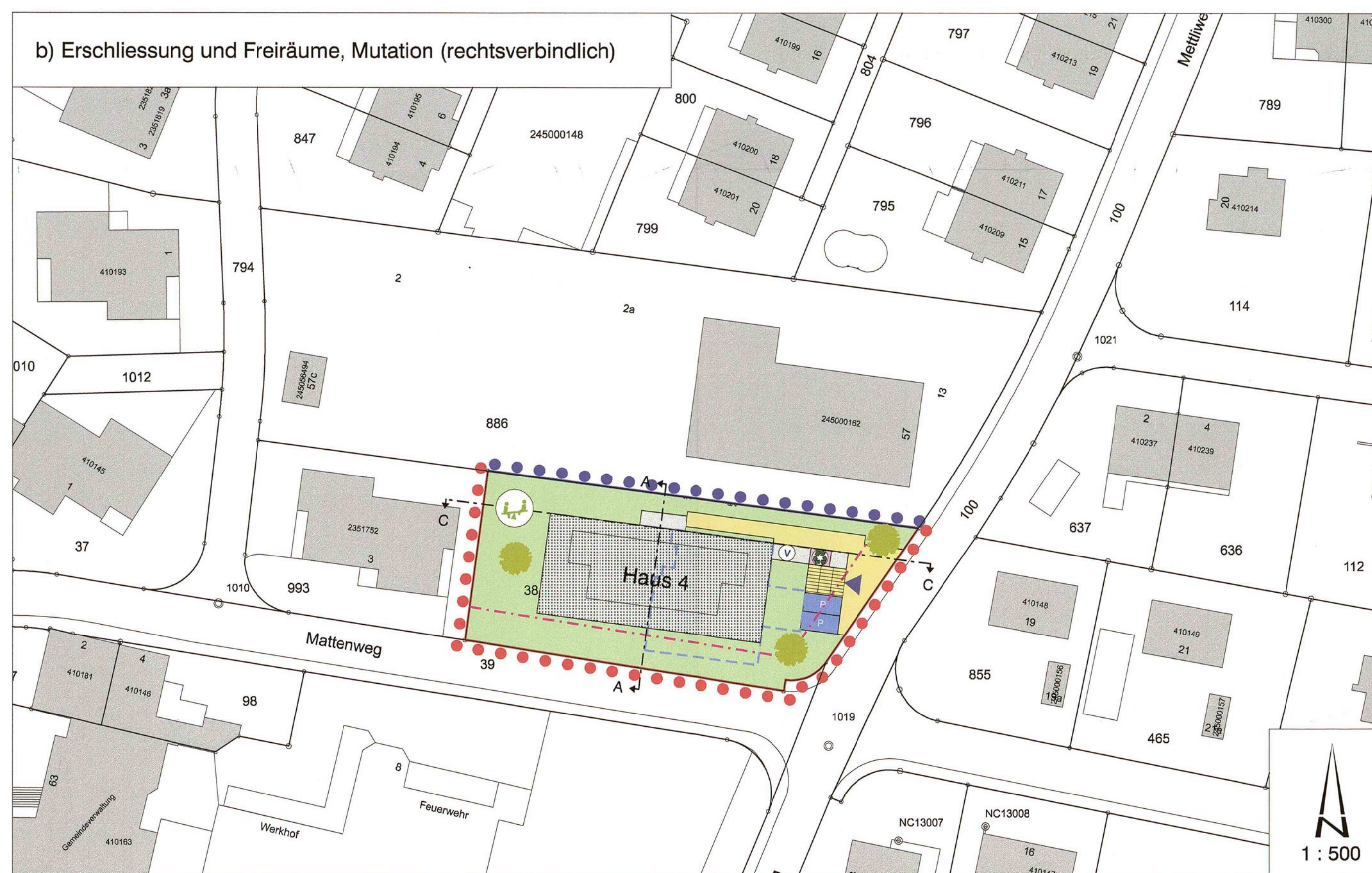
a) Bebauung, Mutation (rechtsverbindlich)



