

QUARTIERPLANUNG BIRSMATTWEG

QUARTIERPLAN MIT NUTZUNG ^{65 / QP / 1 / 0}
^{65 / ZP / 2 / 4}

BEWILLIGTE BAUGESUCHTE

BESCHLÜSSE

GEMEINDE:

Gemeinderat 5.11.73

Gemeindeversammlung 23.1.74

Auflage-Verfahren 4.2 - 6.3.74

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

KANTON

Regierungsrats - Beschluss Nr. 1609 vom 14. Mai 1974

Der Regierungspräsident

Der Landschreiber

Amtsblatt Nr. 20 vom 22. Mai 1974

BURCKHARDT + PARTNER

4002 BASEL

ARCHITEKTEN

GENERALPLANER

PETER-MERIAN-STRASSE 34

PLAN NR. 1509/31/kal MASSTAB 1:500 16. OKT. 1973

LEGENDE:

WEG DURCH GEMEINDE ERSTELT UND UNTERHALTEN AUF PRIVATEM AREAL. GEHRECHT Z.G. EINWOHNERGEM. THERWIL

WEG MIT ZUBRINGERFUNKTION UND GEHRECHT Z.G. EINWOHNERGEMEINDE THERWIL

WEG MIT GEHRECHT Z.G. EINWOHNERGEMEINDE THERWIL

..... QUARTIERPLANPERIMETER

----- UNTERIRDISCHE BAUTEN

N NUTZFLÄCHE

4 G. GESCHOSSZAHL

OP OBERIRDISCHE PARKPLATZE

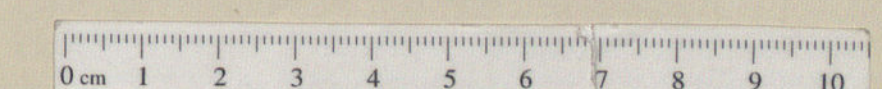
UP UNTERIRDISCHE PARKPLATZE

A AUSGANG EINSTELLHALLE

R EIN- UND AUSFAHRT EINSTELLHALLE

SP SPIELPLATZ

② OBJEKT-NR.



Grundlage: Grundbuchplan 9A 1971 / Grundbuchplanauszug vom 22.5.73 der Rohrer Ing. SIA Therwil



Besprechung vom 19.12.74 mit Herren Eglin und Ballmer hat ergeben, dass eine Vorbesprechung mit Herrn Eglin stattgefunden hat und er aus städtebaulichen und architektonischen Gründen der Aenderung der Baukuben seine Zustimmung gab. Demnach kann die Baubewilligung erteilt werden.

19. Dez. 1974

KANTONALES BAUDIREKTORAT
BASELSTADT
Abteilung für Baugesuche

GEMEINDE THERWIL

Q u a r t i e r p l a n u n g "Birsmattweg"

REGLEMENT

vom 30. Okt. 1973

(23. Januar 1974)

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet "Birsmattweg" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus Quartierplan und Reglement sowie dem Landabtretungsplan.

Als Richtlinie für die kubische Gestaltung der Bauten dient das Modell 1 : 500.

1. Geltungsbereich, Inhalt

1.1 Die Quartierplan-Vorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

1.2 Die Vorschriften sind verbindlich für:

- Landabtretung für öffentliche Verkehrsflächen
- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Art und Mass der Nutzung der Bauten
- Gestaltung der Freiflächen.

Daneben enthält das Reglement Ausnahmebestimmungen sowie Vorschriften über die Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung.

2. Landabtretung für öffentliche Verkehrsflächen

2.1 Für die Landabtretungen an die öffentlichen Verkehrsflächen ist der Landabtretungsplan 1 : 500 Nr. 1509/30 verbindlich. Für die Landabtretung längs der Römerstrasse ist zudem das Detailprojekt "Römerstrasse" Plan Nr. 1353 b der Gemeinde verbindlich.

2.2 Die mit rot bezeichneten Flächen für den Strassenbau sind gemäss Quartierplan-Vertrag an die Gemeinde abzutreten. Die mit blau bezeichneten Flächen sind bereits abgetreten worden.

