

EXEMPLAR

AMT FÜR RAUMPLANUNG

65/

QP/

7/0

65/TZPS/

7/2

Beschluss des Gemeinderates: 11.08.2003

Beschluss der Gemeindekommission: 26.08.2003

Beschluss der Gemeindeversammlung: 17.09.2003

Referendumsfrist: 18.10.2003

Urnenabstimmung:

Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 44 vom 30.10.2003

Planaufgabe: 30.10.2003 bis 28.11.2003

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 488 vom 09. März 2004

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 11 vom 11. 3. 2004

Der Landschaftsplaner:

Burckhardt+Partner AG

Domachenstrasse 210

CH-4002 Basel

Telefon 061 338 34 34

Fax 061 338 34 35

basel@burckhardtpartner.ch

Nr.	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigabe
a					
b					
c					

U:\Projekte BPI

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Baulinie

Bebauung

- Baubereiche für neue Hauptbauten (mit Definition Geschosse)
- Baubereiche für geschützte Bauten (mit Definition Geschosse)

VG / DG Vollgeschoss / Dachgeschoss

Aussenraum

- Grünfläche / Gärten / Kinderspielplatz / Vorplätze
- Uferschutzbereich *siehe Erwägungen RRB*
- Mühlebach - Areal
- bestehende / neue Bäume und Baumreihen (hochstämmig)
- Li

Linde geschützt (Wurzelraum Ø 15 m ist geschützt)

Erschliessung

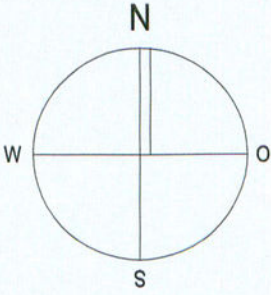
- Platz Ensemble "Alte Mühle"
- Gebäudezugänge
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (ESH) überdeckt
- unterirdische Einstellhalle (eingeschossig, min. 21 PP)
- Zivilschutz und Technikräume
- Besucherparkplätze

Orientierender Planinhalt

- C

Containerstandorte
- A A

Schnittlinien A-A bis B-B
- verbindliche Baulinie (TZR Dorf kern)
- eingedolter Mühlebach



01. Dezember 2003

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

65/ QP/ 7/0

65/TZPS/ 7/2

Planauflage: 30.10.2003 bis 28.11.2003

Der Gemeindeverwalter

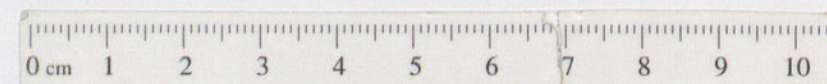
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 488 vom 09. März 2004
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 11 vom 11.3.2004

Der Landschreiber:

