

Quartierplan "Areal alte Post"

Teilplan 1 **GESTALTUNGSPLAN**

"Mit orientierendem Charakter"

1 : 500

Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

AUFLAGEEXEMPLAR

86/QP / 1/0



Quartierplan "Areal alte Post"

Teilplan 2 NUTZUNG

1 : 500

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Exemplar	Gemeindeversammlung	Inventar Nr.	86/QP / 1/0	
			86/7PS / 1/2	

Beschluss des Gemeinderates: 1.12.1997

Beschluss der Gemeindeversammlung: 8. Dezember 1997

Referendumsfrist:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 1/2 vom 8. Januar 1998

Planaufgabe: vom 8. Januar bis 7. Februar 1998

Names des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

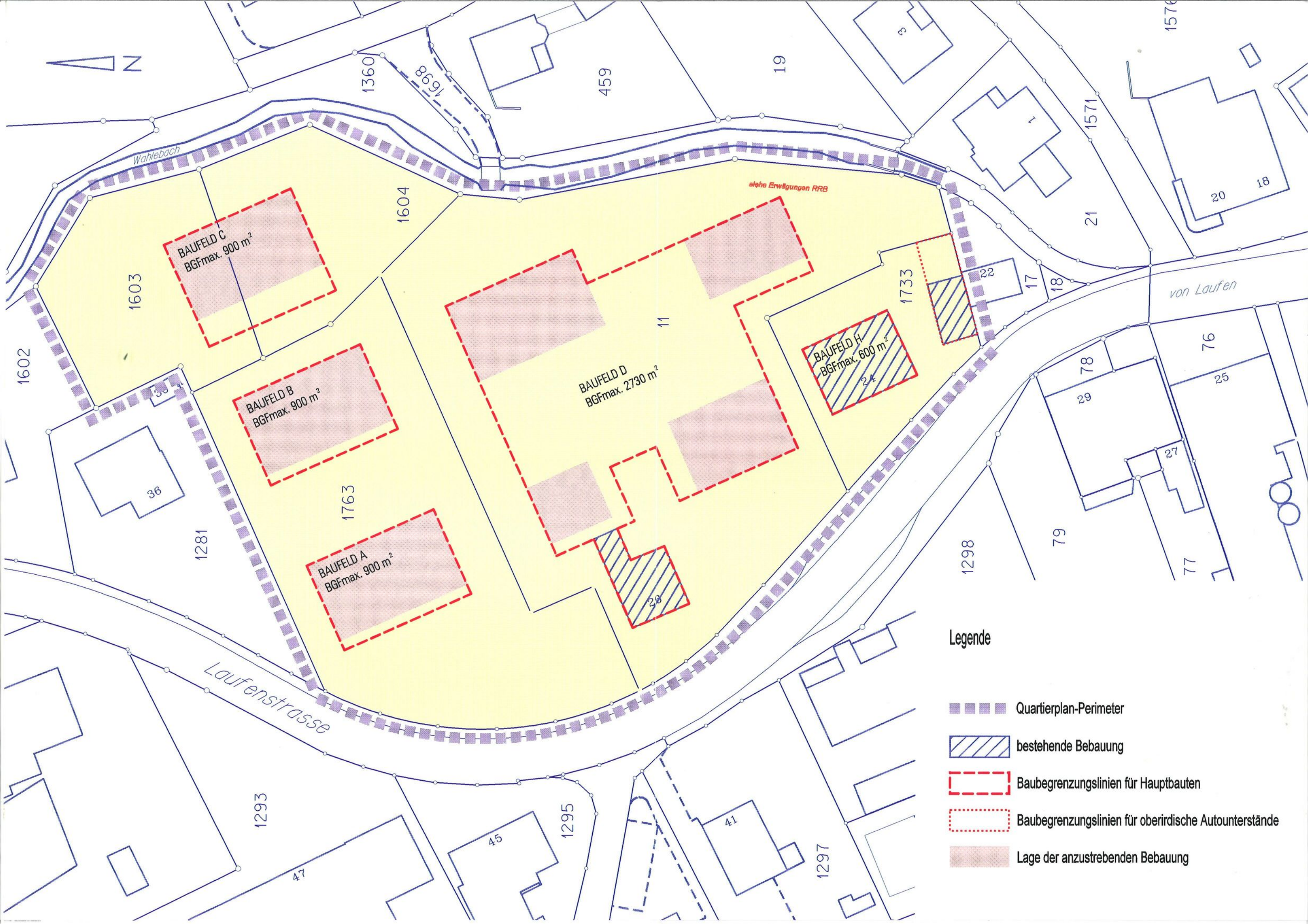
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 110.8 vom 02. Juni 1998

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 23. vom 4.6.98

Der / Die Landschreiber/in

Bearbeitung Markus Jermann und Partner
Architekten und Planer HTL/BSP
Dorfstrasse 24c
4243 Dittingen

Datum Entwurf: 25.11.97
Überarbeitung:



Quartierplan "Areal alte Post"

