

Quartierplanung Bahnhofareal Therwil

Teilplan Nr. 1: Nutzung und Gestaltung

Situationsplan 1 : 500

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr.

65/QP / 12/0
65/TZPS/ 6/4

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindekommission:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 44 vom

Planaufgabe:

09. August 2004

24. August 2004

15. September 2004

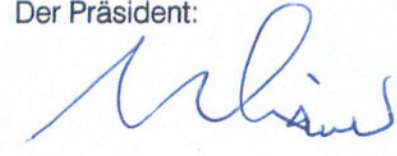
bis 14. Oktober 2004

28. Oktober 2004

28. Oktober 2004 - 26. November 2004

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



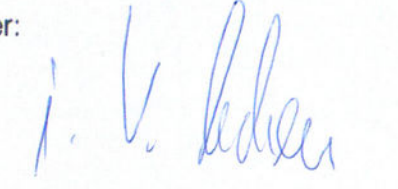
Der Gemeindeverwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 13 vom 28. März 2006

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 13 vom 30. MRZ. 2006

Der Landschaftsrevisor:



SR

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

rev.	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigegeben
	24.02.2004	GS	AB	GS	
a	09.06.2004	GS	AB	GS	
b	14.07.2004	GS	AB	GS	
c	09.08.2004	GS	EB	GS	dt

CAD Plan Nr.
65005_021.dgn

Designfile: g:\gemeinde\therwil\65-005\65005_021.dgn

Planformat: 105 / 30

Pentable: g:\gemeinde\therwil\65-005\Tables\65005_021.pen

Ausdruck: 30-NOV-2004

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

- Perimeter der Quartierplanung
- Perimeter für publikumsorientierte Nutzung
- aufzuhebende Baulinien
- neue Gestaltungsbaulinien
- neue Arkadenbaulinien im Erdgeschoss

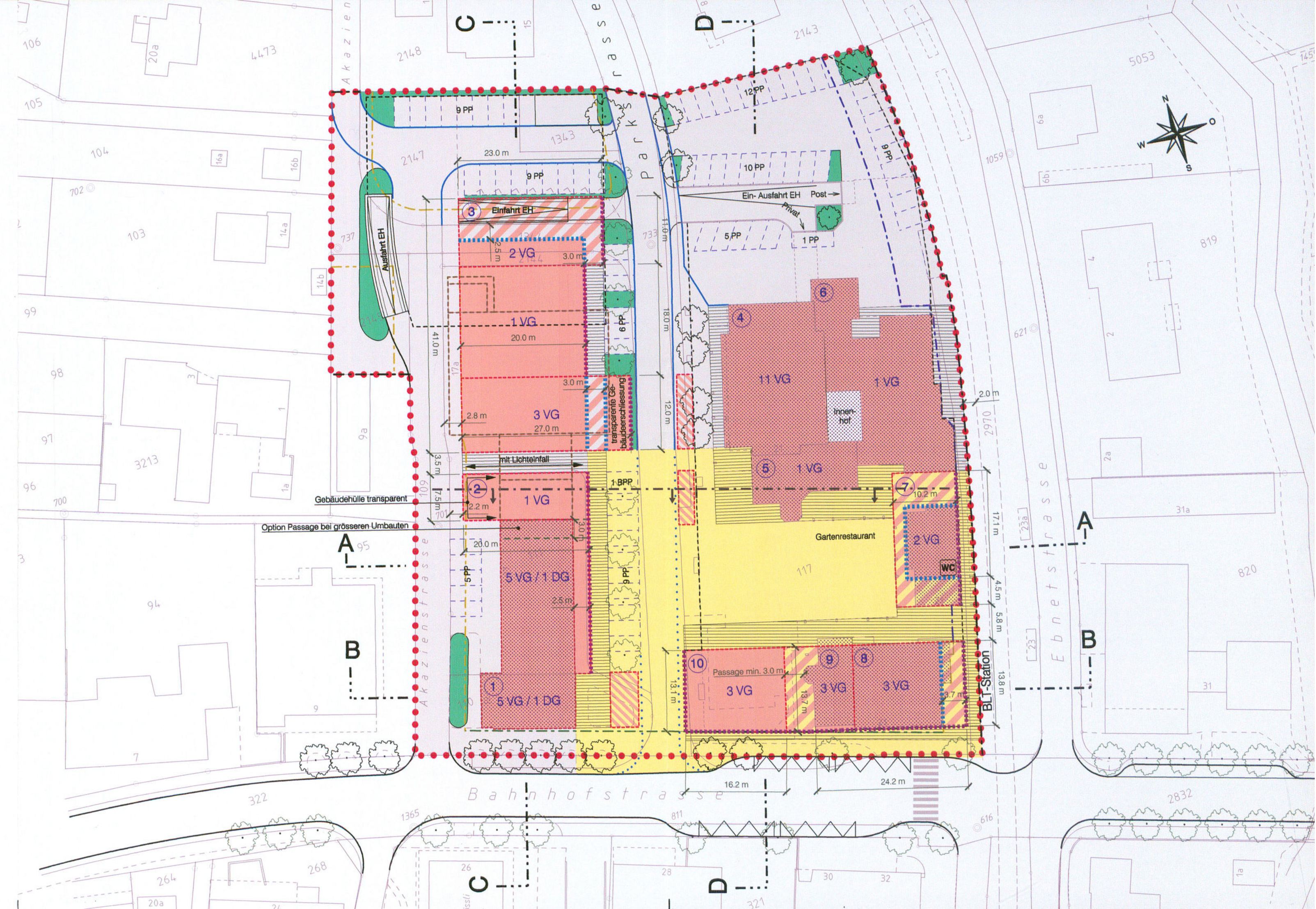
- Bebauung
- Baubereich: Hochbauten / Hochbauten über offenem Erdgeschoss
Definition VG = Vollgeschoss / DG = Dachgeschoss gemäss Planeintrag
 - Baubereichs- bzw. Bauobjektnummer
 - Baubereich für Nebenbauten (eingeschossig)
 - unterirdische Einstellhalle (neu / bestehend, teilweise mit Keller)
 - Überdachung im Bereich Erdgeschoss (bestehend / neu)



