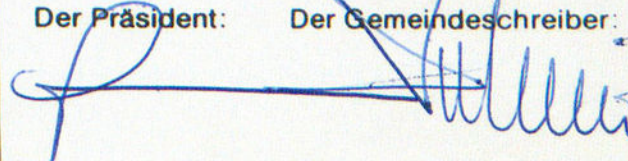
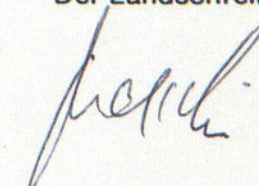


Quartierplan „SCHÜTZEN“

(Quartierplanung Areal B des Teilzonenplanes Zentrum)

Situationsplan 1: 200 65/QP / 4/0

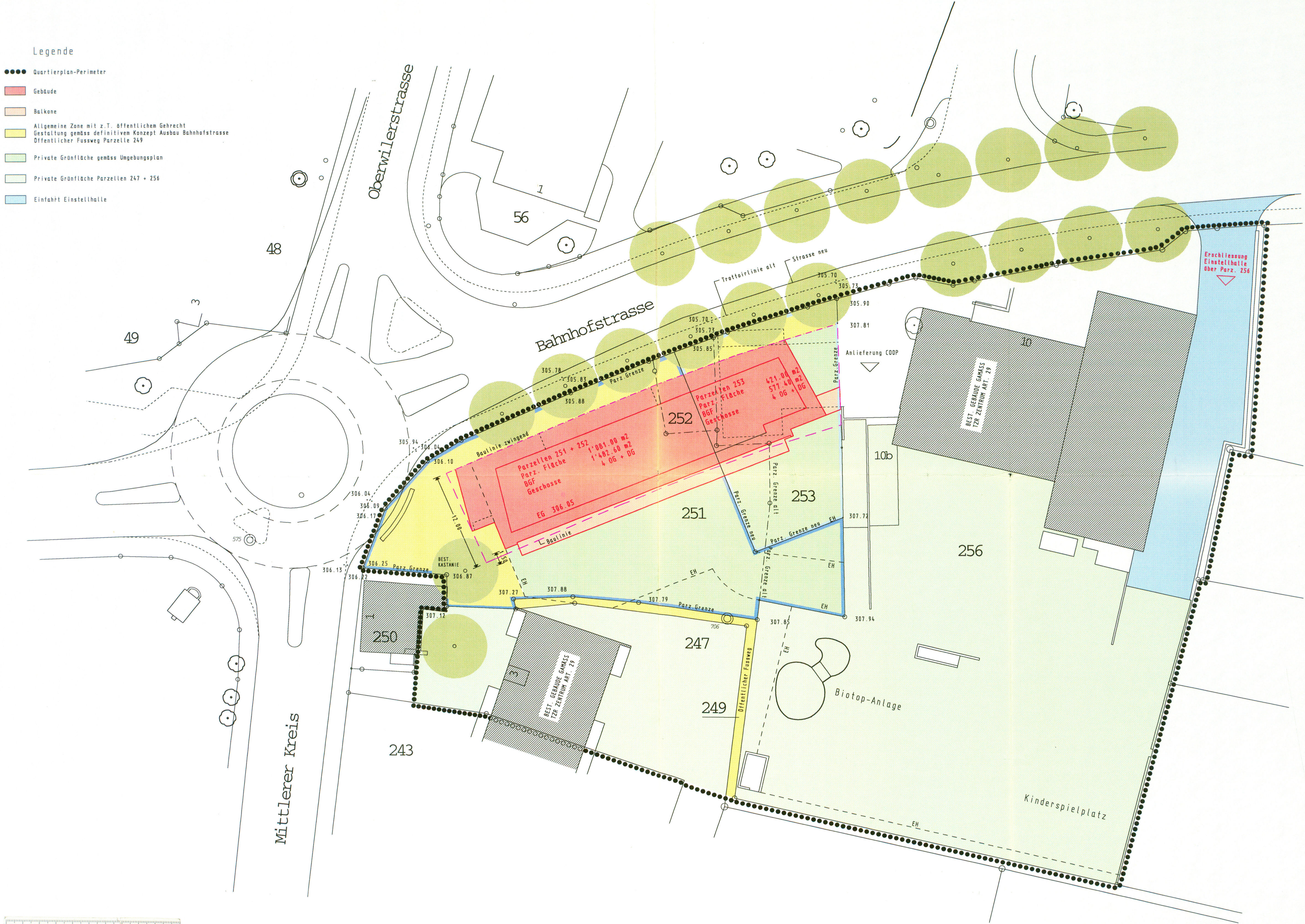
Exemplar	Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	65/TZPS / 6/1 65/TZPS / 3/8
	Beschluss des Gemeinderates: 21.10.1996 Beschl. der Gde.-Kommission: 19.11.1996 Beschl. der Gde.-Versammlung: 05.12.1996 Beschl. des Einwohnerrates: -- Referendumstest: 06.12.1996 - 05.01.1997 Urnenabstimmung: -- Publik. d. Planaufz. im Amtsblatt Nr. 1/2 vom 09.01.97 Planaufz.: 13.01.1997 - 12.02.1997	Namens des Gemeinderates Der Präsident: Der Gemeindebeschreiber: 
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1442 vom 28. Juli 1998 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 31 vom 30.7.98		Der Landschaftsrevisor: 

Quartierplan Schützen
Areal B Teilzonenplan Zentrum

Quartierplan 1 : 200

Parzelle 251 + 252	U. Gribi Immobilien AG, Basel
Parzelle 253	N. + T. Belleda - Hasenböhler, Therwil
Parzelle 249	Gemeinde Therwil
Parzelle 256	COOP Basel Liestal Fricktal, Basel
Parzelle 247	W. Hofer - Bohn, Therwil

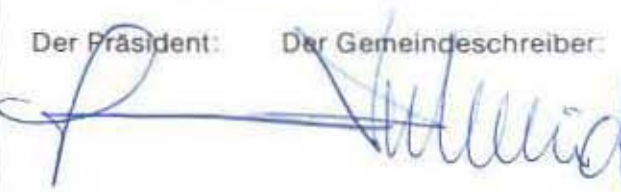
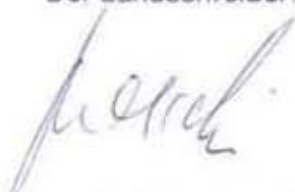
- Legende
- Quartierplan-Perimeter
 - Gebäude
 - Balkone
 - Allgemeine Zone mit z.T. öffentlichem Gehrecht
Gestaltung gemäss definitivem Konzept Ausbau Bahnhofstrasse
Öffentlicher Fussweg Parzelle 249
 - Private Grünfläche gemäss Umgebungsplan
 - Private Grünfläche Parzellen 247 + 256
 - Einfahrt Einstellhalle



Quartierplan „SCHÜTZEN“

(Quartierplanung Areal B des Teilzonenplanes Zentrum)

Quartierplanreglement

Exemplar Exemplar Amt für Orts- und Regionalplanung	Inventar-Nr. 65708 / 470
Beschluss des Gemeinderates: 21.10.1996 Beschl. der Gde.-Kommission: 19.11.1996 Beschl. der Gde.-Versammlung: 05.12.1996 Beschl. des Einwohnerrates: -- Referendumsfrist: 06.12.1996 - 05.01.1997 Urnenabstimmung: -- Publik. d. Planaufll. im Amtsblatt Nr. 1/2 vom 09.01.97 Planaufllage: 13.01.1997 - 12.02.1997	Namens des Gemeinderates Der Präsident: Der Gemeindeschreiber: 
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1449 vom 28. Juli 1998 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 31 vom 30.7.98	Der Landschreiber: 

Gemeinde Therwil

Quartierplanung Areal Schützen (Areal B der Teilzone Zentrum)

Quartierplanreglement vom 5. Dezember 1996

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für das Gebiet Areal B der Teilzone Zentrum Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Reglement. Der Quartierplan und das Reglement stützen sich ab auf das Teilzonenreglement Zentrum vom 9. Januar 1996. Als Richtlinie für die kubische und architektonische Gestaltung der Bauten dienen die Projektpläne 1:100 vom 18. Juni 1996.

1. Geltungsbereich, Inhalt

- 1.1 Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters. (Teilzonenplan Zentrum, Areal B)
- 1.2 Die Vorschriften sind verbindlich für:
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 - Art, Mass und Nutzung der Bauten
 - Gestaltung der Freiflächen

Daneben enthält das Reglement Ausnahmebestimmungen sowie Vorschriften über die Realisierung der Quartierplanüberbauung.

- 1.3 Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Reglement nicht speziell erwähnt.

2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- 2.1 Für die Lage, Grösse und Geschosszahl der oberirdischen Bauten ist der Quartierplan vom 5. Dezember 1996 verbindlich. Geringfügige Abweichungen der Gebäudeabmessungen sind zulässig.

Oberirdisch dürfen Balkone die südliche Baulinie auf der ganzen Länge um 1.50 m überschreiten.