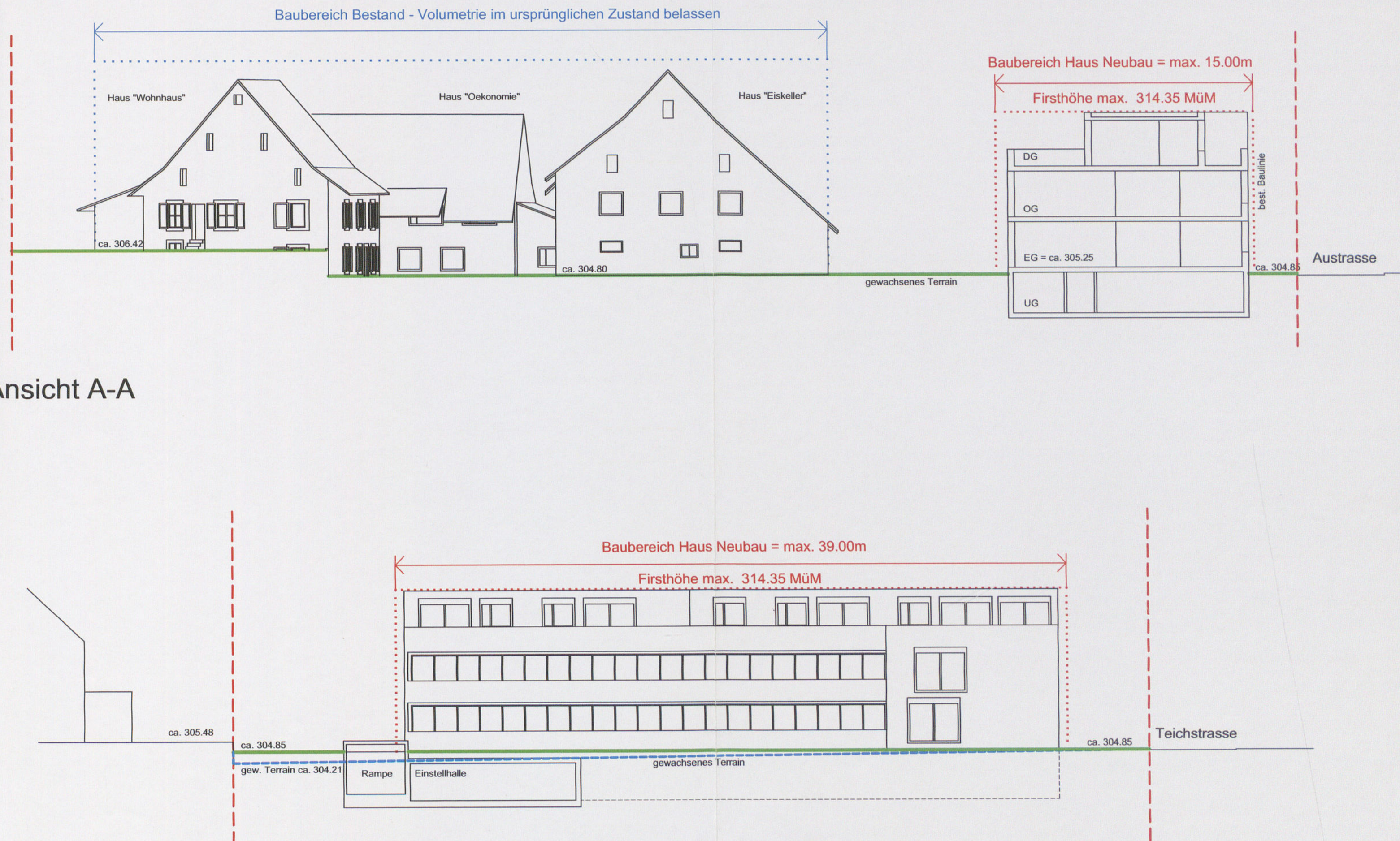
Burckhardt+Partner AG	Domacherstrasse 210	rev.	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigegeben
Architekten Generalplaner	CH-4002 Basel	a					
	Telefon 061 338 34 34	b					
	Fax 061 338 34 35	c					
burckhardtpartner ■ basel	basel@burckhardtpartner.ch						

U:\Projekte BP\

304.21 bestehender Terrainverlauf



Ansicht B-B





Gemeinde Therwil
Kanton Basel-Landschaft

65/ QR/ 7/0

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung „Untere Mühle“

07. August 2003

Aufbau des Reglementes als Beispiel

Spalte für:

Marginalie

*(Randbemerkung be-
ziehend auf die Vorschrift
in der mittleren Spalte)*

Beispiel



QP-Bestandteile

Spalte für:

Grundeigentumsverbindliche Vorschriften

Sie unterstehen der:

- Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch den Regierungsrat.

