

Quartierplanung Sternenhof

Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

Situation 1:500

Exemplar	INVENTAR	Nr.	65/ QP/ 13/ 0
			65/ ZPS/ 4/ 3
			65/ TZPS/ 7/ 3
EXEMPLAR AMT FÜR RAUMPLANUNG			

Beschluss des Gemeinderates:	22. Mai 2006
Beschluss der Gemeindekommission:	30. Mai 2006
Beschluss der Gemeindeversammlung:	20. Juni 2006
Referendumsfrist:	20. Juni. - 21. Juli 2006
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 30 vom	27. Juli 2006
Planaufgabe:	27. Juli. - 25. August 2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Gemeindeverwalter: -Stv



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 388 vom 26. Juni 2007
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 26 vom 28. JUNI 2007

Der Landschaftsplaner:



Bearbeitung



Stierli+Ruggli

Ingenieure+Raumplaner AG

Unterdorfstrasse 38

4415 Lausen

Telefon 061 / 921 20 11

Fax 061 / 922 00 42



Hans Ruedi Böhler

Architekt SIA SWB

Wühlmattstrasse 21

CH-4103 Bottmingen

Fon 061 421 98 88

Fax 061 421 85 81

Mail info@hrb-arch.ch

Designfile: G:\GEMEINDE\Therwil\65-008_10\Master\65008_001.dgn

Pentable: G:\GEMEINDE\Therwil\65-008_10\Tables\65008_001.pen

Planformat: 84 / 45

Ausdruck: 31-AUG-2006

CAD Plan Nr.

65008_001.dgn

Rev.	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigabe
a	21.10.2005	GS	SI		
b	16.12.2005	GS	SI		
c	22.05.2006	GS	SI	GI	GI

Legende:

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Bebauung
 - Baubereiche für Hauptbauten mit Baubereichsnummer
 - Baubereiche für Nebengebäude
 - unterirdische Baubereiche (Einstellhalle / Keller etc.)
 - 3 VG / 1 DG Definition der maximalen Vollgeschosse / Dachgeschosse
 - Gebäudeabbruch

Aussenraum

- Quartierplatz / Spielplatz
- allgemeine Grün- und Freiflächen
- private Garten- und Freiflächen
- neue Bäume und Baumreihen (hochstämmig)
- Sichtschutz / Hecke

Erschliessung

- quartierinterne Gebäudeerschliessung / Fussweg
- behindertengerechte Gebäudeerschliessung
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (ESH)
- unterirdische Parkierung (ESH)
- SP / BP Parkplätze MFZ (SP = Stammparkplatz / BP = Besucherparkplatz)

Orientierender Planinhalt

- Gebäude bzw. Hauptbauvolumen gemäss Bebauungskonzept (Vollgeschosse)
- Zwischen- / Anbauten und Nebengebäude gemäss Bebauungskonzept
- rechtskräftige Baulinie gem. BSP Benkenstrasse bzw. Parzelle 388
- Schnittlinien A-A bis D-D
- öffentliche Strasse / Trottoir

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.



Quartierplanung Sternenhof

Teilplan Nr. 2: Gebäude- und Terrainprofile

Schnitt 1:500

Exemplar	INVENTAR	Nr.	65/ QP/ 13/ 0
			65/ ZPS/ 4/ 3
			65/ TZPS/ 7/ 3

Beschluss des Gemeinderates:	22. Mai 2006
Beschluss der Gemeindekommission:	30. Mai 2006
Beschluss der Gemeindeversammlung:	20. Juni 2006
Referendumsfrist:	20. Juni - 21. Juli 2006
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 30 vom	27. Juli 2006
Planaufgabe:	27. Juli - 25. August 2006

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter: -SR

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 388 vom 26. Juni 2007
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 26 vom 28. Juni 2007

Der Landschaftsrevisor:

Bearbeitung



Stierli+Ruggli
Ingenieure+Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen
Telefon 061 / 921 20 11
Fax 061 / 922 00 42



Hans Ruedi Bühler
Architekt SIA SWB
Wuhrmattstrasse 21
CH-4103 Bottmingen
Fon 061 421 98 88
Fax 061 421 85 81
Mail info@hrb-arch.ch