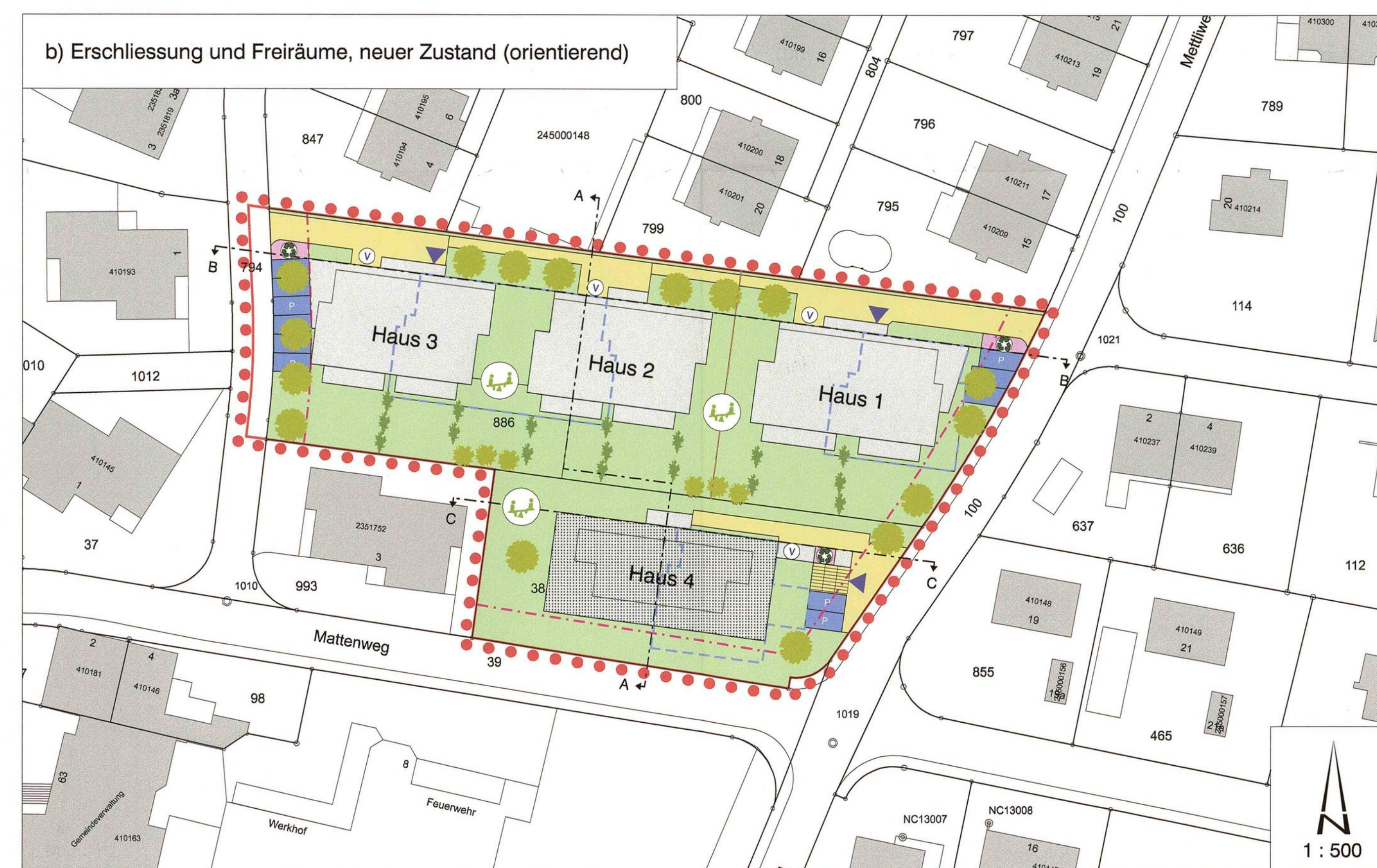
a) Bebauung, neuer Zustand (orientierend)



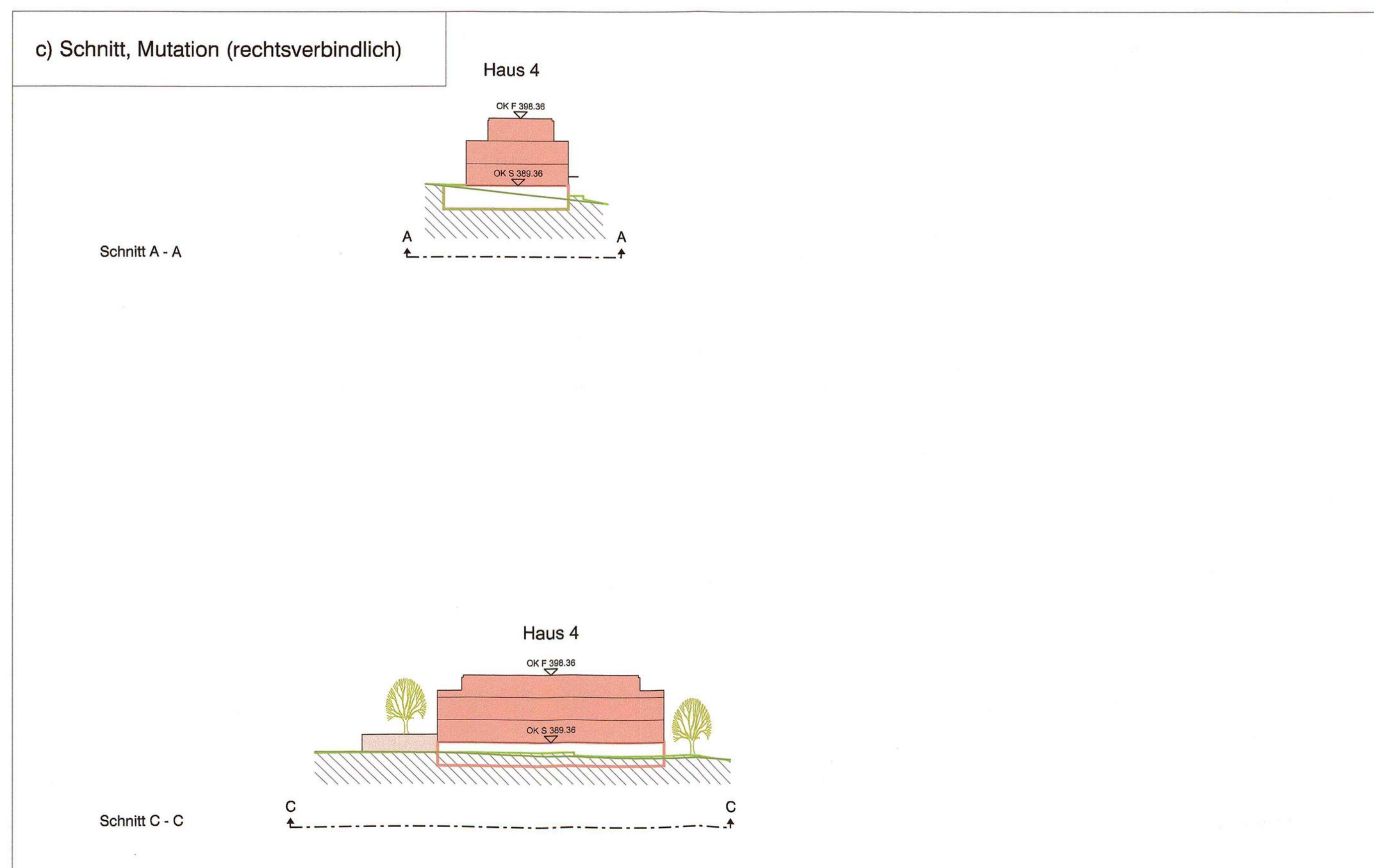
b) Erschliessung und Freiräume, Mutation (rechtsverbindlich)



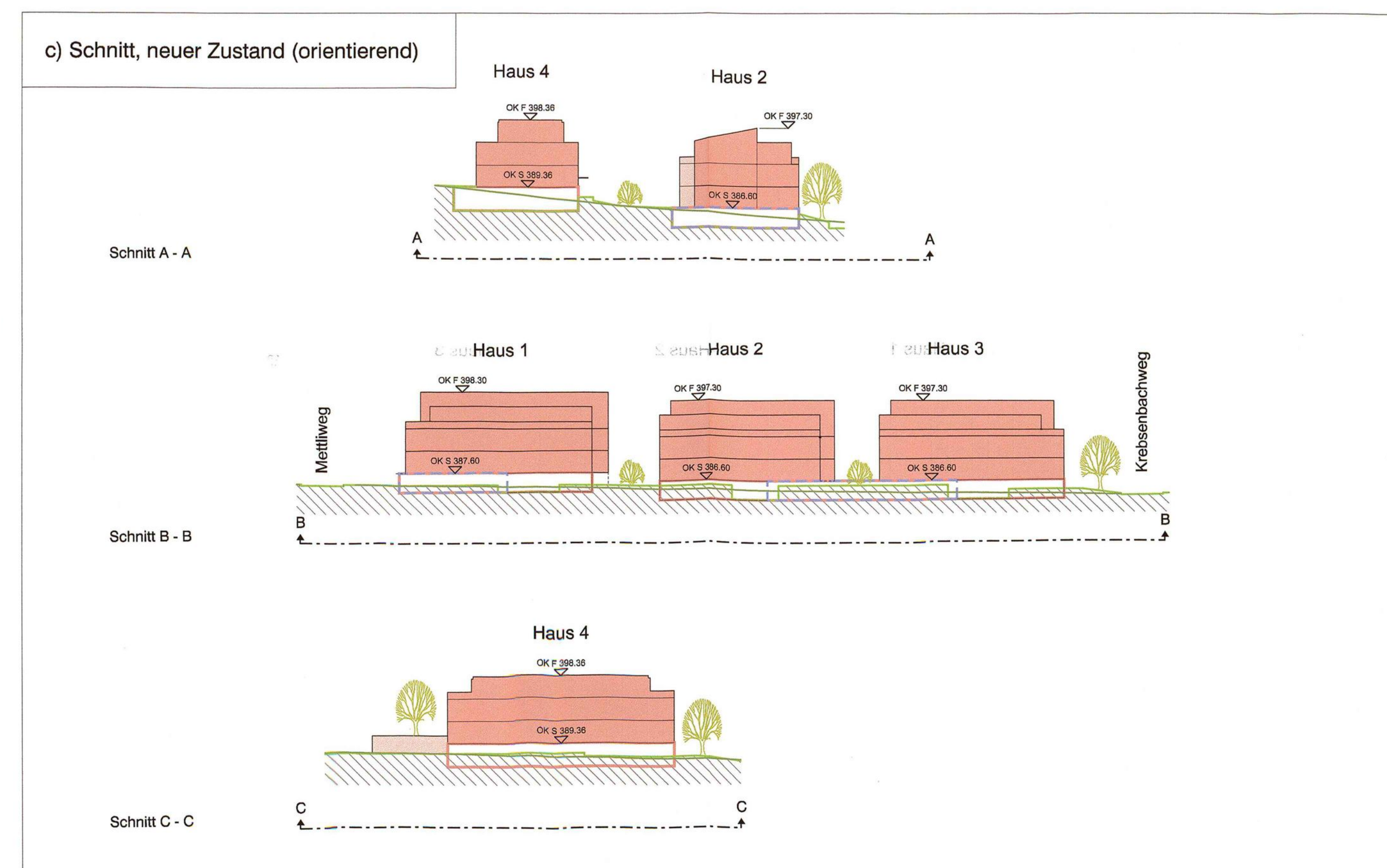
b) Erschliessung und Freiräume, neuer Zustand (orientierend)



c) Schnitt, Mutation (rechtsverbindlich)



c) Schnitt, neuer Zustand (orientierend)





Gemeinde Pfeffingen
Quartierplanung Mettliweg

Quartierplan-Reglement
Regierungsrätliche Genehmigung
April 2011

INHALT

1	ERLASS	1
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	1
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT	2
4	LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN	2
5	ART UND MASS DER NUTZUNG	4
6	GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN	4
7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	5
8	VER- UND ENTSORGUNG	6
9	LÄRMSCHUTZ	6
10	REALISIERUNG / QP-VERTRAG	7
11	AUSNAHMEN	8
12	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8

1 ERLASS

Beschluss

- ¹ Die Einwohnergemeinde Pfeffingen erlässt - gestützt auf § 4 und § 37 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 auf der Parzelle 886 Quartierplanvorschriften, bestehend aus:
- Quartierplan, 1:500
 - Quartierplan-Reglement

Verbindlichkeit

- ² Der Quartierplan und das Quartierplan-Reglement sind grundeigentumsverbindlich.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Zweck

- ¹ Der Quartierplan „Mettliweg“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, in die Umgebung eingepasste Überbauung gewährleisten.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
 - naturnahe Umgebungsgestaltung
 - Anwendung zukunftsorientierter Energiekonzepte und schonender Umgang mit Energieressourcen

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 Gestaltung der Bauten • die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten • die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen und des Aussenraumes • die Pflege und den Unterhalt des Aussenraums • die Erschliessung und Parkierung • die Ver- und Entsorgung • die Realisierung der Überbauung

4 LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN

Anzahl	¹ Es dürfen nur diejenigen Hauptbauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind.
Lage und Grösse der Hauptbauten	² Lage und Grösse der Hauptbauten (maximal zulässige Bruttogeschossfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Teilplänen „Bebauung“ und „Schnitt“ hervor. Abweichungen vom Gebäudeprofil sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zulässig, solange das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.
Anordnung	³ Die Anordnung der Bauten innerhalb des Baubereiches kann im Rahmen der zulässigen Nutzfläche und unter Einhaltung der im Plan festgelegten minimalen Gebäudeabstände frei erfolgen. Sekundärstrukturen (Balkone, Vordächer, etc.) dürfen über den Baubereich ragen, sofern die gesetzlichen Abstände eingehalten sind.
Gebäudehöhe	⁴ Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten im Teilplan „Schnitt“ +/- 0.5 m massgebend. Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

Lage und Grösse unbewohnter Nebenbauten	⁵	Für unbewohnte Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen etc. gilt eine Bebauungsziffer von maximal 5% der Gesamtparzellenfläche. Unterirdische oder unterhalb des neu gestalteten Terrains liegende Bauten sind zulässig und zählen weder zur Ausnutzung noch zur Bebauung.
Gestaltung und Materialisierung Fassaden	⁶	Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt.
Dachformen	⁷	Im Quartierplanareal sind nur Flach- und Pultdächer zulässig. Die Flachdächer (ausgenommen Balkone) sind gemäss SIA Norm 271 zu begrünen. Die Begrünung hat mit einer Saatmischung aus einheimischen Arten zu erfolgen.
Aufbauten	⁸	Durch Haustechnik bedingte Aufbauten auf dem Dach wie Liftüberfahrten und Kamine etc. sind zulässig. Geneigte Dächer sind einheitlich zu gestalten
Sonnenkollektoren	⁹	Pro Baukörper sind maximal 50 m ² Sonnenkollektoren zur thermischen Warmwasseraufbereitung zulässig. Photovoltaikanlagen sind nicht erlaubt. Die Solaranlagen haben sich harmonisch und zurückhaltend ins Gebäude und seine Umgebung einzupassen. Sie sind flach in die Dachhaut zu integrieren. Überstände bis ca. 10 cm über der Dachhaut sind zulässig. Die Farbe der Einfassungen muss mit der Farbe des Bedachungsmaterials übereinstimmen.
Mitspracherecht Gemeinderat	¹⁰	Dem Gemeinderat steht in Bezug auf die Gestaltung, Materialisierung und Farbwahl der Baukörper und Sonnenkollektoren ein Mitspracherecht zu. Dem Baugesuch muss ein entsprechendes Materialisierungs- und Farbkonzept beigelegt werden.
Behindertengerechte Bauweise	¹¹	Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Für die behindertengerechte Bauweise gelten die Bestimmungen nach § 108 RBG.

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

Nutzung	¹	Das Quartierplanareal ist der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs.1 RBG vorbehalten.
Nutzungsmasse	²	Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan „Bebauung“ enthaltenen Bruttogeschossflächen (BGF) massgebend. Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt 2'890 m ² (ohne Untergeschosse). Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 und 3 RBV. Nicht zur Bruttogeschossfläche gerechnet werden Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten über 35 cm, welche sich durch energiesparende Baukonstruktionen ergeben.
Nutzungsverschiebung zwischen den Häusern	³	Verschiebungen der Nutzfläche sind von einem Haus auf ein anderes möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Bei einer späteren Parzellierung ist die Nutzungsverschiebung durch das Grundbuch zu regeln.

6 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

Gestaltung	¹	Lage und Umfang der Freiflächen gehen aus dem Teilplan „Erschliessung und Freiräume“ hervor. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Parkplätzen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, sowie Beläge und Bepflanzung.
Bepflanzung	²	Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Sträucher im Erschliessungsbereich der Bauten unterliegen keiner Artenverpflichtung. Für die Wildhecken sind standortheimische Sträucher zu wählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
Spielplatz	³	Die Lage der Spielbereiche geht aus dem Teilplan „Erschliessung und Freiräume“ hervor.

Benützung	4	Die Benützung der Spielflächen stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Ausanlagen müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.
Pflege und Unterhalt	5	Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Grünflächen und Anlagen und der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der Grundeigentümer resp. Berechtigten.
Wasserdurchlässige Beläge	6	Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu gestalten.
Terrainveränderungen	7	Abgrabungen und Aufschüttungen sind möglichst zurückhaltend auszuführen. Nicht zulässig sind künstliche Terrainveränderungen, welche nicht baulich bedingt sind.

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Zufahrten	1	Für die Zufahrten, Zugänge und Freiräume sowie die Parkierung ist der Teilplan „Erschliessung und Freiräume“ massgebend.
Erstellung und Unterhalt	2	Alle private Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.
Anzahl Stellplätze	3	Es sind pro Wohneinheit 1.7 Stammparkplätze sowie 0.3 Besucherparkplätze zu erstellen.
Besucherparkplätze	4	Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen, entsprechend zu kennzeichnen und dürfen nicht weitervermietet werden.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Wärmeerzeugung	¹	Betreffend Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept vorzusehen, welches dem Gemeinderat und dem Kanton (AUE) vor Einreichung des Baugesuchs zur Prüfung und Bewilligung einzureichen ist.
Entwässerung	²	Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
Wasser und Abwasser	³	Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.
Abfallentsorgung	⁴	Für die Abfallentsorgung gelten die kommunalen Bestimmungen. Die Standorte von Container sind in Teilplan „Erschliessung und Freiräume“ enthalten.

9 LÄRMSCHUTZ

Lärmempfindlichkeitsstufenplan	¹	Das Areal wird der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.
Schallschutz	²	Bezüglich Schallschutz im Hochbau (Aussen- und Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen gemäss aktueller SIA-Norm Nr. 181. Bauherrschaft und Projektverfasser können erhöhte Anforderungen festlegen.
Lärmschutznachweis	³	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 und 32 der Lärmschutzverordnung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

10 REALISIERUNG / QP-VERTRAG

- | | | |
|---------------------|--------------|--|
| Parzellierung | ¹ | Eine Parzellierung des Areals ist erst nach Bauabschluss vorgesehen. Die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung darf dabei nicht verändert werden. |
| Etappierung | ² | Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. 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. |
| Servitute | ³ | Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Gleichzeitig sind die erforderlichen Unterhaltsregelungen zu treffen. |
| Quartierplanvertrag | ⁴ | <p>Im Falle einer Parzellierung des Areals ist ein QP-Vertrag zu erstellen. Darin sind insbesondere die privatrechtlichen Aspekte zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none">• Landabtretungen resp. Parzellierungen• Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen• Geh- und Fahrrechte• Bau- und Durchleitungsrechte• Näher- und Grenzbaurechte• Benutzungsrechte |

11 AUSNAHMEN

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

12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | | |
|-------------|--------------|---|
| Überwachung | ¹ | Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| Rechtskraft | ² | Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |

BESCHLUSSDATEN:

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 18. Oktober 2010

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 24. November 2010

Die Präsidentin:

Referendumsfrist: 24. Dezember 2010

H. Jungs

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planauflage

Der Gemeindeverwalter:

im Amtsblatt Nr. 9 vom 03. März 2011

[Signature]



Planauflage: 03. März 2011 bis 02. April 2011

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft genehmigt

Der Landschreiber

mit Beschluss Nr.

669

10. Mai 2011

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr.

19 vom 12. Mai 2011

[Signature]

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS:

LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
RRB	Regierungsratsbeschluss
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein



Gemeinde Pfeffingen
Mutation Quartierplanung Mettliweg

Mutation Quartierplanreglement regierungsrätliche Genehmigung

Inhalt des Beschlusses sind lediglich die gegenüber dem rechtsgültigen Quartierplanreglement
grau markierten Änderungen

INHALT

1	ERLASS.....	1
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	1
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT.....	2
4	LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN.....	2
5	ART UND MASS DER NUTZUNG.....	4
6	GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN.....	4
7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG.....	5
8	VER- UND ENTSORGUNG.....	6
9	LÄRMSCHUTZ.....	6
10	REALISIERUNG / QP-VERTRAG	7
11	AUSNAHMEN	8
12	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8

1 ERLASS

Beschluss

- ¹ Die Einwohnergemeinde Pfeffingen erlässt - gestützt auf § 4 und § 37 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 auf den Parzellen **Nr. 38 und 886** Quartierplanvorschriften, bestehend aus:
- Quartierplan, 1:500
 - **Mutation Quartierplan, 1:500**
 - Quartierplanreglement
 - **Mutation Quartierplanreglement**

Verbindlichkeit

- ² Der Quartierplan und das Quartierplanreglement **sowie die Mutationen des Plans und des Reglements** sind grundeigentumsverbindlich.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Zweck

- ¹ Der Quartierplan „Mettliweg“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, in die Umgebung eingepasste Überbauung gewährleisten.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
 - naturnahe Umgebungsgestaltung
 - Anwendung zukunftsorientierter Energiekonzepte und schonender Umgang mit Energieressourcen

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 Gestaltung der Bauten • die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten • die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen und des Aussenraumes • die Pflege und den Unterhalt des Aussenraums • die Erschliessung und Parkierung • die Ver- und Entsorgung • die Realisierung der Überbauung

4 LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN

Anzahl	¹ Es dürfen nur diejenigen Hauptbauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind.
Lage und Grösse der Hauptbauten	² Lage und Grösse der Hauptbauten (maximal zulässige Bruttogeschossfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Teilplänen „Bebauung“ und „Schnitt“ hervor. Abweichungen vom Gebäudeprofil sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zulässig, solange das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.
Anordnung	³ Die Anordnung der Bauten innerhalb des Baubereiches kann im Rahmen der zulässigen Nutzfläche und unter Einhaltung der im Plan festgelegten minimalen Gebäudeabstände frei erfolgen. Sekundärstrukturen (Balkone, Vordächer, etc.) dürfen über den Baubereich ragen, sofern die gesetzlichen Abstände eingehalten sind.
Gebäudehöhe	⁴ Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten im Teilplan „Schnitt“ +/- 0.5 m massgebend. Der Gemeinderat kann bei Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw., Ausnahmen gestatten, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

Lage und Grösse unbewohnter Nebenbauten	5	Für unbewohnte Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen etc. gilt eine Bebauungsziffer von maximal 5% der Gesamtparzellenfläche. Unterirdische oder unterhalb des neu gestalteten Terrains liegende Bauten sind zulässig und zählen weder zur Ausnutzung noch zur Bebauung.
Gestaltung und Materialisierung Fassaden	6	Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt.
Dachformen	7	Im Quartierplanareal sind nur Flach- und Pultdächer zulässig. Die Flachdächer (ausgenommen Balkone) sind gemäss SIA Norm 271 zu begrünen. Die Begrünung hat mit einer Saadmischung aus einheimischen Arten zu erfolgen.
Aufbauten	8	Durch Haustechnik bedingte Aufbauten auf dem Dach wie Liftüberfahrten und Kamine etc. sind zulässig. Geneigte Dächer sind einheitlich zu gestalten
Sonnenkollektoren	9	Pro Baukörper sind maximal 50 m² Sonnenkollektoren zur thermischen Warmwasseraufbereitung zulässig. Photovoltaikanlagen sind nicht erlaubt. Die Solaranlagen haben sich harmonisch und zurückhaltend ins Gebäude und seine Umgebung einzupassen. Sie sind flach in die Dachhaut zu integrieren. Überstände bis ca. 10 cm über der Dachhaut sind zulässig. Die Farbe der Einfassungen muss mit der Farbe des Bedachungsmaterials übereinstimmen.
Mitspracherecht Gemeinderat	9 10	Dem Gemeinderat steht in Bezug auf die Gestaltung, Materialisierung und Farbwahl der Baukörper und Sonnenkollektoren ein Mitspracherecht zu. Dem Baugesuch muss ein entsprechendes Materialisierungs- und Farbkonzept beigelegt werden.
Behindertengerechte Bauweise	10 11	Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Für die behindertengerechte Bauweise gelten die Bestimmungen nach § 108 RBG.

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

- Nutzung¹ Das Quartierplanareal ist der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs.1 RBG vorbehalten.
- Nutzungsmasse² Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan „Bebauung“ enthaltenen Bruttogeschossflächen (BGF) massgebend. Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt **3'800 2'890 m² (ohne Untergeschosse)**. Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 **und 3** RBV. Nicht zur Bruttogeschossfläche gerechnet werden Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten über 35 cm, welche sich durch energiesparende Baukonstruktionen ergeben **sowie alle dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen in Unter- und Sockelgeschossen.**
- Nutzungsverschiebung zwischen den Häusern³ Verschiebungen der Nutzfläche sind von einem Haus auf ein anderes möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Bei einer späteren Parzellierung ist die Nutzungsverschiebung durch das Grundbuch zu regeln.