*Im §5 werden die Teilbereiche Neubau und bestehende Bauten zum Teil separat behandelt. Kursiv Geschriebenes in der Spalte Vorschriften weist ausschliesslich auf den Bereich mit den bestehen-
den und wieder aufzubauenden Gebäuden hin.*

Beispiel



Erlass

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt, gestützt auf § 2 – 6 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 und § 20 TZR „Dorfkern“ vom 07.09.1999, im Perimeter "Untere Mühle" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung, Aussenraum und Erschliessung 1:200
- Teilplan Nr. 2 Gebäude- und Terrainprofile 1:200

Spalte für:

Kommentar / Hinweise:

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

Kommentare bzw. Hinweise unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat (ER) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB).

Beispiel



Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für den Perimeter „Untere Mühle“.

Bearbeitung:

Burckhardt + Partner AG
Architekten und Generalplaner
Dornacherstrasse 210
4002 Basel 061 / 338 34 34

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	1
§1 <i>Zweck und Ziele der Planung</i>	1
§2 <i>Geltungsbereich und Inhalt</i>	2
§3 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	2
§4 <i>Mass der baulichen Nutzung</i>	3
§5 <i>Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</i>	4
§6 <i>Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes</i>	7
§7 <i>Unterhalt und Pflege des Aussenraumes</i>	8
§8 <i>Erschliessung</i>	8
§9 <i>Parkierung</i>	9
§10 <i>Ver- und Entsorgung</i>	9
§11 <i>Realisierung / QP-Vertrag</i>	10
§12 <i>Abweichung / Ausnahmen</i>	11
§13 <i>Schlussbestimmungen</i>	12
Beschlüsse	13

Erlass

QP-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt, gestützt auf § 2 – 6 und 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 und § 20 TZR „Dorfkern“ vom 07.09.1999, im Perimeter "Untere Mühle" (Parzelle 541) Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

- Teilplan Nr. 1 Bebauung, Aussenraum und Erschliessung 1:200
- Teilplan Nr. 2 Gebäude- und Terrainprofile 1:200

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften stützen. Es sind dies im wesentlichen § 37 ff. des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für den Perimeter „Untere Mühle“.

§1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

¹ Die Quartierplanung „Untere Mühle“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienische, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der bestehenden Bausubstanz abgestimmte Überbauung gewährleisten.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich auf die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des ARP vom Dez. 2001.

Ziele

² Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Erhalten des einzigartigen Ensembles „Untere Mühle“.
- Realisierung eines Neubaus, welcher sich in den bestehenden städtebaulichen Kontext gut einordnet.
- Grosszügige den Wohnungen zugeordnete Aussenräume sowie zentraler Hof
- Berücksichtigung der Umwelteinflüsse sowie der Bedürfnisse der Bewohner (Erschliessung, Parkierung etc.)
- Ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Umgebungsgestaltung unter Einbezug bestehender Bäume und Bach.
- Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien.

Verschiedene Wohnformen werden angeboten:

Der Perimeter „Untere Mühle“ wird in Baubereiche unterteilt. Drei Baubereiche bestehen aus geschützten Bauten (bestehend bzw. wieder aufzubauen), ein anderer wird mit einem Neubau bebaut. Das ergibt eine abwechslungsreiche Wohnungsstruktur.

§2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Teilplan Nr. 1 durch die rot punktierte Signatur markiert ist. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Inhalt der QP-Vorschriften

- ² Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:
- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
 - Lage, Grösse und Gestaltung der ober- und unterirdischen Bauten
 - Gestaltung und Benützung der privaten und gemeinschaftlichen Aussenräume
 - Pflege und Unterhalt der Aussenraum-Flächen und -Elemente im Sinne des ökologischen Ausgleichs.
 - Ober- und unterirdische Parkierung
 - Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
 - Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

Philosophie des Überbauungskonzeptes

Auf dem Perimeter „Untere Mühle“ stehen in der westlichen Hälfte bereits zwei Häuser (Wohnhaus und Oekonomiegebäude). Diese und ein bereits abgebrochenes Haus (Eiskeller) sind unter Schutz und müssen erhalten bzw. neu aufgebaut werden. Die östliche Hälfte wird mit einem länglichem ost-west orientiertem Neubau besetzt. Dadurch wird der durch das bestehende Ensemble angezeichnete Hof klar definiert.