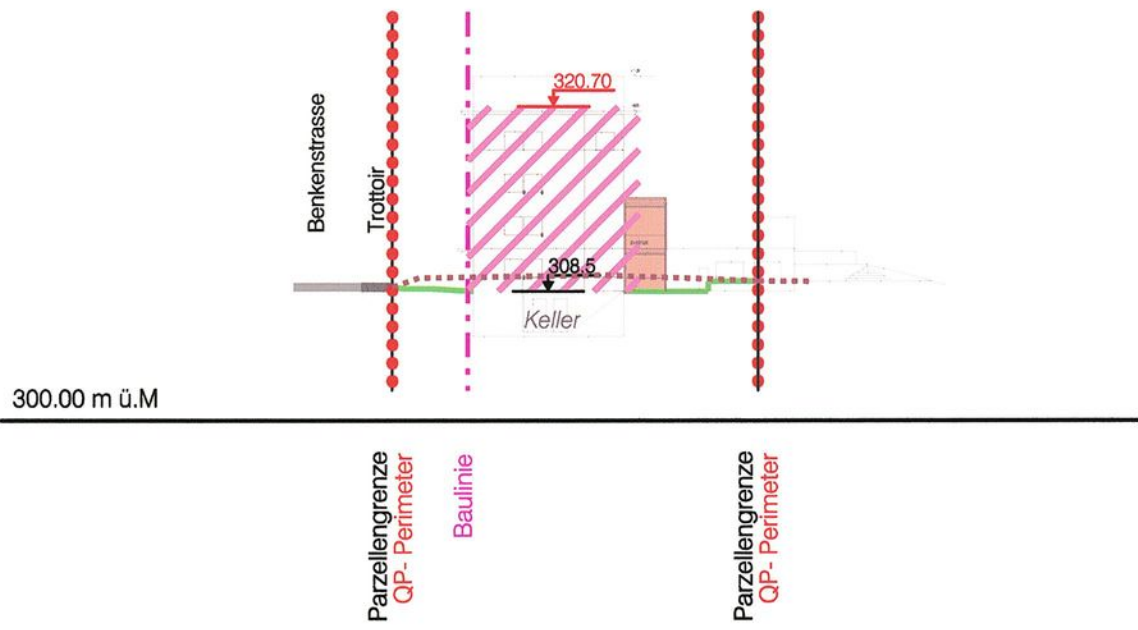
Designfile: g:\GEMEINDE\Therwil\65-008_10\Master\65008_002.dgn
Pentable: g:\GEMEINDE\Therwil\65-008_10\Tables\65008_002.pen

CAD Plan Nr. 65008_002.dgn

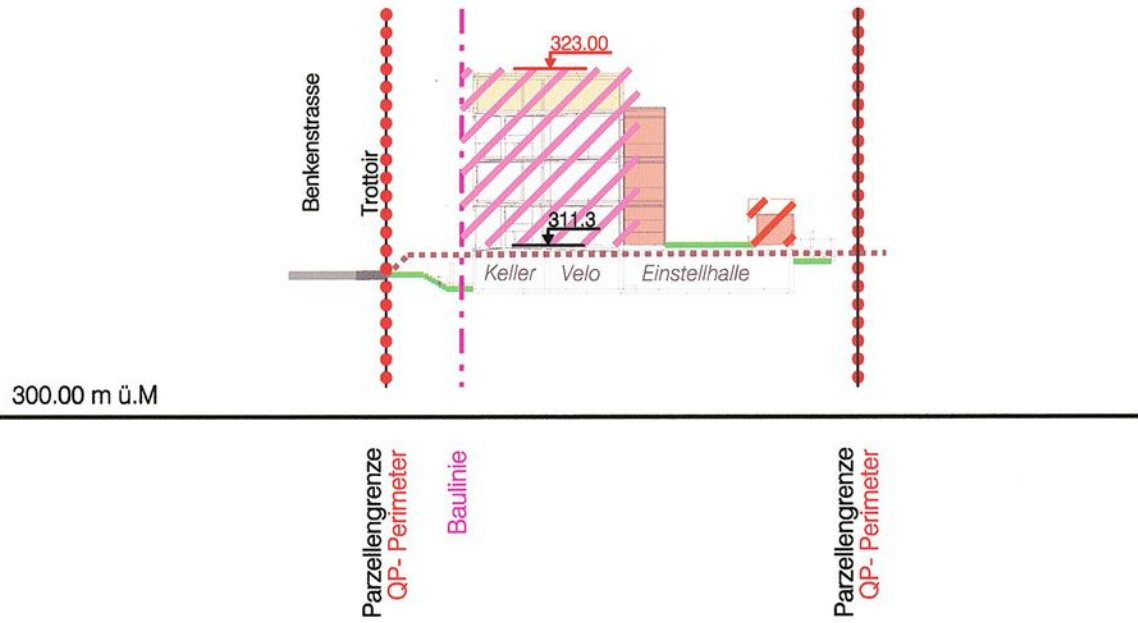
Planformat: 45 / 42
Ausdruck: 30-AUG-2006

rev.	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigabe
	21.10.2005	GS	SI		
a	16.12.2005	GS	SI		
b	22.05.2006	GS	SI	SI	SI