- 2.2 Die Ueberbauung kann in 2 Etappen realisiert werden. Die Geschosszahl und Geschosshöhen sind einheitlich zu erstellen.

- 2.3 Die Gestaltung der Baukörper und die Material- und Farbwahl sind aufeinander abzustimmen.
Die zweite Etappe hat die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der ersten Etappe zu übernehmen, so dass ein architektonisch einheitlicher Baukörper entsteht.

- 2.4 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

- 2.5 Gemäss Artikel 5 des Teilzonenreglementes Zentrum steht dem Gemeinderat bezüglich Gestaltung, Material- und Farbwahl ein Mitspracherecht zu.

- 2.6 Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind generell festgehalten. Unterirdische Bauten dürfen die Baulinie bis zur Parzellengrenze überschreiten. Im Bereich südlicher Fussweg kann die Parzelle 249 unterbaut werden.

Gemäss Lage des Quartierplanes Areal B kann die Erschliessung der unterirdischen Autoeinstellhalle nicht über die eigene Parzelle realisiert werden. Die Erschliessung über Parzelle 256 ist Bestandteil des Quartierplan-Reglementes.

Die nicht realisierbaren Parkplätze sind gemäss Teilzonenvorschriften Zentrum über Ersatzabgaben zu regeln.

- 2.7 Bezüglich Parzelle 247 und Parzelle 256 können die Gebäudeabstände respektiv die Grenzabstände unterschritten werden.

3. Art und Mass der Nutzung der Bauten

- 3.1 Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen unterzubringen. In den Obergeschossen sind Wohnungen, Büros, Praxisräume vorzusehen.
- 3.2 Die max. BGF auf Areal B beträgt gem. Teilzonenreglement Zentrum m² 2'060.00.
- 3.3 Die Definition der anrechenbaren Nutzflächen ist im Artikel 11 des Teilzonenreglementes Zentrum vom 9.1.96 enthalten.

4. Gestaltung der Freiflächen

- 4.1 Zur Gestaltung der Freiflächen haben die Grundeigentümer auf der Basis des Quartierplanes einen verbindlichen Gestaltungsplan zu erstellen, der alle wesentlichen Elemente der Freiflächen wie öffentliche Fusswege, Belagsart, Bepflanzung, Beleuchtung, Veloplätze, Einfriedungen usw. darstellt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches sollen einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet und durch geeignete Belagwahl die Wasserversickerung an Ort gefördert werden. Der Gestaltungsplan ist vor Einreichung des Baugesuches auszuarbeiten. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung der Umgebungsarbeiten ein Mitspracherecht zu.
- 4.2 Das Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse und das darauf basierende Bauprojekt des Kantons ist ein verbindlicher Bestandteil der Freiflächengestaltung im Bereich Bahnhofstrasse - Mittlerer Kreis. Die Belagwahl etc. ist mit dem Gemeinderat abzusprechen. Die nötigen Verträge bezüglich Gehrecht sind in den Vereinbarungen zu regeln.

5. Ausnahmen von Quartierplan-Vorschriften

Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates, in Erwägung der öffentlichen und privaten Interessen, Ausnahmen von den Quartierplan-vorschriften bewilligen, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen und die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die dem Quartierplan zugrundeliegende Gesamtkonzeption darf in städtebaulicher, architektonischer und gestalterischer Hinsicht nicht gestört werden.
- Der Gemeinderat kann eine Ueberschreitung der Bruttogeschossfläche um max. 20 % gewähren, wenn die Ueberbauung in Bezug auf die Ziele der Ortskernplanung sowie in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene und die Umgebungsgestaltung besondere Qualitäten aufweist.

6. Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung

- 6.1 Für die Realisierung haben die Grundeigentümer auf der Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplan-Vertrag) eine Baulandumlegung durchzuführen.
- 6.2 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung sind Nebenanlagen wie unterirdische Autoabstellplätze, Plätze, Freiflächen, öffentliche Strassenraumgestaltung usw. entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzuerstellen.
- 6.3 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen oder aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann der Gemeinderat provisorische Anlagen bewilligen oder entsprechende Ersatzabgaben erheben.

7. Voraussetzung für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass die Baulandumlegung gemäss Ziffer 1 und gemäss § 72 des kantonalen Baugesetzes abgeschlossen wird und dass der Quartierplanvertrag zwischen der Gemeinde und den beteiligten Grundeigentümern allseitig unterschrieben ist.

8. Schlussbestimmungen

- 8.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 8.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.
- 8.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.