Durch die Volumetrie und Stellung des Neubaus wird die bisherige Struktur der um einen Hof liegenden Gebäude gestärkt. Trotzdem ist eine klare Differenzierung zwischen alt und neu anzustreben.

Der Neubau bietet Platz für grosszügige Wohnungen. In der bestehenden Bausubstanz werden verschiedene Etagen- und mehrstöckige Wohnungen eingebaut.

Eine Einstellhalle befindet sich unter und teilweise neben dem Neubau. Sie wird durch eine neben dem Neubau liegende Rampe erschlossen.

§3 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- ¹ Die Art der baulichen Nutzung ist im Teilplan Nr. 1 wie folgt festgelegt:
- Im Neubau Austrasse gilt als Nutzungsart Wohnen.
 - In den bestehenden, resp. den wiederaufzubauenden Bauten gelten die Bestimmungen nach § 4 des TZR Dorfkern.

§4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung

¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) errechnet.

Zur BGF werden gezählt:

- Alle Vollgeschosse, welche dem Wohnen und Arbeiten dienen, einschliesslich Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte, verglaste Eingangstreppen.

BGF

² Die BGF pro Baubereich sowie die maximal zulässige BGF innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Baubereich	zulässige BGF
Eiskeller	395 m ²
Wohnhaus	340 m ²
Oekonomiegebäude	460 m ²
Neubau	850 m ²
Total gesamtes QP-Areal:	BGF max. 2'045 m²

Nicht zur BGF zählend

³ Nicht zur BGF zählen:

- Zu Wohnungen gehörende Keller- und Estrichräume
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Offene Erdgeschosshallen; überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen und Gartensitzplätze; ein- und vorspringende Balkone bzw. Loggien
- Gedeckte, offene Unterstände, unbeheizte Schuppen, Abstellräume für Spielgeräte und dergleichen
- Dach- und Sockelgeschosse, auch wenn sie zu Wohnzwecken ausgebaut werden
- Mehrstärken bei Aussenwänden von über 25 cm (nur Neubau Austrasse)
- Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge (nur Neubau Austrasse) bis zu max. 10 m².

Verglasungen

⁴ Das Verglasen der nicht zur BGF zählenden offenen Bauteile ist nicht zulässig.

Verglaste Zwischenklimaräume sind aus gestalterischen Gründen nicht erlaubt.

§5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Grundsätzliches zu bestehenden und zu erhaltenden Bauvolumen	¹ <i>Grundgedanke: Die Gebäude haben hohen Situationswert und sind wegen ihrer Volumen, Firstrichtung und Stellung für das Ortsbild von Bedeutung. Bei Abbruch sind obengenannte Parameter (auch erwähnt in §5 Absätze 2, 6 und 7) einzuhalten.</i>	<i>Im §5 werden die Teilbereiche Neubau und bestehende Bauten zum Teil separat behandelt. Kursiv Geschriebenes in der Spalte Vorschriften weist ausschliesslich auf den Bereich mit den bestehenden und wieder aufzubauenden Gebäuden hin.</i>
Lage der Bauten	² Für die Lage und Grösse (Ausdehnung der Grundfläche) der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind der Teilplan Nr. 1 und die nachstehenden QP-Bestimmungen massgebend.	<i>Die Gebäude Eiskeller und Oekonomie werden neu aufgebaut. Das Gebäude Wohnhaus wird saniert.</i> <i>Laut dem Bericht an den Gemeinderat vom 15.10.89 von Herrn H. Jourdan und demjenigen vom 02.05.02 der Eglin Ristic AG, Ingenieure ist die Bausubstanz des Gebäudes Oekonomiegebäude in sehr schlechtem Zustand, und es wird empfohlen, dieses abzureissen. Das Gebäude Eiskeller ist schon abgerissen. Das Gebäude Wohnhaus kann saniert werden.</i> <i>Die Lage der bestehenden Bauten ist definiert. Die wiederaufzubauenden Gebäude müssen an der ursprünglichen Stelle zu liegen kommen.</i>
Baubereiche	³ Der Baubereich Neubau Austrasse wird im Teilplan 1 festgelegt.	<i>Mit der Flexibilisierung der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt. Vorbehalten bleiben jedoch die baugesetzlichen Bestimmungen.</i>
Unterirdische Bauten und Bauteile	⁴ Die unterirdischen Bauten dürfen nicht in Erscheinung treten und gesamthaft (ober- und unterirdisch) nicht mehr als 50% der Gesamtparzelle betragen. Die unterirdische Autoeinstellhalle hat sich generell an die im Teilplan Nr. 1 eingetragene Begrenzung zu halten. Abweichungen in Lage und Ausmass sind mit Einverständnis des Gemeinderates möglich.	<i>Siehe Teilpläne Nrn. 1 + 2</i>
Gebäudeprofile	⁵ Für die Definition des Gebäudeprofils Neubau Austrasse sind die Teilpläne Nrn. 1 + 2 massgebend. Die Gebäudehöhe wird auf 314.35 MüM begrenzt. <i>Das bestehende Gebäudeprofil der geschützten Bauten ist einzuhalten.</i>	<i>Siehe Teilpläne Nrn. 1 + 2</i>