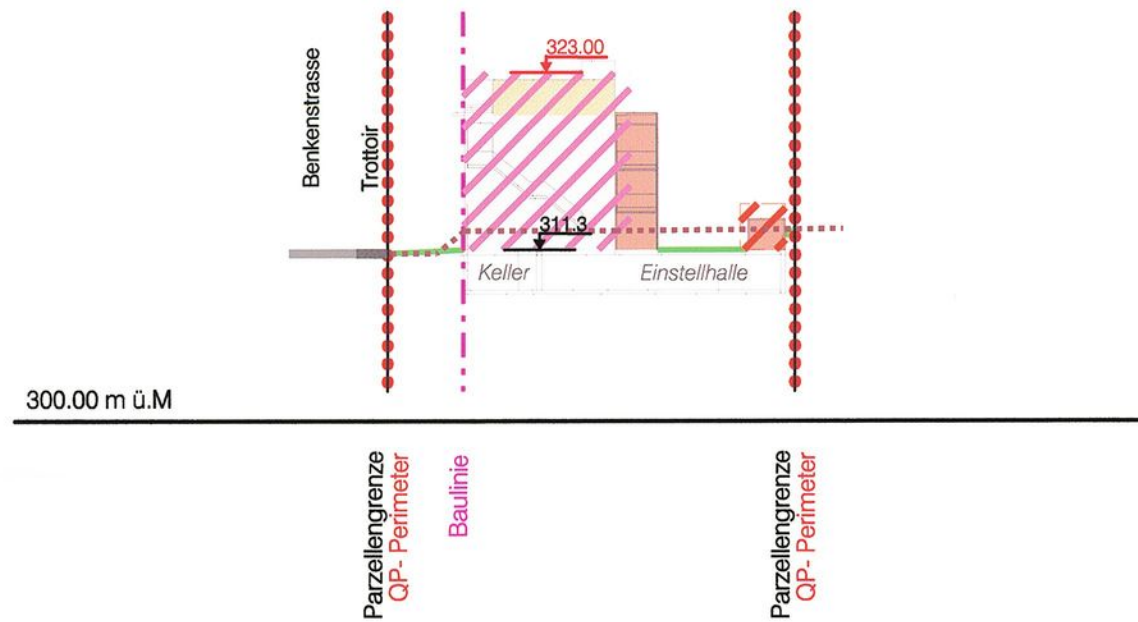
Schnitt A



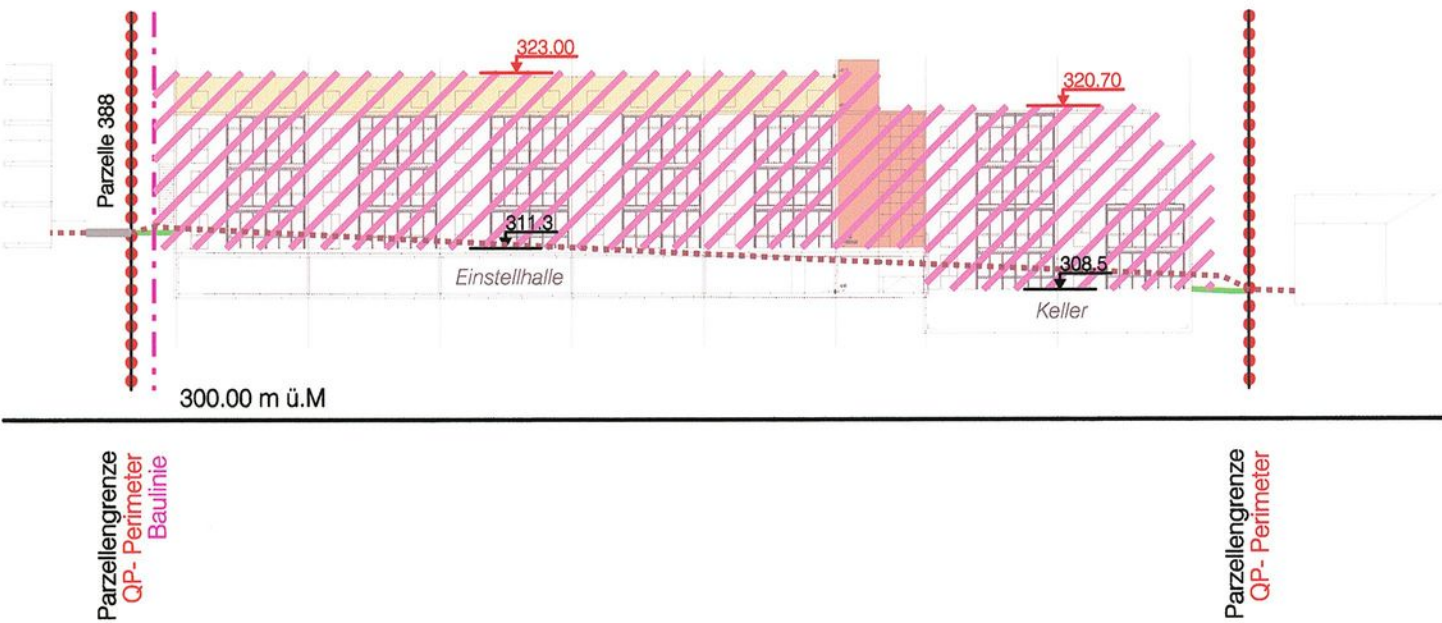
Schnitt B



Schnitt C



Schnitt D



Legende Verbindlicher Planinhalt

- max. Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Gebäudedecke)
- gestaltete Terrainlinie
- Baubereiche für Hauptbauten mit Baubereichsnummer
- Baubereiche für Nebenbauten (Höhe: max. 3.0m ab Decke Einstellhalle)

Legende Orientierender Planinhalt

- Zirkahöhe OK Erdgeschossboden (als Richtmass in Meter über Meer)
- Hauptbauvolumen mit Dachgeschoss gemäss Bebauungskonzept
- Zwischen- / Anbauten und Nebenbauten gemäss Bebauungskonzept
- bestehender Terrainverlauf



Quartierplanung "Sternenhof", Therwil

65/ QR/ 13/ 0

Quartierplanreglement

EGV vom 20. Juni 2006

Erlass

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt, gestützt auf §§ 2 - 6 und §§ 37 - 39 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, für das Areal der Parzellen Nrn. 392, 5765 sowie Teilen von Parzellen Nrn. 390 und 391 Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement.

Der Quartierplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

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

Das Bebauungskonzept "Wohnüberbauung Sternenhof Therwil" 1:200 (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) vom Mai 2006 sowie das Modell 1:200 bilden als richtungsweisende Testplanung Grundlage für die