Die bauliche Nutzung wird für alle diese Abtretungen gemäss Quartierplanvertrag gewährt.

3. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

3.1 Für die Lage, Grösse und Geschosszahl der oberirdischen Bauten ist der Quartierplan Nr. 1509/31 verbindlich. Geringfügige Abweichungen der Gebäudeabmessungen sind zulässig.

3.2 Die Mehrfamilienhäuser sind in ihrer äusseren Erscheinung der Ueberbauung "Au II" anzupassen.

Die Einfamilienhausüberbauung südlich des Birsmattweges ist einheitlich zu gestalten. Durch Materialwahl und Farbgebung soll ein einheitlicher Gesamteindruck entstehen.

Zwischen den einzelnen Reihenhäusern sind ca. 2.00 m hohe und mindestens 3.00 m lange Trennmauern zu erstellen. Für den Baukörper Nr. 5 kommt diese Bestimmung nur soweit zur Anwendung als dies unter Beachtung der Baulinie möglich ist.

3.3 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

Dem Gemeinderat steht bezüglich Materialwahl und Gestaltung der Bauten ein Mitspracherecht zu.

3.4 Die Normalgeschosse dürfen von OK Fussboden bis OK Decke 3.00 m nicht übersteigen. Die Höhenbegrenzung der Bauten resultiert aus der im Quartierplan festgelegten maximalen Vollgeschosszahl.

Als Vollgeschoss gilt jedes Stockwerk, das vollständig über Terrain liegt.

Wenn die Dachflächen als begehbbare Terrassen ausgebaut werden, dürfen die Ueberdeckungen von Zugangstreppen die Höhengrenze überschreiten, sofern sie als zusammenhängende Bauteile oder als Erweiterung der Gebädestaffellung gestaltet werden, sie dürfen nicht als kleine Einzelaufbauten in Erscheinung treten. Liftaufbauten dürfen die fertige Dachfläche um max. 1.50 m überragen.

3.5 Infolge des hohen Grundwasserspiegels kann das Terrain im Quartierplanperimeter analog den benachbarten Ueberbauungen bis zu max. 2.00 m aufgefüllt werden, sodass die heutige Topographie auf der erhöhten Kote wieder sichtbar wird. Die erhöhte Kote ist bei der Projektierung als gewachsenes Terrain zu betrachten. Der Boden des 1. Vollgeschosses darf max. 50 cm über der neuen Terrainskote oder max. 2.50 m über dem bestehenden Terrain liegen.

Die Auffüllungen sind jeweils auf das technisch notwendige Minimum zu halten, damit Kellergeschosse und Autoeinstellhallen noch vollständig über dem obersten Grundwasserstand erstellt werden können.

3.6 Alle Gebäude sind mit Flachdächern zu versehen. Balkonüberdeckungen sind zulässig.

Die Wohnbalkone der Mehrfamilienhäuser dürfen max. 0.60 m über die Fassadenflucht des Baukörpers vorspringen.

3.7 Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind generell festgehalten. Die Zahl der Auto-Abstellplätze hat im Minimum der Anzahl Wohnungen zu entsprechen. Die Autoeinstellhallen dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden. § 7 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Baugesetz bleibt vorbehalten.

3.8 Bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauten wird das Quartier durch die Gemeinschaftsantennenanlage der Gemeinde erschlossen sein. Die Gebäude sind daher daran anzuschliessen. Im Übrigen gilt das spezielle Reglement der Gemeinde.

4. Art und Mass der Nutzung der Bauten

4.1 Alle Bauten sind reine Wohnbauten, wobei die Einrichtung einzelner Büros, Ateliers oder Praxisräume zulässig ist. Im Gebäude auf Parz. 525 darf ein Restaurant und ein

Kiosk eingerichtet und betrieben werden; der Entscheid über den Bau eines solchen muss vor Einreichen der ersten Baubegehren feststehen.

4.2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper ist die im Quartierplan mit (N) bezeichnete Nutzfläche mit Ausnahme geringfügiger Abweichungen verbindlich. Die Gesamtnutzfläche darf nicht überschritten werden.

4.3 Zur Nutzfläche werden gezählt: alle Geschossflächen, inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- unterirdische Garagen
- Wohnbalkone und Dachterrassen
- allgemein benützbare Mieterräumlichkeiten wie Waschküchen, Trocken- und Einstellräume, Kehrlichthäuschen, Spiel- u. Bastelräume
- Kaminanlage bei nur einer Heizzentrale
- Kellergeschosse, soweit sie nicht gewerblicher Nutzung dienen.
- Eingangshallen
- pro Wohnung oder Einfamilienhaus ein Abstellraum (Reduit) von max. 5 m² Fläche ohne natürliche Belichtung.

5. Gestaltung der Freiflächen

5.1 Zur Gestaltung der Freiflächen haben die Grundeigentümer auf der Basis des Quartierplanes und vor Einreichen der ersten Baubegehren einen verbindlichen Gestaltungsplan zu erstellen, der alle wesentlichen Elemente der Freiflächen wie Wege, Plätze, Besucherparkplätze, Spielplätze, Bepflanzung, Beleuchtung, Kehrlichthäuschen oder -plätze, Einfriedigungen usw. darstellt. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung der Umgebungsgestaltung ein verbindliches Mitspracherecht zu.

5.2 Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr usw.) sind mit entsprechendem Unterbau zu versehen. Sie sind im Quartierplan besonders gekennzeichnet.

5.3 Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz können nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden. Die Einheitlichkeit der Wegbeläge und der Beleuchtung muss dabei jedoch erhalten bleiben.

5.4 Gleichzeitig mit der Ueberbauung sind die erforderlichen Kinderspielplätze inkl. zugehörige Gerätschaften sowie die Abstellplätze für Kehrichtbehälter durch die Grundeigentümer nach Gestaltungsplan zu erstellen. Diese Kehrichtplätze sind so auszubilden, dass damit die Bewohner nicht belästigt werden.

6. Ausnahmen von Quartierplan-Vorschriften

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

- Die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption darf in städtebaulicher, architektonischer und gestalterischer Hinsicht nicht gestört werden.
- Die dem Ueberbauungsprojekt zugrunde liegende Nutzung darf nicht überschritten werden.

7. Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung

- 7.1 Bei etappenweiser Realisierung der Quartierplan-Ueberbauung sind Nebenanlagen wie unterirdische Autoabstellplätze, private Wege und Plätze, Freiflächen, Kinderspielplätze usw. entsprechend der Grösse des jeweiligen Bauvolumens mitzustellen.
- 7.2 Ist die teilweise Erstellung einer Nebenanlage aus technischen Gründen nicht möglich oder aus finanziellen Gründen nicht zumutbar, so kann der Gemeinderat provisorische Anlagen bewilligen.
- siehe Erwägungen
RB 1609 vom 14.5.1974
- 7.3 Die spätere Parzellierung der Grundstücke ist ohne Rücksicht auf das Nutzungsmass der neu entstehenden Parzellen gestattet, wenn die Verwirklichung und der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird.

8. Voraussetzung für die Genehmigung

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag zwischen der Gemeinde und den beteiligten Grundeigentümern allseitig unterzeichnet und öffentlich verkündet ist.

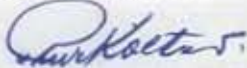
9. Schlussbestimmungen

- 9.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff. der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 9.2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.

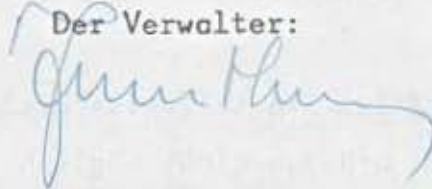
9.3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung
durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt: 23. Januar 1974

Der Präsident:



Der Verwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt :...:.....

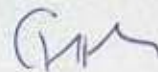
Der Präsident:

Der Landschreiber:

Vom Regierungsrat am 14. Mai 1974 genehmigt.

Liestal, den 14. Mai 1974

Der Landschreiber:



Quartierplan

Mutation

Ergänzungsbestimmungen für Gesamt- und Quartierplan-Überbauungen

EB QP1 für Ausnahmen von den Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften

EB QP2 für Windfänge, Zwischenklimaräume, Aussenisolationen

Exemplar



Inventar Nr.