Dachform

- ⁶ Als Dachform für den Neubau Austrasse wird das Flachdach festgelegt. Das Flachdach ist extensiv zu Begrünen.

Die Dachform der geschützten Bauten ist in der ursprünglichen Art und Weise auszuführen resp. zu restaurieren.

Die extensive Begrünung der Dächer (Neubau) dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retensi-onswirkung bei Starkregen.

Konstruktion und Materialisierung bei bestehenden und zu erhaltenen Bauvolumen

Dieser Absatz ist nicht für den Neubau gültig.

- ⁷ Folgende Vorschriften sind einzuhalten:

Bauweise	Massivbau: Holzbau: Beton:	Verputzt Fachwerk und Ständerbau, kein Blockbau Sichtbetonteile sind bei entsprechender Gestaltungsqualität zugelassen
Verputz	Feinkörnige Verputze Farbtöne:	Weiss, Pastellfarben
Dachhaut	Tonziegel	
Spenglerarbeiten	Kupfer- oder Zinkblech	
Laube	Holzkonstruktion oder feingliedrige Stahlkonstruktion	
Türen	Holz naturfarben oder gestrichen. Metall einbrennlackiert bzw. gestrichen	
Fenster	Holz naturfarben oder gestrichen.	
Fenstergewände	Holz, Stein, Kunststein	
Verdunkelung	der best. Substanz angepasste Lösung (keine Rolläden)	

Für den Wiederaufbau und die Sanierung des bestehenden Ensembles sind nebenstehende Vorschriften in die Planung einzubeziehen.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Bauverwaltung die Materialisierung und Farbgebung vorzubespochen.

Je nach Art Mauerwerk (Stein/Holz) ist ein Typus Fenster vorgesehen.

Fenster Mauerwerk: Holzfenster, quadratisch, einflügelig, Leibung

Fenster Holzfassade: Holzfenster Rechteckig-liegend, Lüftungsflügel

Bestehende Fenster werden in Grösse so belassen wie sie sind. Fenster an wieder aufzubauenden Gebäuden sind je nach Wandmaterial als einheitlicher Typ den bestehenden Fenstern anzupassen.

Belichtung von Dachräumen



- ⁸ Die Dachräume sollen vorwiegend galerieartig ausgebaut und von unten belichtet werden. Es dürfen zusätzliche Dachflächenfenster von 0.45 m² verwendet werden. Als Zielsetzung sollen die Dachflächen ohne Aufbauten belassen werden. Bei allfälligen baupolizeilichen Auflagen können im Rahmen sorgfältiger und ästhetisch anspruchsvoller Weise zusätzliche Dachaufbauten geplant werden.