Nutzungsverteilung, die kubische Gestaltung und das architektonische Konzept. Sie dienen der Projektkonkretisierung bzw. der Beurteilung im Rahmen des Baugesuchverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren der Quartierplanung.

§ 1 Ziele der Quartierplanung

Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Städtebauliche Weiterentwicklung des Siedlungsraumes zwischen Dorfkern und strassenraumbegleitender, westlicher WG2-Bebauung
- Geschlossene Bebauung entlang der Benkenstrasse zum Schutz der im Süden liegenden Wohngebiete vor Lärmimmissionen und Aufwertung der Wohnsituation auf der vom Verkehrslärm abgewandten Seite
- familienfreundliches, zentrumsnahes Wohnen
- flexibel realisierbare Wohnungstypologien mit Anordnung der lärmunempfindlichen Räume entlang der Benkenstrasse
- von der Benkenstrasse aus erschlossene zentrale unterirdische Parkierung
- dem Strassenlärm abgewandte Aussenräume mit hoher Benutzerqualität

§ 2 Geltungsbereich

¹ Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters auf einer QP-Fläche von 2122m².

² Die Vorschriften sind verbindlich für:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung
- Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes
- Erschliessung und Parkierung
- Ver- und Entsorgung
- Realisierung der Überbauung



³ Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Reglement nicht speziell erwähnt.