Beschluss des Gemeinderates: 14.10.91
 Beschl. der Gde.-Kommission: 14.01.92
 Beschl. der Gde.-Versammlung: 28.01.92
 Beschl. des Einwohnerrates: --
 Referendumsfrist: 29.01. - 28.02.92
 Urnenabstimmung: --
 Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 11 vom 12.03.92
 Planaufgabe: 16.03. - 15.04.92

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
 genehmigt
 mit Beschluss Nr. 2657 vom 18. Aug. 1992
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. 34 vom 20. Aug. 1992

Der Landschreiber:

Der nachfolgende Reglementstext gilt für folgende Arealüberbauungen:

- | | | |
|---|----------------|------------------|
| 1 | "Au I" | vom 06.10.67 |
| 2 | "In der Au II" | vom 05.01.68 |
| 3 | "Birmattweg" | vom 22./23.01.74 |
| 4 | "In der Au" | vom 17.03.67 |
| 5 | "Mühleboden" | vom 15.09.67 |
| 6 | "Am Deich" | vom 27.02.75 |
| 7 | "Wilacker" | vom 03.11.67 |

65/GÜ/1/1
 65/GÜ/2/1
 65/GÜ/3/1
 65/GÜ/4/1
 65/GÜ/5/1
 65/QR/1/1
 65/QR/2/1

Ergänzungsbestimmungen (EB) für Gesamt- und Quartierplan-Überbauungen

EB QP1 für Ausnahmen von den Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften

EB QP2 für Windfänge, Zwischenklimaräume, Aussenisolationen

Der nachfolgende Reglementtext gilt für folgende Arealüberbauungen:

1	"Au I"	vom 06.10.67
2	"In der Au II"	vom 05.01.68
3	"Blrsmattweg"	vom 22./23.01.74
4	"In der Au"	vom 17.03.67
5	"Mühleboden"	vom 15.09.67
6	"Am Deich"	vom 27.02.75
7	"Wilacker"	vom 03.11.67

Ergänzungsbestimmung QP1 für Ausnahmen allgemeiner Art

A In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann die Bewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von den Gesamtüberbauungs-/Quartierplan-Vorschriften bewilligen. Dies gilt insbesondere für Massnahmen, die entweder

- der Steigerung der Wohnqualität
- der Energieeinsparung
- der Nutzung erneuerbarer Energien dienen.

B Ausnahmen für bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für

- das architektonische Erscheinungsbild
- das städtebauliche Konzept
- die Erschliessung
- die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen jedoch nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes erteilt werden. Dieses bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Ausnahmen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

Ergänzungsbestimmung QP2 für Windfänge, Zwischenklimaräume und Aussenisolationen

Im Interesse des haushälterischen Umganges mit Energie werden nachstehende Bauteile nicht zur überbauten Fläche und nicht zur Nutzfläche gezählt:

A Unbeheizte Windfänge für Hauseingänge

- | | |
|-------------------------------|---|
| bis zu max. 4 m ² | bei Einfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern und bei von aussen zugänglichen Wohnungen |
| bis zu max. 10 m ² | bei Mehrfamilienhäusern |

- B Unbeheizte, verglaste Zwischenklimaräume** wie z.B. Wintergärten, Veranden und Balkon- oder Sitzplatzverglasungen
bis zu max. 15 m² bei Einfamilienhäusern
bis zu max. 15 m² je Wohnung

Die Dachform von Wintergärten und Windfängen innerhalb des Zonenprofils ist frei.
Das Dach von Wintergärten muss weitgehend verglast sein.

Aufgrund von bereits bestehenden, baulichen Vorgaben, sind geringfügige Abweichungen von den festgelegten Massen ausnahmsweise möglich.

C Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden

D Gesamtkonzepte

Die unter A, B, C aufgeführten Massnahmen dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt und erstellt werden. Dieses bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. In diesem Gesamtkonzept sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Die baulichen Massnahmen dürfen das Gesamtbild der einzelnen Arealüberbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.
- Materialwahl und Farbgebung bedürfen ebenfalls der Zustimmung des Gemeinderates.