Siehe auch „Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern“ vom Amt für Orts- und Regionalplanung.

Technische Bauteile auf dem Dach	⁹ Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird (nur Neubau Austrasse).	
	<i>Technische Bauteile auf den Dächern geschützter Bauten sind nicht gestattet.</i>	
Abgrabungen an Gebäuden	¹⁰ Abgrabungen beim Neubau Austrasse bis max. 1/3 des Umfangs gestattet.	
	<i>Abgrabungen bei den geschützten Bauten sind nicht gestattet.</i>	
Behindertengerechte Bauweise	¹¹ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten (nur Neubau Austrasse).	<i>Siehe auch Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten, sowie § 108 RBG vom 8.1.1998.</i>
Einfügung ins Dorfbild	¹² Mit den neuen Bauten ist die heutige Architektursprache in Beziehung zur überlieferten Baukultur zu setzen. Die Massstäblichkeit des Dorfkerns ist zu beachten und formal überzeugend zu gestalten. Architektur, Material und Farbe sind sorgfältig aufeinander abzustimmen und in ästhetisch anspruchsvoller Weise auszuführen.	<i>Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Bauverwaltung die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.</i>
Spätere Änderungen/Ergänzungen an Bauten	¹³ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.	<i>Diese spezifischen Gestaltungsrichtlinien oder Gestaltungskonzepte dienen den Bewilligungsbehörden als Beurteilungsgrundlage der baulichen Einpassung in die Überbauung von späteren baulichen Änderungen oder Ergänzungen.</i>
Antennenanlagen	¹⁴ Für das Areal der Quartierplanung ist der Anschluss an eine Medienverkabelung zwingend. Antennenanlagen jeder Art sind nicht zulässig.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	¹⁵ Die Lärmempfindlichkeitsstufe ist ES II.	

§6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Grundsatz	¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Teilplan Nr. 1 bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.	Siehe Teilplan Nr. 1
Umgebungsplan	² Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:100 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung der Gebäudeerschliessungen, Spielflächen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Container, Grünabfuhrmulde, Trafostation etc).	Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baugesuchsverfahrens.
Terrainveränderungen	³ Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) ist der Quartierplan Nr. 2 richtungsweisend.	Siehe Teilplan Nr. 2
Zentraler Hof	⁴ Der zentrale Hof ist als gemeinsamer Raum für die Bewohner des Ensembles „Untere Mühle“ auszugestalten. Erlaubt sind Erholungseinrichtungen (Bänke, andere Sitzgelegenheiten), aber keine Bauten.	
Grünflächen, Gärten, Kinderspielplatz	⁵ Die Nutzung dieser nach einheitlichem Konzept gestalteten Flächen erfolgt durch Bewohnerinnen und Bewohner individuell. Erlaubt sind Erholungseinrichtungen (Bänke, andere Sitzgelegenheiten) sowie Bauten und Einrichtungen für einen Kinderspielplatz im dafür festgelegten Perimeter (Teilplan Nr. 1) aber keine weiteren Nebenbauten.	Eine allfällige Hausordnung wird von der Grundeigentümerin erlassen.
Bäume und Hecken	⁶ Die im Teilplan Nr. 1 festgelegten Bäume und Hecken sind im Rahmen der Baugesuche in den Umgebungsplan aufzunehmen und als standortgerechte Bepflanzungen zu realisieren. Die Linde ist zu schützen und zu erhalten. Im Durchmesser von 15 Meter dürfen keine Bauten erstellt oder der Boden versiegelt werden.	Siehe Teilplan Nr. 1 Die bestehende Linde ist wichtiger Bestandteil des ganzen Gevierts „Untere Mühle“ und ist geschützt.
Arealinterne Fusswege	⁷ Fusswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu erstellen. Das Meteorwasser ist in jedem Fall versickern zu lassen.	
Beleuchtung	⁸ Die Beleuchtung der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der Grundeigentümerin und hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.	