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) der oberirdischen Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind die Teilpläne Nr. 1 und 2 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

² Die Baubereiche für Hauptbauten bzw. für Nebengebäude im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Bauten. Kleinere Verschiebungen von Baubereichen bzw. von partiellen Baubereichsbegrenzungen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

³ An die Hauptbauten angebaute gedeckte bzw. ungedeckte Balkone/Sitzplätze sowie Wintergärten dürfen die Baubereiche um maximal 2.5 m überragen.

⁴ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird; die Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat ein Fachgutachten verlangen.

⁵ Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind in den Teilplänen richtungsweisend festgelegt. Verschiebungen und Grössenänderungen sind zulässig, wenn sie nach Aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und wenn das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

⁶ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und verbindliche Geschosszahl) ist der Teilplan Nr. 2 massgebend. Der Dachrand darf die Gebäudehöhe um maximal 0,50 m, resp. als Brüstung um 1,00 m überragen.

⁷ Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig. Dächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.

⁸ Das Dachgeschoss im Baubereich A muss sich bezüglich Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung den Vollgeschossen unterordnen und ist als leichter vom Hauptbauvolumen abgesetzter Bauteil zu konzipieren. Im Baubereich B ist das Dachgeschoss im Sinne von Teilplan Nr. 2 gegenüber der östlichen Vollgeschossfassade deutlich zurück zu versetzen.

⁹ Zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind Dacheinschnitte und verglaste Dachöffnungen erlaubt.

¹⁰ Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten, Treppenhäuser u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.

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.



§ 4 Art und Mass der Nutzung der Bauten

¹ Die zulässige Nutzungsart wird wie folgt festgelegt:

- Reine Wohnnutzung im Sinne von § 21, Abs. 1 RBG vom 08.01.1998.

² Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude berechnet und ausgewiesen.

³ Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF):

- Als anrechenbare BGF gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
- Hiervon werden nicht angerechnet: alle dem Wohnen und dem Arbeiten nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende ober- und unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; Flächen von Laubengängen über 1.20m Breite.

Nachstehende Bauteile werden ebenfalls nicht zur anrechenbaren BGF gezählt:

- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge ausserhalb der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10,0 m² bei Mehrfamilienhäusern
- unbeheizte, verglaste Zwischenklimaräume wie z. B. Wintergärten, Veranden und Balkon- oder Sitzplatzverglasungen bis zu max. 15,0 m² je Wohnung
- Kleinbauten und Pergolen im Baubereich für Nebenbauten
- Mehrstärken von Aussenwänden über 25 cm

⁴ Die Bruttogeschossflächen (BGF) pro Baubereich sowie die maximal zulässige BGF innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Baubereich	zulässige Bruttogeschossfläche (BGF)	Bemerkungen	Nachweis der massgebenden baulichen Nutzung (zur Orientierung)
A	ca. 1'835 m ²	Gebäude auf Parzellen 390 + 392	57 m ² (SG) + 436 m ² (EG) + 466 m ² (1. OG) + 436 m ² (2. OG) + 436 m ² (3. OG bzw. DG) + 4 m ² Reserve = 1'835 m ² BGF
B	ca. 675 m ²	Gebäude auf Parzelle 391	166 m ² (SG) + 178 m ² (EG) + 175 m ² (1. OG) + 152 m ² (2. OG bzw. DG) + 3 m ² Reserve = 675 m ² BGF
Total QP-Areal:	max. 2'510 m ²	QP-Fläche bebaubar: 2'122 m ²	AZ über gesamte QP-Fläche: 1,183

⁵ Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in den anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 5 Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes

¹ Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Teilplan Nr. 1 bestimmt. Für die Bepflanzung sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.



² Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein verbindlicher Umgebungsplan, mindestens im Massstab 1:100, einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:

- bestehendes und neu gestaltetes Terrain
- Gestaltungsmassnahmen im Aussenraum
- Massnahmen des ökologischen Ausgleichs im Bereich der Grün- und Freiflächen inkl. Dachbegrünung
- Lage und Ausgestaltung der Gebäudeerschliessungen
- Art der Grünflächen, der Bepflanzung und der Beläge
- Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen.

³ Die Beleuchtung der internen Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der Grundeigentümer und hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.

⁴ Die im Quartierplan eingetragenen Bäume entlang der Benkenstrasse werden zu Lasten der Grundeigentümer durch die Gemeinde einheitlich erstellt. Materialwahl und Art der Bepflanzung wird vom Gemeinderat festgelegt.