- Aussenraum
- gestalteter Dorfplatz mit einheitlicher Materialisierung gemäss § 5 Abs. 4 Quartierplanreglement
 - Erschliessungsfläche
 - Grünfläche
 - neue Bäume und Baumreihen (hochstämmig)

- Orientierender Planinhalt
- bestehende Hauptbauten in Bebauungskonzept integriert (mit Ausnahmen)
 - Gebäudeabbruch
 - öffentliche Toilette
 - neue Strassen- und Trottoirlinien
 - bestehende gültig bleibende Kantonsstrassen-Baulinien
 - bestehende gültig bleibende Bahnbaulinie
 - Parkierung / Abstellplätze
 - best. Bäume
 - Schnittlinien A-A bis D-D

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.



Quartierplanung Bahnhofareal Therwil
Teilplan Nr. 2: Erschliessung und Parkierung

Situationsplan 1 : 500

Exemplar **EXEMPLAR**
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Inventar Nr. 65/QP / 12/0
65/TZPS/ 6/4

Beschluss des Gemeinderates: 09. August 2004
Beschluss der Gemeindekommission: 24. August 2004
Beschluss der Gemeindeversammlung: 15. September 2004
Referendumsfrist: bis 14. Oktober 2004
Urnenabstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 44 vom 28. Oktober 2004
Planaufgabe: 28. Oktober 2004 - 26. November 2004

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]*
Der Gemeindeverwalter: *[Signature]*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 13 vom 28. März 2006
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 13 vom 30. März 2006
Der Landschaftsreiter: *[Signature]*

Bearbeitung	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigegeben
 Sterli+Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38 4415 Lausen Telefon 061 / 921 20 11 Fax 061 / 922 00 42	24.02.2004	GS	AB	GS	
	09.06.2004	GS	AB	GS	
	14.07.2004	GS	AB	GS	
	09.08.2004	GS	EB	GS	
Design: g:\gemeinde\therwil\65-005\65005_022.dgn Printdate: g:\gemeinde\therwil\65-005\65005_022.dgn	Planformat: 147/30 Ausdruck: 30-NOV-2004	CD Plan Nr. 65005_022.dgn			

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

..... Perimeter der Quartierplanung

Erschliessung

öffentliche Erschliessungsfläche / mit erhöhten Fussgängerfrequenzen (gestaltete Mischfläche)

Erschliessungsfläche Privatparzellen (westliche Nachbargrundstücke)

Fussgängerbereich

neue Strassen- und Trottoirlinien

Bereich Anlieferung

Parkierung

Mischfläche Fussgänger- / Parkierungsverkehr

Parkierung oberirdisch / Behinderten-Parkplatz (BPP)

Veloabstellplatz

Ein- bzw. Ausfahrt Einstellhalle

unterirdische Einstellhalle (neu / bestehend, teilweise mit Keller)

Abfallentsorgung

Gemeindesammelstelle für wiederverwertbare Stoffe

Orientierender Planinhalt

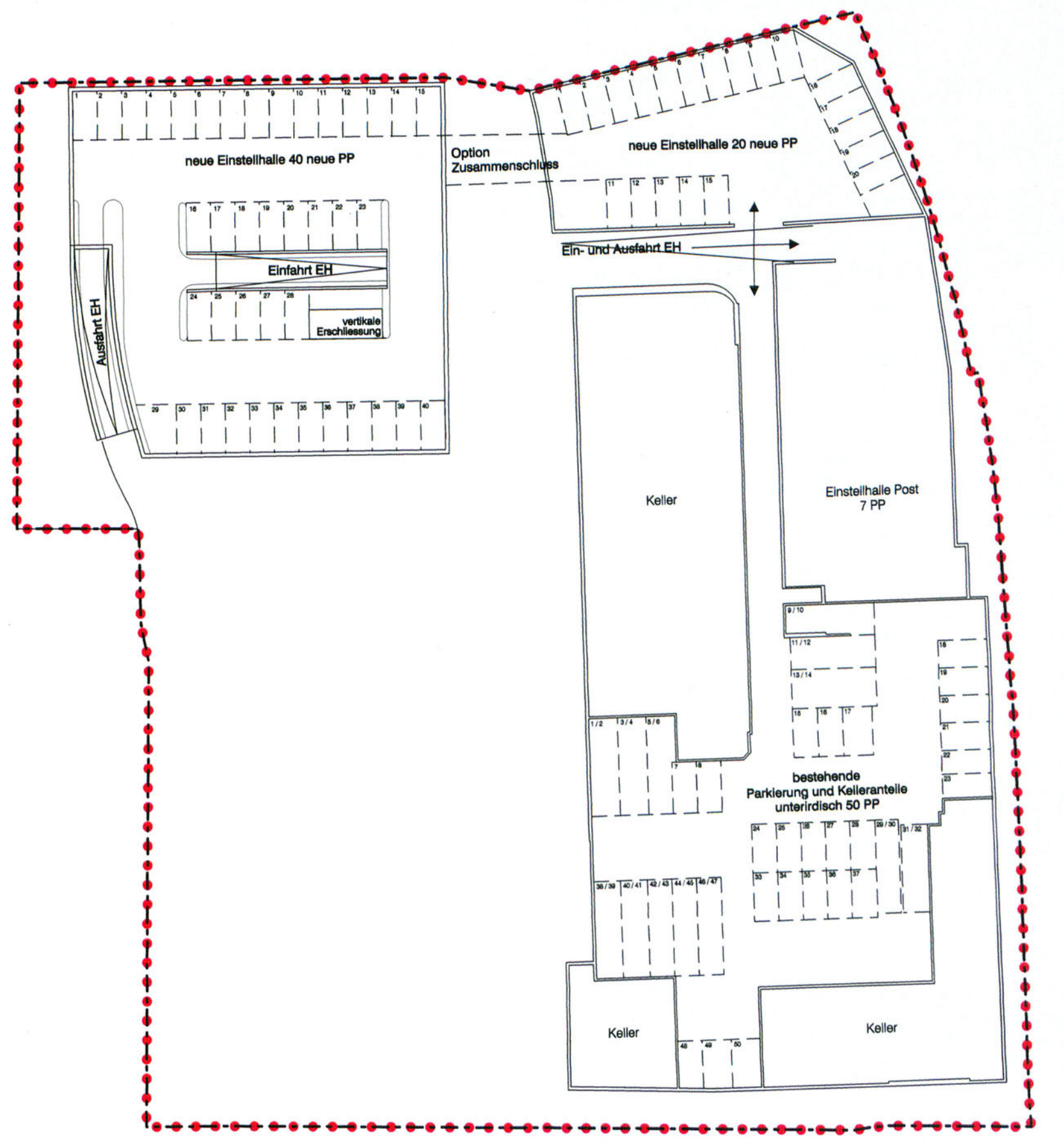
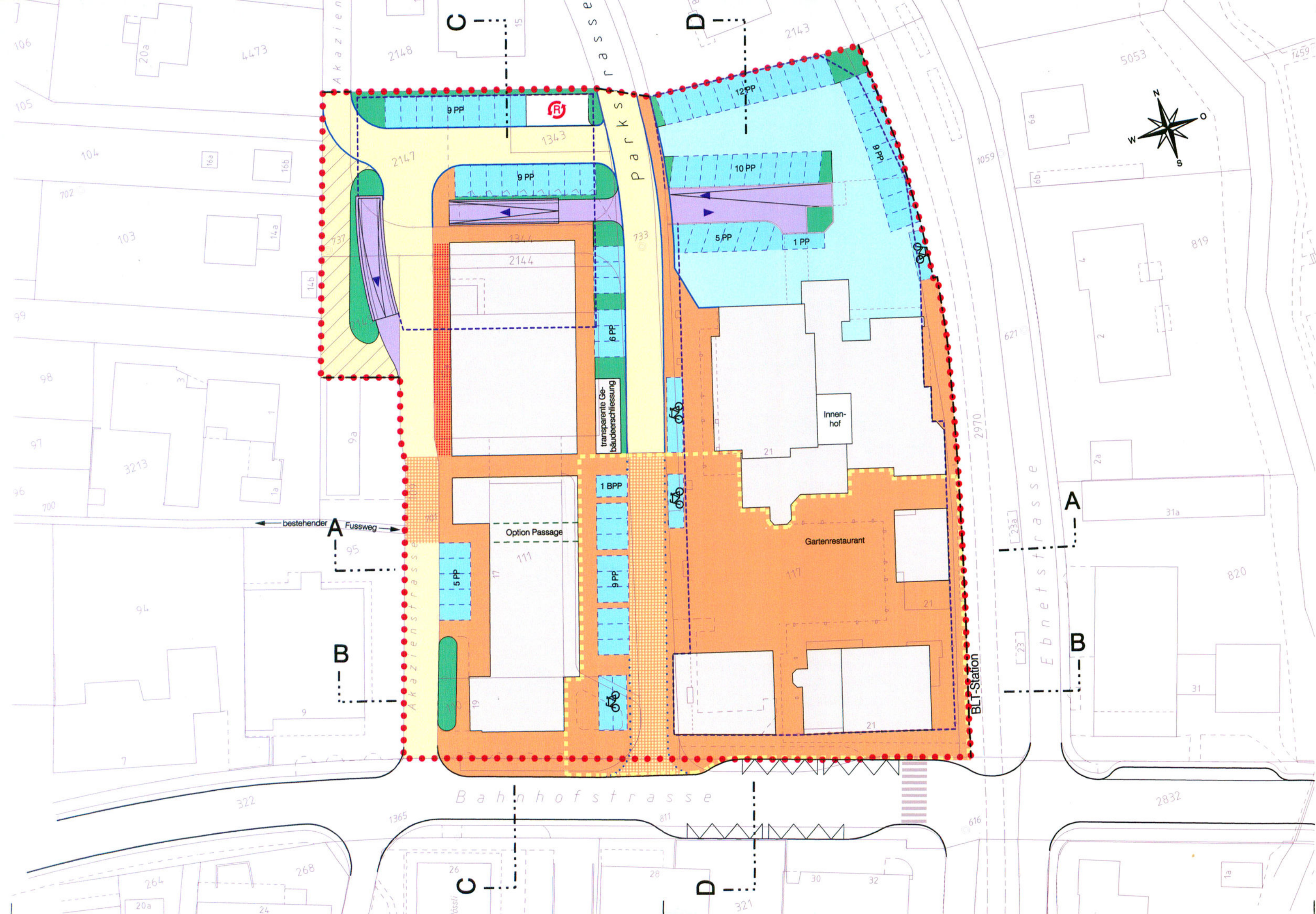
Gebäude

gestalteter Dorfplatz mit einheitlicher Materialisierung gemäss § 5 Abs. 4 Quartierplanreglement

Grünfläche

Schnittlinien von A-A bis D-D

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.



Parkierungskonzept unterirdische Einstellhalle (orientierend)



Quartierplanung Bahnhofareal Therwil
Teilplan Nr. 3: Schnitte Bebauung

Schnitte 1 : 500

Exemplar	65/QP / 12/0
AMT FÜR RAUMPLANUNG	65/TZPS/ 6/4

Beschluss des Gemeinderates:	09. August 2004
Beschluss der Gemeindekommission:	24. August 2004
Beschluss der Gemeindeversammlung:	15. September 2004
Referendumsfrist:	bis 14. Oktober 2004
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 44 vom	28. Oktober 2004
Planaufgabe:	28. Oktober 2004 - 26. November 2004

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

[Signature]

Der Gemeindeverwalter:

[Signature]

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 13 vom 28. März 2006
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 13 vom 30. MRZ. 2006

Der Landschaftsrevisor:

[Signature]

SR	Sterli+Ruggli Ingenieure+Raumplaner AG Unterhofstrasse 38 4415 Liesten Telefon 061 / 921 20 11 Fax 061 / 922 00 42	rev.	Datum	Projekt	Gezeichnet	Geprüft	Freigebe
		a	24.02.2004	GS	AB	GS	
		b	09.06.2004	GS	AB	GS	
		c	14.07.2004	GS	AB	GS	
		d	09.08.2004	GS	EB	GS	
Designfile:	g:\gemeinde\therwil\65-005\65005_023.dgn	Planformat:	126 / 30				
Printdate:	g:\gemeinde\therwil\65-005\Tables\65005_023.pen	Ausdruck:	30-NOV-2004				

LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

- +19.0 m max. Gebäudehöhe ab +/- 0.0 m (OK rohe Gebäudedecke)
- +0.5 m Zirkahöhe Erdgeschossboden (als Richtmass)
- neuer Terrainverlauf = ca. bestehendes Terrain

Orientierender Planinhalt

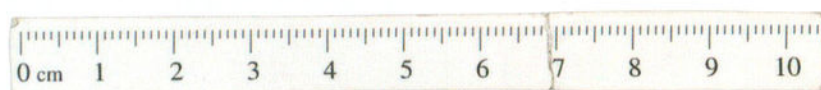
- Dachgeschoss
 - Vollgeschoss
 - Vollgeschoss
 - Untergeschoss
- Baubereiche für Hochbauten

- Baubereichs- bzw. Bauobjektnummer

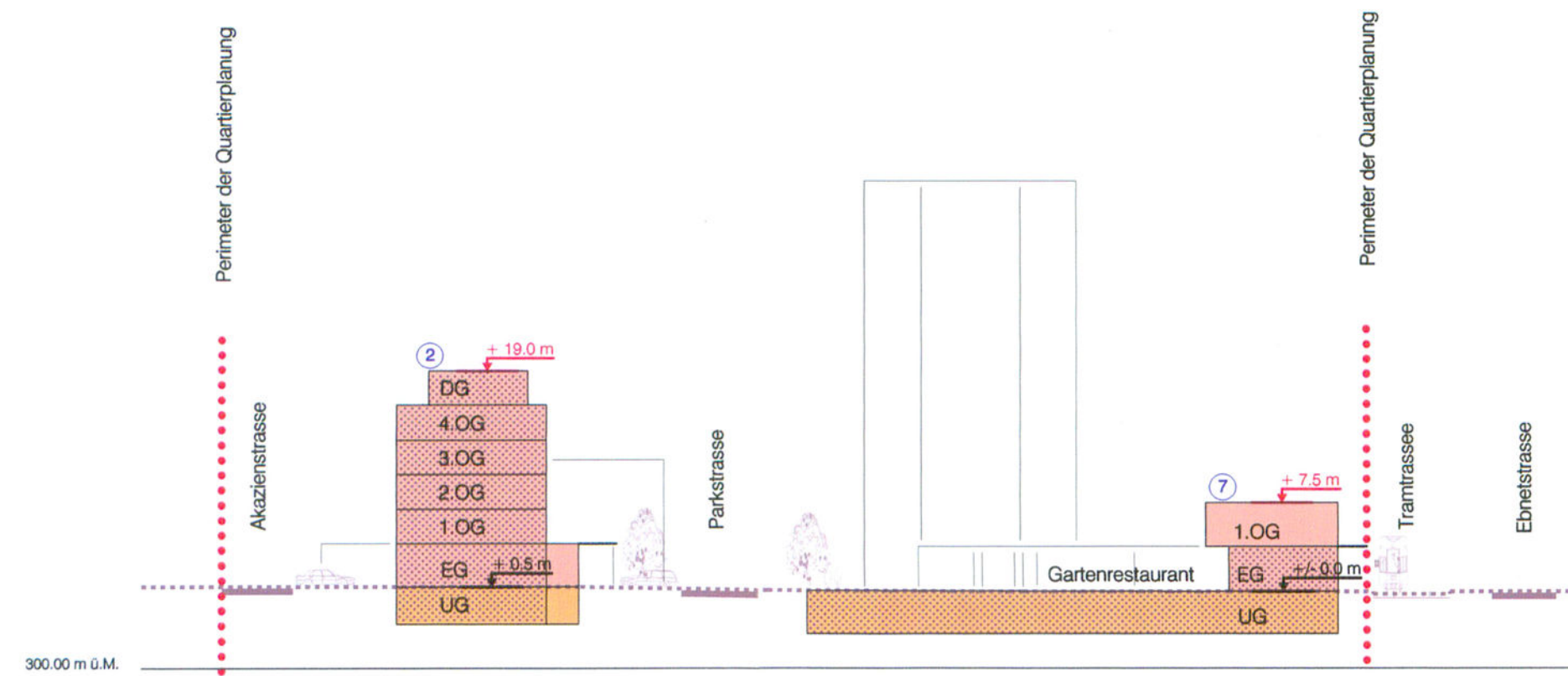
- bestehende Baute

Ausgangshöhe:
Kote +/- 0.00 m = 306.09 m ü.M.
Baugesuchsplan:
Konsortium Bahnhofplatz Therwil
Überbauung Bahnhofplatz Therwil
Längsschnitte 2-2, 3-3 vom 29. Mai 1973
Plan Nr.: P064c

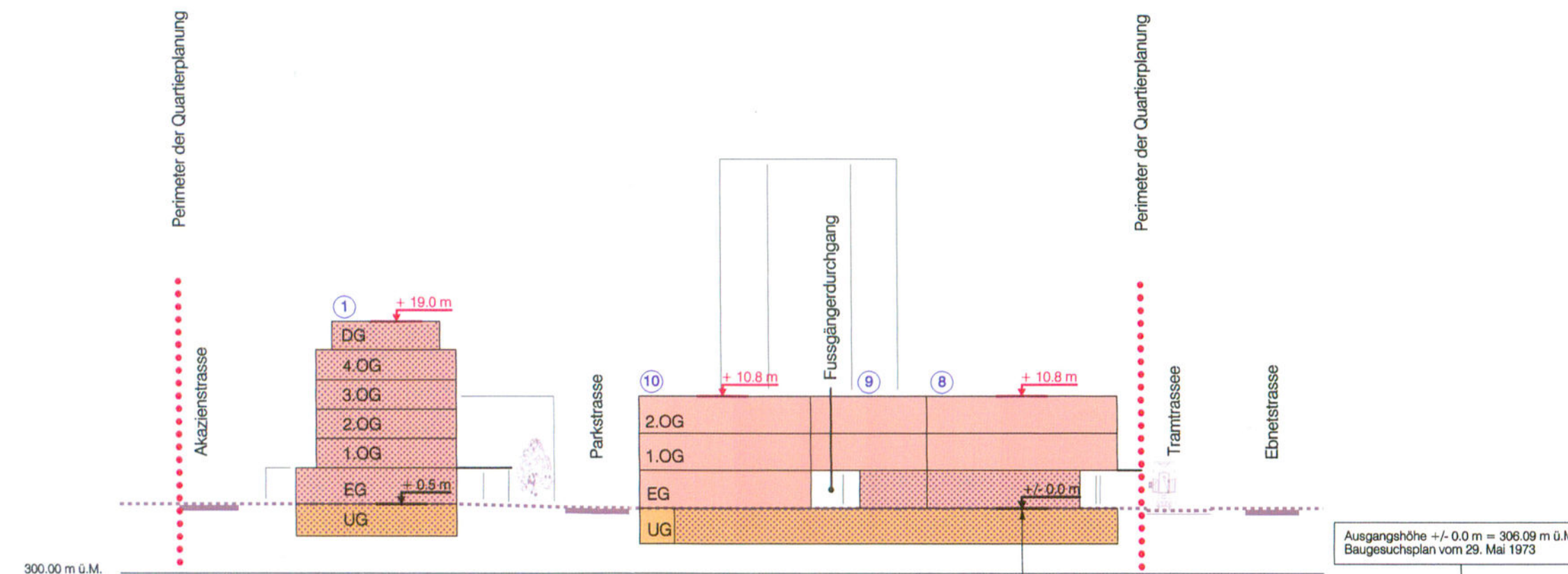
Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.



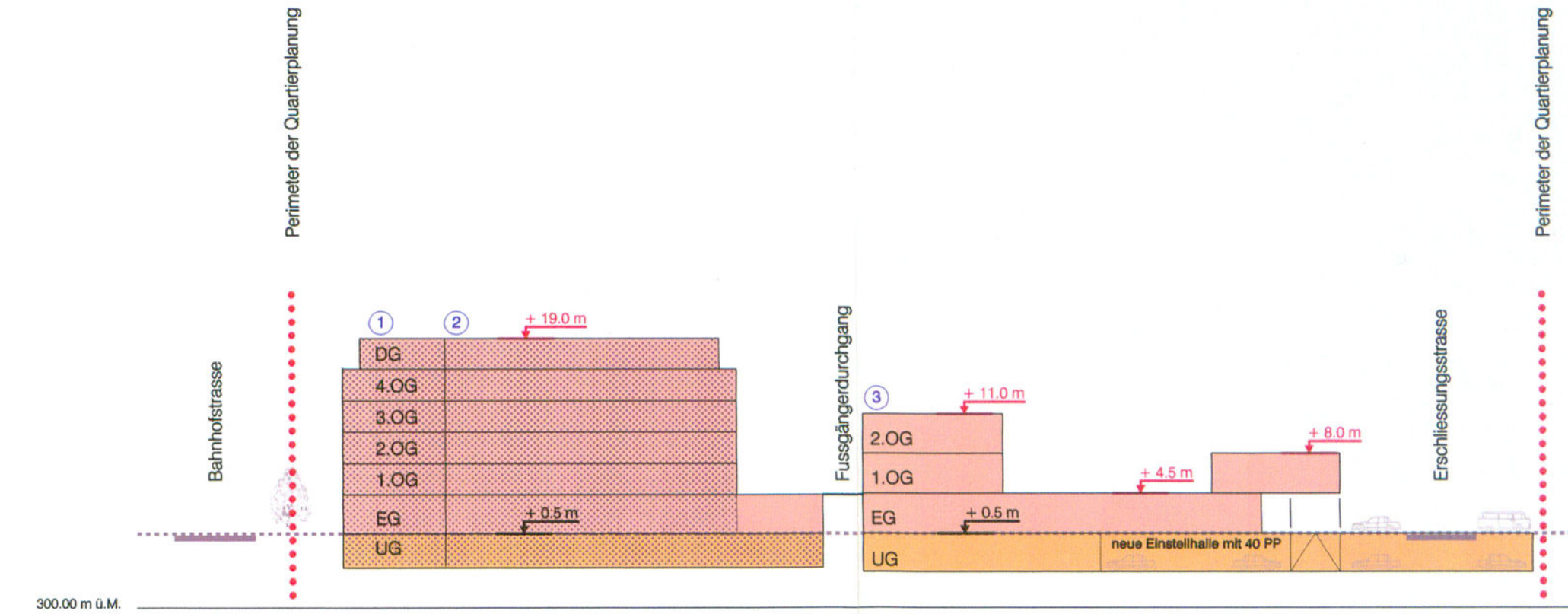
Schnitt A-A



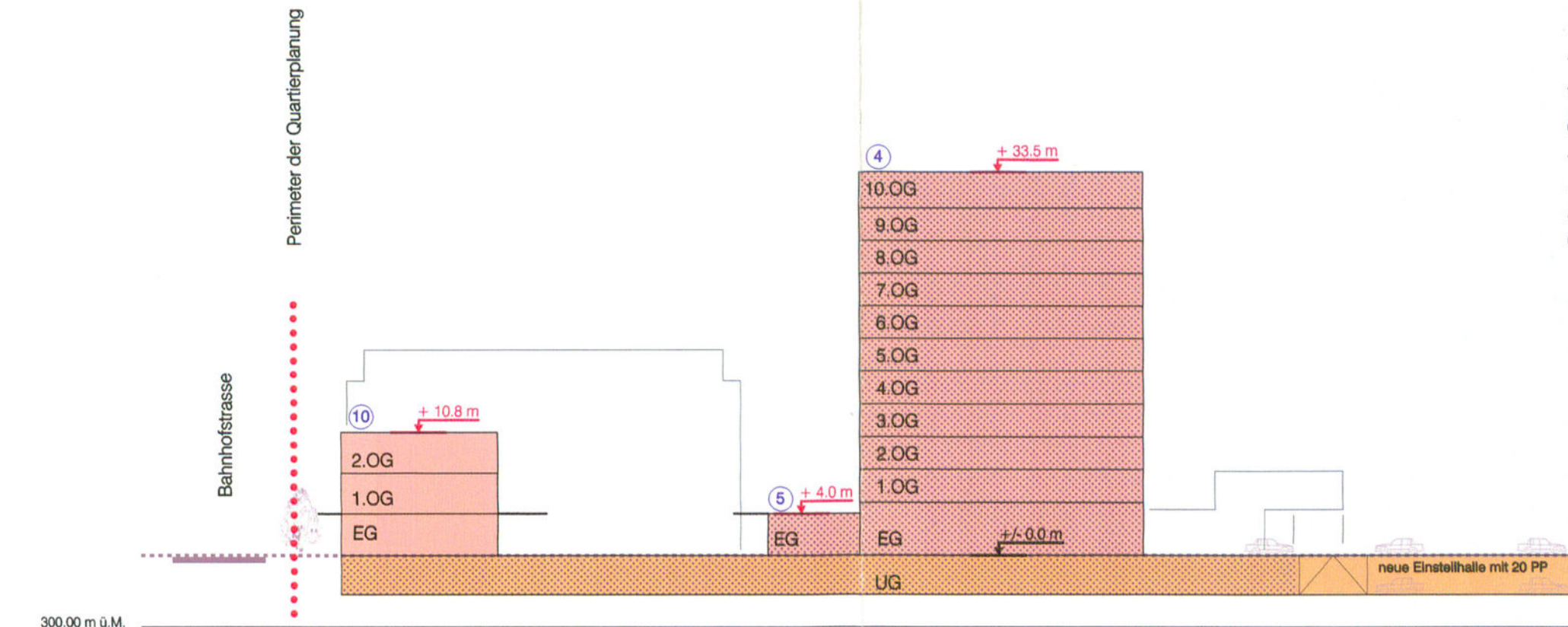
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Quartierplanung "Bahnhofareal", Therwil

Quartierplanreglement

Erlass

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt, gestützt auf §§ 2 - 6 und §§ 37 - 39 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, für das Areal A1 (mit Erweiterungen) der Teilzonenvorschriften "Zentrum" Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement. Der Quartierplan und das Reglement stützen sich ab auf die Teilzonenvorschriften "Zentrum" vom 9. Januar 1996.

Der Quartierplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Teilplan Nr. 1: Nutzung und Gestaltung
- Teilplan Nr. 2: Erschliessung und Parkierung
- Teilplan Nr. 3: Schnitte Bebauung

Der Plan "Überbauungs- und Nutzungskonzept" sowie das Modell 1:500 dienen als Grundlage für die Nutzungsverteilung und die kubische Gestaltung sowie für deren Beurteilung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 1 Ziel und Zweck der Quartierplanung

¹ Die Quartierplanung Bahnhofareal bezweckt die Umsetzung der Ziele der Teilzonenvorschriften "Zentrum". Das Bahnhofareal soll aufgewertet werden mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetrieben, einem vielfältig nutzbaren Dorfplatz und der grosszügigeren Anordnung der Fussgängerbereiche.

² Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- bauliche Weiterentwicklung des Bahnhofsareals unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation mit Durchmischung von Wohnen und Zentrumsnutzungen
- gestalterische Aufwertung innerhalb des QP-Perimeters, mitunter der Schaffung eines multifunktionalen und gestalteten Dorfplatzes im Zentrum mit Anbindung an die BLT-Station
- Intensivierung der baulichen Nutzung, insbesondere der Bereitstellung von Flächen für publikumsorientierte Nutzungen sowie für Dienstleistungen
- Neukonzeption des Ladenkomplexes der Landi
- Optimierung der Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, Velo- und Fussgängerverkehr
- Erweiterung des Parkplatzangebotes und der Veloabstellplätze

§ 2 Geltungsbereich

¹ Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

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 Einstellhallen) sind die Teilpläne Nr. 1 - 3 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

² Die Baubereiche im Teilplan Nr. 1 begrenzen die Lage der Bauten. Verschiebungen von Baubereichen und deren Nutzungsverteilung bzw. von parziellen Baubereichsbegrenzungen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

³ Balkone dürfen die Baubereiche, ausgenommen bei Gestaltungsbaulinien, um max. 2,00 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 gilt 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 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. 3 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 Neubauten sind extensiv zu begrünen.

⁸ Zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind Dacheinschnitte und verglaste Dachöffnungen erlaubt.

⁹ Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.

¹⁰ 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 In den Erdgeschossen dürfen innerhalb des Perimeters für publikumsorientierte Nutzungen auf 70 % der überbauten Fläche nur publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants, Schalterhallen von Banken, Reisebüros und ähnliches untergebracht werden.

² Die Verteilung der Nutzungsarten wird wie folgt festgelegt:

- Erdgeschoss: Verkauf, Dienstleistungen, Restaurants, Kleingewerbe u.ä.
- 1. Obergeschoss: Verkauf, Dienstleistungen, Restaurants, Wohnen
- 2. Obergeschoss: Dienstleistungen, Wohnen
- ab 3. Obergeschoss: Wohnen

³ Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche:

- Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Die Flächen im Erdgeschoss im Perimeter für publikumsorientierte Nutzungen werden nur zur Hälfte an die Bruttogeschossfläche angerechnet.
- Hiervon werden nicht angerechnet: alle dem Wohnen und dem Gewerbe 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 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.

Nachstehende Bauteile werden ebenfalls nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche 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
- Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden
- Mehrstärken von Aussenwänden bei Neubauten über 25 cm
- offene Fussgängerüberdachungen und Arkaden
- öffentliche Toilette



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)
1	ca. 682 m ²	Gebäude Parzelle 110	66 m ² (1/2 EG) + 4 x 132 m ² + 88 m ² (1 - 4 OG + DG)
2	ca. 1'615 m ²	Gebäude Parzelle 111	253 m ² (1/2 EG) + 4 x 295 m ² + 182 m ² (1 - 4 OG + DG)
3	ca. 1'633 m ²	Landi-Laden	732 m ² (EG) + 253 m ² + 324 m ² (1 OG) + 324 m ² (2 OG)
4	ca. 4'147 m ²	Hochhaus	11 x 377 m ² (EG - 10 OG)
5	ca. 143 m ²	Restaurant	143 m ² (EG)
6	ca. 423 m ²	Post-Gebäude	423 m ² (EG)
7	ca. 289 m ²	BLT-Gebäude	68 m ² (1/2 EG) + 221 m ² (1 OG)
8	ca. 587 m ²	Raiffeisenbank	97 m ² (1/2 EG) + 2 x 245 m ² (1 - 2 OG)
9	ca. 345 m ²	Apotheke	45 m ² (1/2 EG) + 2 x 150 m ² (1 - 2 OG)
10	ca. 538 m ²	Neubau	108 m ² (1/2 EG) + 2 x 215 m ² (1 - 2 OG)
Total gesamtes QP-Areal: max. 10'402 m ²			

⁵ Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen 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 bzw. neu gestaltetes Terrain
- Gestaltungsmassnahmen, insbesondere Dorfplatzgestaltung
- Massnahmen des ökologischen Ausgleichs
- Lage und Ausgestaltung der Gebäudeerschliessungen
- Art der Grünflächen, der Bepflanzung und der Beläge
- Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen.

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

⁴ Der in den Teilplänen definierte Dorfplatz ist als multifunktional nutzbare Fläche zu gestalten und bis an die Gebäudefassaden und in den dazugehörigen Arkaden mit einer einheitlichen Materialisierung zu versehen. Die Baumpflanzung entlang der Parkstrasse und der Bahnhofstrasse wird zu Lasten der Grundeigentümer durch die Gemeinde einheitlich erstellt. Materialwahl für den Dorfplatz und Art der Bepflanzung wird im Einvernehmen mit den Grundeigentümern vom Gemeinderat festgelegt.

⁵ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten natürlichen Aussenraumelemente 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 Ausfahrten der Einstellhallen, der ober- und 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 in Absprache mit der Gemeinde zu unterhalten. Die Gestaltung dieser Anlagen hat nach einheitlichem Projekt auf Stufe Baugesuch (Umgebungsplan) zu erfolgen.

³ Das Parkierungskonzept in den Teilplänen Nr. 1 und 2 stellt die Verteilung sowie die oberirdische bzw. die unterirdische Anordnung der Parkplätze sowie der Veloabstellplätze für alle Baubereiche beim Vollausbau sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Gemeinderates.

⁴ 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).

⁵ Die Fussgängerverbindung vom Dorfplatz Richtung Westen ist dauernd zu gewährleisten. Die Realisierung richtet sich nach den Bauetappen. Sobald im bestehenden Gebäude grössere Umbauvorhaben ausgeführt werden, ist die Passage in die Verlängerung der Fusswegachse zu platzieren.

§ 7 Ver- und Entsorgung

¹ Für die Wärmeerzeugung ist auf Stufe Baugesuch ein Energiekonzept zu erstellen. Dabei ist der Nachhaltigkeit und dem Einsatz von erneuerbarer Energie besondere Beachtung zu schenken und nach Möglichkeit die Wärmezentralen der einzelnen Gebäudekomplexe zusammenzulegen. Der Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist zu prüfen.

² Die im Quartierplan eingetragene Sammelstelle für wiederverwertbare Stoffe wird von der Gemeinde betrieben.

³ Für alle Nutzungen ist ein Abfallsammelraum einzurichten. Die Grösse beträgt 0,5 m² pro Wohnung, jedoch mindestens 6,0 m²; für die übrigen Nutzungen richtet sich die Grösse nach Art und Nutzfläche des jeweiligen Betriebes.

§ 8 Lärmschutz

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

² Werden bei lärmempfindlichen Räumen in Neubauten mit Wohnnutzung entlang der Bahnhofstrasse die Immissionsgrenzwerte überschritten, sind lärmreduzierende Massnahmen (Grundrissorganisation, Ausrichtung der Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Räumen, vorgesetzte Glasfassaden, Lärmschutzbalkone, schallgedämmte Zwangsentlüftung 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 der Quartierplanung nicht in Frage gestellt wird.

² Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie ober- und unterirdische Parkierung, Zufahrten 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. Der Gemeinderat legt fallweise Ausnahmen fest, wo sich aufgrund der schrittweisen Realisierung des Quartierplanes Übergangslösungen aufdrängen.

³ Die jeweiligen Grundeigentümer und die Einwohnergemeinde Therwil haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanüberbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Im Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen bzw. öffentlichen Bauten und Anlagen wie der Dorfplatz und die unterirdischen Einstellhallen (Zeitpunkt der Erstellung, Verantwortlichkeiten betreffend Projektierung und Bau, Finanzierung etc.)
- öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte
- Unterhalt und Betrieb der öffentlich 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 "Bahnhofareal" tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.



Beschlussdaten

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 09. August 2004
Beschluss der Gemeindekommission: 24. September 2004
Beschluss der Gemeindeversammlung: 15. September 2004
Referendumsfrist: bis 14. Oktober 2004
Urnenabstimmung: -----
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 44 vom 28. Oktober 2004
Planaufgabe vom 28. Oktober 2004 – 26. November 2004

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 438 vom 28. März 2006

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 133 vom 30. März 2006

Der Landschreiber