Mühlebach	⁹ Der Mühlebach ist im Lauf so zu belassen.	<i>Der Mühlebach ist Teil des Ensembles „Untere Mühle“ und schliesst das Geviert gegen Westen her ab. Durch eine Aufwertung und teilweise Erneuerung des Bachbetts und Böschung wird ein attraktiver Grünbereich im Areal geschaffen.</i>
Mühlerad	¹⁰ Das Mühlerad ist am bestehenden Standort funktionstüchtig zu erhalten.	<i>Das bestehende Mühlerad zeugt noch von der Knochenstampfe her. Das Rad und der Wassermechanismus müssen restauriert werden um ihre Funktionstüchtigkeit zu erreichen.</i>
Bestehender Miststock	¹¹ Die Miststockumrandung kann in seiner Höhe belassen und für eine andere Nutzung genutzt werden.	<i>Der Miststock kann als bestehendes Objekt belassen werden. Andere Möglichkeiten, wie z.B. als Lichthof für Kellerräume, sind möglich.</i>

§7 Unterhalt und Pflege des Aussenraumes

Schutz und Pflegemassnahmen	¹ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten natürlichen Aussenraum-Elemente wie Bäume und Hecken etc. sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
Unterhalt der Aussenraumflächen	² Die Pflege und der Unterhalt der Aussenraumflächen und Anlagen ist Sache der jeweiligen GrundeigentümerInnen.
Gewährleistung der Funktionalität	³ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

§8 Erschliessung

Detailerschliessung	¹ Für die ungefähre Lage bzw. Klassierung (Dimensionierung) der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Teilplan Nr. 1 massgebend. Abweichungen sind möglich sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung (als Service- und Notzufahrt bzw. reiner Fussweg) ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.	<i>Siehe Teilplan Nr. 1</i> <i>Die Basiserschliessung der Quartierplan-Überbauung mit Motorfahrzeugen erfolgt von Osten her über die Austrasse in die unterirdische Einstellhalle. Besucherparkplätze befinden sich an der Teichstrasse und der Austrasse.</i>
---------------------	--	--

§9 Parkierung

Parkplatzermittlung

- Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen. Für Wohnungen über 140 m² muss ein zweiter Parkplatz erstellt werden. Pro Wohnung ist eine Veloabstellfläche von 3 m² vorzusehen.

Lage der Auto-Parkplätze und Veloabstellplätze

- Das Parkierungskonzept im Teilplan Nr. 1 stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Gemeinderates.

Parkplatzbewirtschaftung

- Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohner nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08.01.1998 sowie die dazugehörigen Bestimmungen der Verordnung zum RBG (Anhang 11/1 und 11/2 RBV). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung (Mai 2001).

Ergänzend erhält jede Wohnung über 140 m² einen zweiten PP..

Anordnung der Abstellplätze siehe Teilplan Nr. 1

Parkplatznachweis gemäss RBG/RBV

Nutzungsart	Stamm-PP	Besucher-PP
Wohnungen Neubau 8 WE	8 PP	Besucher-PP = 0.3 x Stamm-PP
Wohnungen best. 9 WE	9 PP	5 PP
Wohnungen über 140 m ² 4 WE	4 PP	1 PP
PP-Grundbedarf gem. RBG/RPV	soll 21 PP	soll 6 PP
Im Teilplan Nr. 1 ausgewiesen	ist 21 PP	ist 6 PP

§10 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend. Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Brauchwasser, Versickerung, Ableitung etc., das der Genehmigung des Gemeinderates bedarf. Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), mit den Baugesuchsakten einzureichen. Genehmigungsinstanz ist der Gemeinderat.

Wärmeerzeugung

- Für die Wärmeerzeugung ist eine zentrale Anlage zu erstellen, an welche alle Bauten angeschlossen werden. Der Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist zu prüfen.

- Sonnenenergie ³ Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie benötigen eine Baubewilligung, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.
Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind im Bereich der geschützten Bauten nicht gestattet.
- Abfallbeseitigung ⁴ Es ist genügend Raum für die Abfallsammelstelle einzuplanen (max. 2 Standorte). Die Grösse beträgt 0.5 m² pro Wohnung jedoch mindestens 6 m².

Containerstandorte sind im Teilplan Nr. 1 konzeptionell festgelegt.

§11 Realisierung / QP-Vertrag

- Realisierungsvorgehen ¹ Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und der EigentümerIn des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch best. Liegenschaften) und der Bauzeiten. Rechtzeitig vor Beginn von Bodeneingriffen ist zudem die kantonale Fachstelle für Archäologie zu informieren.
- Quartierplan-Vertrag ² Für die Realisierung der Quartierplan-Überbauung haben die Grundeigentümerin und die Einwohnergemeinde Therwil einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.
Darin sind insbesondere zu regeln:
- Anpassungen an Basisinfrastruktur der Gemeinde
- öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Benutzungsrechte u.a.m.
- Etap pierung ³ Die Überbauung kann grundsätzlich etappiert werden. Der Neubau Austrasse kann jedoch nur zusammen mit der Realisierung der geschützten Bauten und wieder aufzubauenden alten Mühlegebäuden erfolgen.
- Alte Knochenstampfe ⁴ Die alte Knochenstampfe ist zu erhalten. Ist dies am heutigen Standort nicht möglich, bestimmt der Gemeinderat den zukünftigen Standort ausserhalb des Mühle Geländes.
- Anteilsmässige Infrastrukturerstellung ⁵ Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Zufahrt, Wege, ober- und unterirdische Abstellplätze, Hof, Freiflächen und Kinderspielfeld etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisie-

Details sind im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren zu regeln.

Vermutung von archäologischen Stätten: Die kantonale Fachstelle für Archäologie vermutet, dass sich in diesem Gebiet eine frühmittelalterliche Siedlung befinden könnte, da in der Umgebung bereits entsprechende Funde gemacht wurden.

Die Quartierplan-Vertragspunkte sind nicht abschliessend aufgeführt bzw. sind nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln.

Ein allfälliges Etappierungsvorgehen kann bei Bedarf ebenfalls im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren festgelegt werden.

Die Knochenstampfe befindet sich im eingestürzten Teil des Oekonomiegebäudes und kann erst zu einem späteren Zeitpunkt begutachtet werden.

rung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

Parzellierung

- ⁶ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden. Daher sind keine Hecken, Zäune oder andersartige Trennelement entlang der verschiedenen Parzellengrenzen bzw. der Nutzer erlaubt.

Baugesuch

- ⁷ Dem Baugesuch ist eine vollständige Gebäudeaufnahme beizulegen. In einem Energiekonzept ist die rationelle Energienutzung nachzuweisen. Dabei ist der Nachhaltigkeit und dem Einsatz von erneuerbarer Energie besondere Beachtung zu schenken.

§12 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

- 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.

Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

Voraussetzung für Ausnahmen

- ² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

§13 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung	¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 12 Abs. 2 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet und öffentlich beurkundet wird.
Überwachung des Vollzugs	² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.
Aufhebung früherer Beschlüsse	³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.
Inkrafttreten	⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Gemeinde

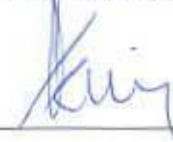
Beschluss des Gemeinderates: 11.08.2003
Beschluss der Gemeindekommission: 26.08.2003
Beschluss der Gemeindeversammlung: 17.09.2003
Referendumsfrist: 18.10.2003
Urnenabstimmung: ---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 44 vom 30.10.2003
Planaufgabe vom 31.10.2003 bis 28.11.2003

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Gemeindeverwalter:



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 488 vom 9.3.2004

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 11 vom 11.3.2004

Der Landschreiber