⁵ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten natürlichen Aussenraum-Elemente wie Bäume und Grünflächen etc. sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

⁶ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Aussenanlagen und Erschliessungsflächen muss dauernd gewährleistet werden.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

¹ Für die ungefähre Lage der Erschliessungsflächen, der Zu- und Ausfahrt der Einstellhalle, der unterirdischen Parkierung (Motorfahrzeuge, Velos) sowie der Gebäudezugänge sind die Teilpläne Nr. 1 und 2 massgebend. Abweichungen sind möglich sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

² Alle Zufahrten, Wege und Abstellplätze sind durch die jeweiligen Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Die Gestaltung dieser Anlagen hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.

³ Das Parkierungskonzept im Teilplan Nr. 1 stellt die Verteilung sowie die unterirdische Anordnung der Parkplätze sowie der Veloabstellplätze für die Baubereiche A und B beim Vollausbau sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Gemeinderates.

⁴ Die Autoeinstellhalle ist so zu konzipieren, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Erschliessung einer allfälligen Autoeinstellhalle auf Parzelle 389 möglich ist.

⁵ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung zum RBG und für Velos nach den Empfehlungen gemäss Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Velos/Mofas (ARP).

§ 7 Ver- und Entsorgung

¹ Der Anschluss an die Fernwärmeversorgung "Mühleboden" ist zwingend.



² Für alle Nutzungen ist ein Abfallsammelraum einzurichten. Die Grösse beträgt 0,5 m² pro Wohnung, jedoch mindestens 6,0 m².

§ 8 Lärmschutz

¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

² Werden bei lärmempfindlichen Räumen mit Wohnnutzung entlang der Benkenstrasse die Immissionsgrenzwerte überschritten, sind lärmreduzierende Massnahmen (Grundrissorganisation, Ausrichtung der Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen, vorgesetzte Glasfassaden, Lärmschutzbalkone, ~~schalldämmende Zwangsventilation~~ usw.) im Sinne von Art. 31 LSV vorzusehen. Verbindliche Projektmassnahmen und entsprechende Nachweise zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

§ 9 Realisierung und Quartierplanvertrag

¹ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt wird.

² Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Parkierung, Zufahrten, allgemein nutzbare Aussenraumflächen etc. 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. Mit der baulichen Realisierung des Baubereiches A sind die Nebenbauten und Einrichtungen im Baubereich für Nebenbauten zwingend mitzuerstellen. Der Gemeinderat legt fallweise Ausnahmen fest, wo sich aufgrund der schrittweisen Realisierung des Quartierplanes Übergangslösungen aufdrängen.

³ Die jeweiligen Grundeigentümer und die Einwohnergemeinde Therwil bzw. der Kanton haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplan-Überbauung erforderlichen Rechte einzuräumen und die daraus resultierenden Pflichten entsprechend zu regeln. Im Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Grenzbereinigungen des Grundeigentums
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Anlagen wie Quartierplatz/Spielplatz, unterirdische Einstellhalle etc.
- Nutzungsregelung Besucherparkplätze
- Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenz- und Näherbaurechte
- Benutzungsrechte
- Unterhalt und Betrieb der allgemein zugänglichen Flächen und Anlagen

§ 10 Ausnahmen und Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften

¹ Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates, in Erwägung der öffentlichen und privaten Interessen, Ausnahmen von den Quartierplanvorschriften bewilligen, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen, und die Voraussetzung erfüllt ist, dass die der Quartierplanung zugrunde liegende Gesamtkonzeption in städtebaulicher, architektonischer und gestalterischer Hinsicht nicht verhindert wird.



² Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Aussenraumgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

§ 11 Schlussbestimmungen

¹ Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag gemäss § 46 RBG zwischen den beteiligten Grundeigentümern und der Gemeinde allseitig unterzeichnet und damit die Realisierung der Überbauung sichergestellt ist.

² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.

⁴ Der Quartierplan "Sternenhof" tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.



Beschlussdaten

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 22. Mai 2006
Beschluss der Gemeindekommission: 30. Mai 2006
Beschluss der Gemeindeversammlung: 20. Juni 2006
Referendumsfrist: 20. Juni – 21. Juli 2006
Urnenabstimmung: -----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 30 vom 27. Juli 2006
Planaufgabe vom 27. Juli – 25. August 2006

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter: - STV

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. ~~558~~ vom 26. Juni 2007

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 26 vom 28. Juni 2007

Der Landschreiber