Teilplan 3 ERSCHLIESSUNG

Wege, Parkierung und ARA-Kanal

1: 500

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Exemplar	Gemeindeversammlung	Inventar Nr.	86/QP /	1/0
			86/ZPS /	1/2

Beschluss des Gemeinderates: 1.12.1997
Beschluss der Gemeindeversammlung: 8. Dezember 1997
Referendumsfrist:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 1/2 vom 8. Januar 1998
Planaufgabe: vom 8. Januar bis 7. Februar 1998

Names des Gemeinderates

Der Präsident:

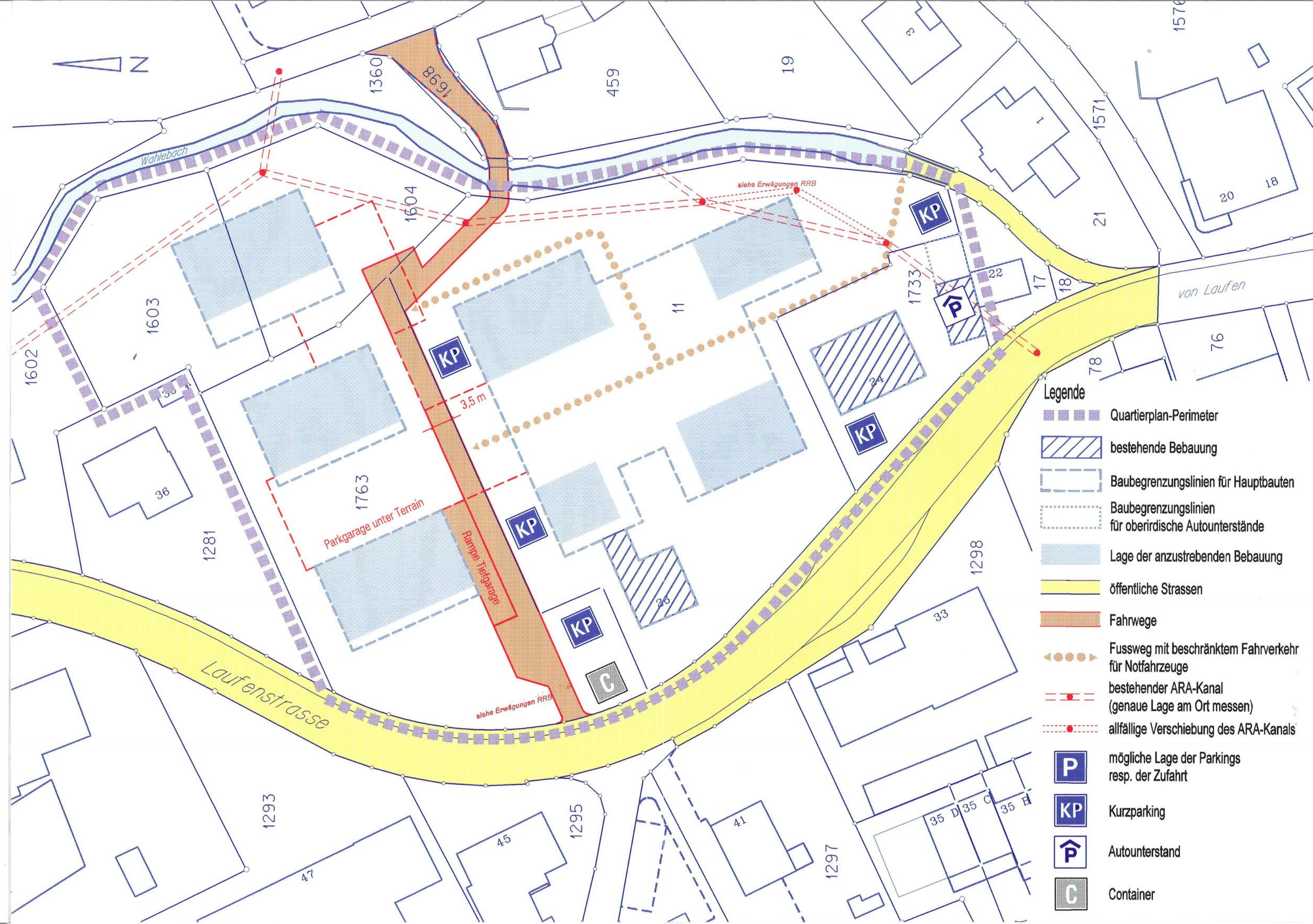
Die Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1028 vom 02. Juni 1998
Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 23 vom 4.6.98

Der / Die Landschreiber/in

Markus Jermann und Partner
Architekten und Planer HTL/BSP
Dorfstrasse 24c
4243 Dittingen

Entwurf:
Überarbeitung: 25.11.97



Legende

- Quartierplan-Perimeter
- bestehende Bebauung
- Baubegrenzungslinien für Hauptbauten
- Baubegrenzungslinien für oberirdische Autounterstände
- Lage der anzustrebenden Bebauung
- öffentliche Strassen
- Fahrwege
- