



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

85/ QP/ 1/ 0
85/ ZPS/ 2/ 7
85/ TZPS/ 2/ 1

Gemeinde Röschenz

QUARTIERPLANUNG HOFSTATTGARTEN

Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitt

Genehmigung

Rechtsverbindlicher Inhalt

● ● ● ● Perimeter Quartierplan / Gewässerschutzzone S3

① Baubereich 1

② Baubereich 2

③ Baubereich 3

erhaltenswerte Bauten

übrige Bauten

Dachterrasse

Bereich für Belichtungsöffnungen

Strassen Wege

Plätze

Grünfläche

Parkplätze

Erschliessung

Zufahrt Einstellhalle

max. Gebäudehöhe (Höhenkote, in m ü. M.)

geschützter Baum

● Bäume (ungefähre Anzahl, ungefähre Lage)

Orientierender Inhalt

--- Perimeter Dorfkern

- - - rechtsgültige Strassenbaulinie

||||| Satteldach

..... Flachdach

■ Gebäude 3-geschossig

■ Gebäude 2-geschossig

■ Einhausung Einstellhalleneinfahrt / Unterstand

— Stützmauer

■ bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter

↑ --- ↓ Schnittlinie

□ unterirdische Bauteile

--- Terrain bestehend

xxx.xx m Richtkote (m.ü.M)

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: 16. März 2015

Beschluss der Gemeindeversammlung: 26. März 2015

Referendumsfrist: 28. April 2015

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 18 vom 30. April 2015

Planaufgabe vom 01. Mai 2015 bis 31. Mai 2015

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft

genehmigt

mit Beschluss Nr. 1712 vom 03. Nov. 2015

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 45 vom 5. 11. 15

Der Landschaftsrevisor:

Der Landschaftsrevisor:

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

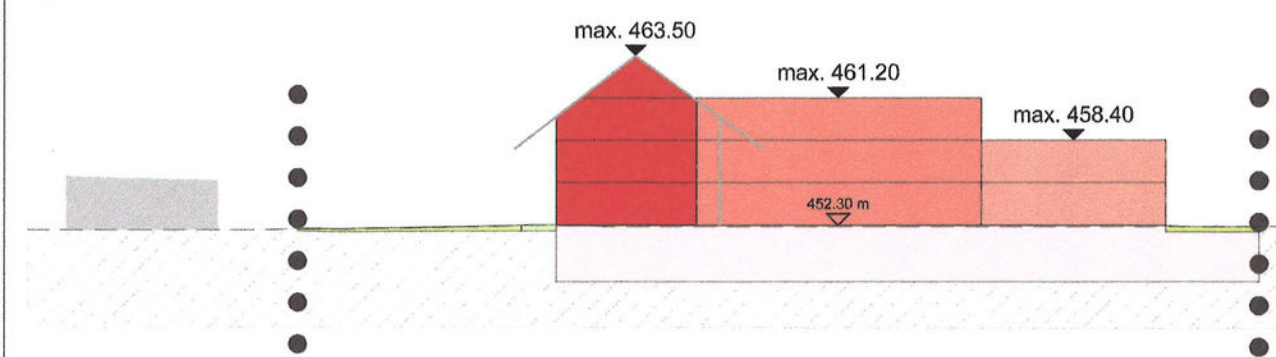
GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil RÖSCH 2241 3 250615 JK

Bebauung / Erschliessung / Freiräume

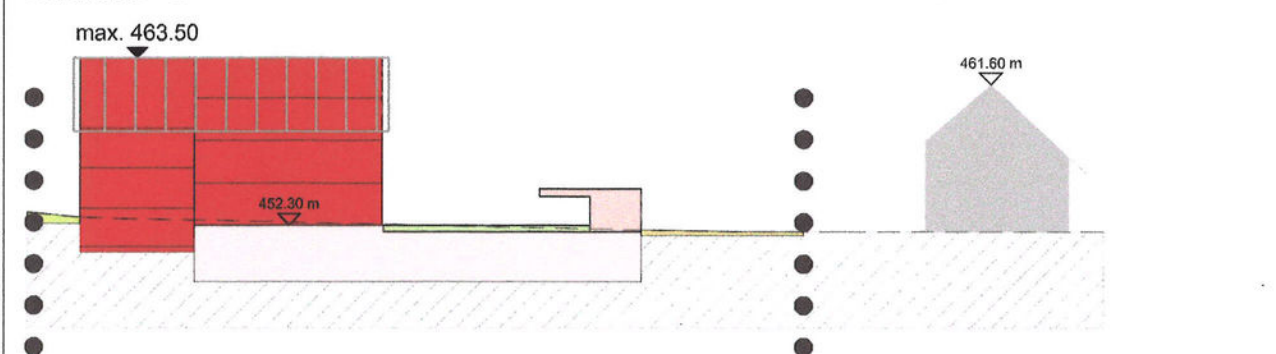


Schnitte, 1 : 500

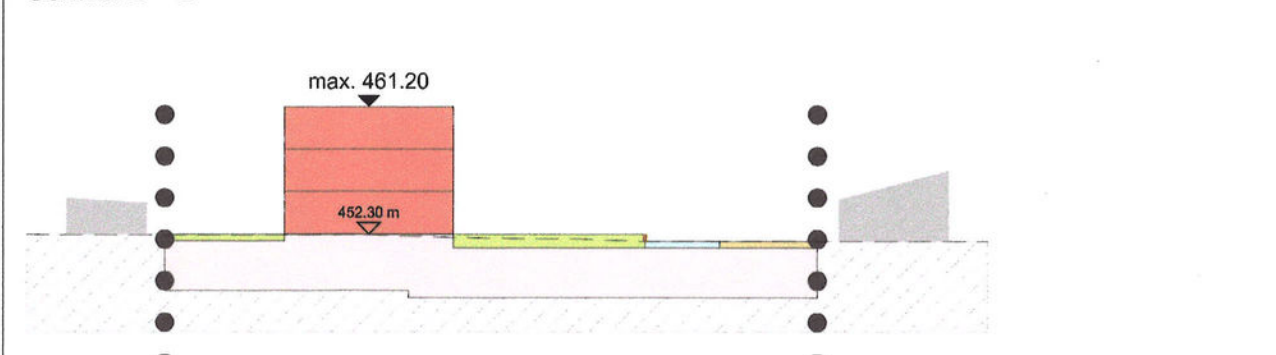
Schnitt A - A



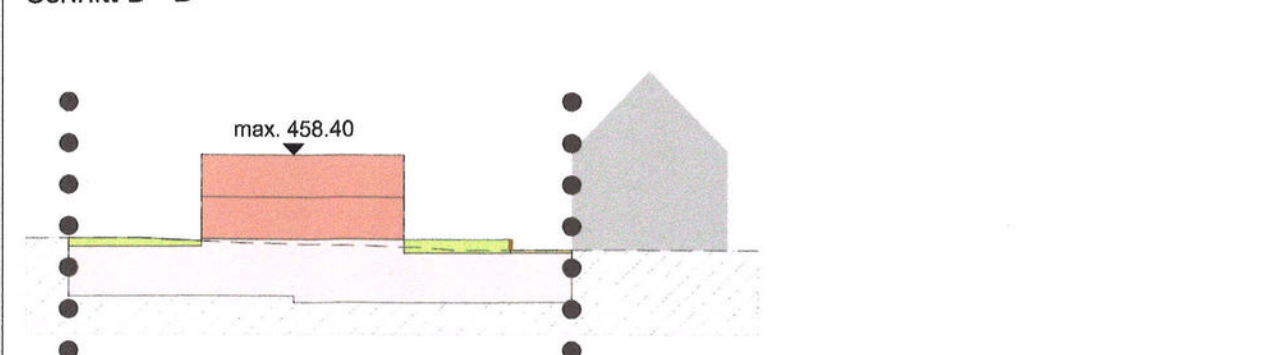
Schnitt B - B



Schnitt C - C



Schnitt D - D



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

85/ QR/ 1/ 0
85/ LES/ 1/ 2



Gemeinde Röschenz
Quartierplanung Hofstattgarten

Quartierplanreglement **Genehmigung**

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

INHALT

1	Erlass	2
2	Zweck und Ziele der Planung	2
3	Geltungsbereich und Inhalt	2
4	Einpassung in die bauliche und landschaftliche umgebung	3
5	Gebäudekategorien	3
6	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
7	Art und Mass der Nutzung	5
8	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	6
9	Grundwasser	7
10	Erschliessung und Parkierung	7
11	Ver- und Entsorgung	7
12	Lärmschutz	8
13	Realisierung, Quartierplanvertrag	8
14	Ausnahmen	8
15	Schlussbestimmungen	9
16	Beschlussfassung	10

RÖSCH 2241 29. Juni 2015 JK

1 ERLASS

- Beschluss* 1 Die Einwohnergemeinde Röschenz erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet „Hofstattgarten“ Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplan und diesem Quartierplanreglement.
- Verbindlichkeit* 2 Der Quartierplan sowie das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck* 1 Der Quartierplan „Hofstattgarten“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele* 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
- Die Bebauung des Areals soll von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität sein und unter besonderer Beachtung des Ortsbildes und der erhaltenswerten historischen Bausubstanz erfolgen.
 - Die Nutzung des Areals soll vielfältig und durchmischt sein.
 - Die neue Bebauung soll die Massstäblichkeit der benachbarten Gebäude berücksichtigen.
 - Die historische Bausubstanz innerhalb des Quartierplanareals soll erhalten und teilweise erneuert werden.
 - Bei der Gestaltung der Freiräume sollen ökologische Belange wie Lebensräume für Flora und Fauna sowie ökologische Vernetzung und Ausgleich berücksichtigt werden. Bei der Bepflanzung ist auf die ehemalige Nutzung als Hofstatt Bezug zu nehmen.
 - Die Bauten auf dem Areal ermöglichen vorwiegend barrierefreies Wohnen.

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.

- Inhalt*
- 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Schutzkategorie der bestehenden Bauten
 - die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Neubauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Gestaltung, Benützung und Unterhalt des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
 - die Ver- und Entsorgung

4 EINPASSUNG IN DIE BAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG

- städtebauliche
Einpassung*
- 1 Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

- Umsetzung im
Baugesuchs-
verfahren*
- 2 Um die städtebauliche Einpassung sicherzustellen können der Gemeinderat und die kantonale Denkmalpflege im Rahmen des Baugesuchverfahrens hinsichtlich architektonischer Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten Bedingungen stellen.

5 GEBÄUDEKATEGORIEN

- erhaltenswerte
Bauten*
- 1 Diese Bauten sind bezüglich Lage, Stellung und Volumen sowie teilweise auch im Hinblick auf die Bausubstanz für das Dorfbild von Bedeutung. Die historisch wertvolle Bausubstanz ist, soweit bautechnisch und wohngygienisch sinnvoll, zu erhalten.
- 2 Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosshöhe, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.
- Übrige Bauten*
- 3 Obwohl diesen Bauten keine historische Bedeutung zukommt, haben sie sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen.

- | | | |
|---------------------|---|---|
| | 4 | Bei Renovationen und Umbauten ist – soweit erforderlich – eine Verbesserung der äusseren Erscheinung anzustreben. |
| | 5 | Bei der Situierung von Ersatz-Neubauten sowie An- und Nebenbauten kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und den zuständigen kantonalen Amtsstellen von der im Quartierplan dargestellten Lage sowie dem vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen abgewichen werden, wenn dieses im Interesse des Dorfbildes liegt. |
| <i>Baubereich 1</i> | 6 | Innerhalb des im Quartierplan dargestellten Baubereich 1 sind Hochbauten mit maximal 3 Geschossen zulässig. |
| <i>Baubereich 2</i> | 7 | Innerhalb des im Quartierplan dargestellten Baubereich 2 sind Hochbauten mit maximal 2 Geschossen zulässig. |
| <i>Baubereich 3</i> | 8 | Innerhalb des im Quartierplan dargestellten Baubereich 3 ist eine eingehaute Einfahrt zur Einstellhalle sowie ein Unterstand zulässig. |

6 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- | | | |
|------------------------------|---|---|
| <i>Lage und Grösse</i> | 1 | Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Kleinbauten gem. Ziffer 6.9. |
| <i>Anordnung und Volumen</i> | 2 | Lage und Grösse der Bauten (Flächen, Bauprofil) gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten kann innerhalb der Baubereiche frei erfolgen. Balkone dürfen nur innerhalb der Baubereiche liegen. |
| <i>Gebäudehöhe</i> | 3 | Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten des Quartierplans massgebend. |
| <i>Fassadengestaltung</i> | 4 | Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. |
| <i>Dachform</i> | 5 | Für die erhaltenswerten Bauten sind die bestehenden Dachformen massgebend. Neubauten sind mit Flachdächern zu versehen. |
| <i>Dachaufbauten</i> | 6 | Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 4 besonders zu achten. |

- | | |
|---|---|
| <i>Materialisierung und Farbgebung der Dächer</i> | 7 Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung und Genehmigung zu unterbreiten. |
| <i>Dachterrasse</i> | 8 Innerhalb des im Quartierplan ausgewiesenen Bereichs ist eine begehbare Dachterrasse zulässig. |
| <i>Klein- und Nebenbauten</i> | 9 Unbewohnte Klein- und Nebenbauten bis 12 m ² wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, dürfen ausserhalb der Baubereiche insgesamt max. 5 % der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters umfassen. |

7 ART UND MASS DER NUTZUNG

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <i>Nutzungsart</i> | 1 Im Quartierplanareal sind Wohn- und mässig störende Geschäftsnutzungen sowie Restaurationsbetriebe zulässig. |
| <i>Nutzungsmass</i> | 2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) verbindlich. Die maximal zulässige BGF für Bauten innerhalb des Baubereichs 1 und 2 im Quartierplanperimeter beträgt 2800 m ² . Diejenigen Parzellenteile der Parzelle Nr. 1462, welche innerhalb des Quartierplanperimeters liegen, können bei der Bemessung der baulichen Nutzung zur Parzelle Nr. 1462 angerechnet werden. |
| <i>Definition BGF</i> | 3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gelten die Summe aller Vollgeschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte bis zu einer Stärke von 35 cm. |
| <i>Nutzungsfreie Bauteile</i> | 4 Nicht zur BGF zählen: <ul style="list-style-type: none"> • Geschossflächen in den bestehenden erhaltenswerten und übrigen Bauten innerhalb des Quartierplanperimeters • Offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergl. • unbewohnte Klein- und Nebenbauten gem. Ziff. 6.9 |
| <i>behindertengerechte Bauweise</i> | 5 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Bauten sind grundsätzlich so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich und der Zugang hindernisfrei ist. |

- Bereich für Belichtungsöffnungen* 6 Im Bereich für Belichtungsöffnungen sind einzelne Öffnungen zur Belichtung des Untergeschosses zulässig. Diese sind so zu gestalten, dass die Grünfläche des Hofstattbereichs möglichst wenig tangiert wird. Die einzelnen Belichtungsöffnungen dürfen eine Fläche von max. 8 m² aufweisen.

8 GESTALTUNG UND NUTZUNG DES AUSSENRAUMES

- Gestaltung* 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist auf dem Quartierplan ersichtlich. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig. Für Bereiche mit Platzcharakter ist auf eine besondere Aufenthaltsqualität zu achten.
- Umgebungsplan* 2 Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, ~~welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist.~~ Er beinhaltet insbesondere die Lage und die Art von Strassen, Wegen und Plätzen, der Grünflächen, Stützmauern, der Velo- und Autoparkplätze sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container etc.) und der Zufahrt und Zugänge zur Einstellhalle.
- Erhaltenswerter Baum* 3 Dieser Baum ist sachgemäss zu pflegen und darf ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte er gefällt werden müssen, so ist an geeigneter Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Es ist eine einheimische und standortgerechte Art zu verwenden.
- Bemusterung und Materialisierung* 4 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind bei der Bewilligungsbehörde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.
- Aufschüttung und Abgrabung* 5 Terrainveränderungen, die über die übliche Gartengestaltung hinausgehen, sind bewilligungspflichtig. Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen.
- Meteorwasser* 6 Strassen, Wege und Plätze sowie Grünflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen.
- Erstellung und Unterhalt* 7 Die Erstellung der Frei- und Grünräume sowie deren Pflege und Unterhalt erfolgen grundsätzlich durch die Grundeigentümerin.

siehe Ergänzungen RB9

9 GRUNDWASSER

- | | |
|---------------------------------|--|
| <i>Gewässerschutz-
zone</i> | <ol style="list-style-type: none">1 Das Quartierplanareal befindet sich in der weiteren Schutzzone (S3) der Fassungen Kächbrunnen und Lützelquelle2 Die Vorschriften gemäss Anhang 4 GSchV sind im Rahmen der Bau- sowie der Betriebsphase einzuhalten. |
|---------------------------------|--|

10 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- | | |
|----------------------------------|---|
| <i>Lage</i> | <ol style="list-style-type: none">1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. Geringfügige Abweichungen sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zulässig. |
| <i>Parkplatz-
berechnung</i> | <ol style="list-style-type: none">2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. |

11 VER- UND ENTSORGUNG

- | | |
|-------------------------|---|
| <i>Energiekonzept</i> | <ol style="list-style-type: none">1 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:<ul style="list-style-type: none">• Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität)• rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien) |
| <i>Energiestandard</i> | <ol style="list-style-type: none">2 Neubauten sind im Minergie Standard oder in einem vergleichbaren Energiestandard zu erstellen. |
| <i>Abwasser</i> | <ol style="list-style-type: none">3 Die Abwasserentsorgung richtet sich nach dem GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. |
| <i>Abfallentsorgung</i> | <ol style="list-style-type: none">4 Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren der Gemeinde. |

12 LÄRMSCHUTZ

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 | Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. |
| <i>Nachweise</i> | 2 | Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff LSV sind im Baugesuchverfahren zu erbringen. |
| <i>Einstellhalleneinfahrt</i> | | Aus Lärmschutzgründen ist die Einfahrt zur Einstellhalle zwingend einzuhausen. |

13 REALISIERUNG, QUARTIERPLANVERTRAG

- | | | |
|--|---|--|
| <i>Inhalte
Quartierplanvertrag</i> | 1 | Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. |
| <i>Parzellierung</i> | 2 | Eine allfällige Neuparzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird. |

14 AUSNAHMEN

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| <i>Abweichungen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 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. |
| <i>grössere
Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

15 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- | | |
|--------------------------------------|---|
| <i>Umsetzung</i> | 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Teilzonenvorschriften Dorfkern und alle Baulinien auf dem Areal. Nicht aufgehoben wird die vorbestandene Strassenbaulinie. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |
| <i>Aufhebung der Quartierplanung</i> | 3 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben. |

100000

16 BESCHLUSSFASSUNG

Beschluss des Gemeinderates: 16. März 2015

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 26. März 2015

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: 28. April 2015



Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe
im Amtsblatt Nr. 18 vom 30. April 2015



Der Gemeindeverwalter



Planaufgabe: 01. Mai bis 31. Mai 2015

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft
genehmigt

mit Beschluss Nr. 1712 vom 03. Nov. 2015

Der Landschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 45 vom 5.11.15

Der Landschi