6 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

- Gestaltung¹ Lage und Umfang der Freiflächen gehen aus dem Teilplan „Erschliessung und Freiräume“ hervor.
- Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchungsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Parkplätzen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, sowie Beläge und Bepflanzung.
- Bepflanzung² Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Sträucher im Erschliessungsbereich der Bauten unterliegen keiner Artenverpflichtung. Für die Wildhecken sind standortheimische Sträucher zu wählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

Spielplatz	³	Die Lage der Spielbereiche geht aus dem Teilplan „Erschliessung und Freiräume“ hervor.
Benützung	⁴	Die Benützung der Spielflächen stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Ausanlagen müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.
Pflege und Unterhalt	⁵	Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Grünflächen und Anlagen und der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der Grundeigentümer resp. Berechtigten.
Wasserdurchlässige Beläge	⁶	Wege und Plätze sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu gestalten.
Terrainveränderungen	⁷	Abgrabungen und Aufschüttungen sind möglichst zurückhaltend auszuführen. Nicht zulässig sind künstliche Terrainveränderungen, welche nicht baulich bedingt sind.

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Zufahrten	¹	Für die Zufahrten, Zugänge und Freiräume sowie die Parkierung ist der Teilplan „Erschliessung und Freiräume“ massgebend.
Erstellung und Unterhalt	²	Alle private Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.
Anzahl Stellplätze	³	Es sind pro Wohneinheit 1.7 Stammparkplätze sowie 0.3 Besucherparkplätze zu erstellen.
Besucherparkplätze	⁴	Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen, entsprechend zu kennzeichnen und dürfen nicht weitervermietet werden.

8 VER- UND ENTSORGUNG

- | | | |
|---------------------|--------------|---|
| Wärmeerzeugung | ¹ | Betreffend Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept vorzusehen, welches dem Gemeinderat und dem Kanton (AUE) vor Einreichung des Baugesuchs zur Prüfung und Bewilligung einzureichen ist. |
| Entwässerung | ² | Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik. |
| Wasser und Abwasser | ³ | Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen. |
| Abfallentsorgung | ⁴ | Für die Abfallentsorgung gelten die kommunalen Bestimmungen. Die Standorte von Container sind im Teilplan „Erschliessung und Freiräume“ enthalten. |

9 LÄRMSCHUTZ

- | | | |
|--------------------------------|--------------|---|
| Lärmempfindlichkeitsstufenplan | ¹ | Das Areal wird der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II zugeordnet gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. |
| Schallschutz | ² | Bezüglich Schallschutz im Hochbau (Aussen- und Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen gemäss aktueller SIA-Norm Nr. 181. Bauherrschaft und Projektverfasser können erhöhte Anforderungen festlegen. |
| Lärmschutznachweis | ³ | 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 und 32 der Lärmschutzverordnung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. |

10 REALISIERUNG / QP-VERTRAG

- | | | |
|---------------------|--------------|---|
| Parzellierung | ¹ | Eine Parzellierung des Areals ist erst nach Bauabschluss vorgesehen. Die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung darf dabei nicht verändert werden. |
| Etappierung | ² | Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. 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. |
| Servitute | ³ | Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Gleichzeitig sind die erforderlichen Unterhaltsregelungen zu treffen. |
| Quartierplanvertrag | ⁴ | Falls erforderlich, z.B. im Falle einer Parzellierung des Areals, ist ein QP-Vertrag zu erstellen. Darin sind insbesondere die privatrechtlichen Aspekte zu regeln: <ul style="list-style-type: none">• Landabtretungen resp. Parzellierungen• Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen• Geh- und Fahrrechte• Bau- und Durchleitungsrechte• Näher- und Grenzbaurechte• Benutzungsrechte |

11 AUSNAHMEN

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

12 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | | |
|-------------|--------------|---|
| Überwachung | ¹ | Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| Rechtskraft | ² | 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. |

BESCHLUSSDATEN:

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 07. April 2014

Beschluss der Gemeindeversammlung: 24. Juni 2014

Referendumsfrist: 25. Juni 2014 bis 24. Juli 2014

Urnenabstimmung: -

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. 31 vom 31. Juli 2014

Planaufgabe: 31. Juli 2014 bis 01. September 2014

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

M. Gmür

Der Gemeindeverwalter:

W. H.



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr.

1836

02. Dez. 2014

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr.

49 vom 4.12.2014

Der Landschreiber

Der Landschreiber:

Peter Vetter

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS:

LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein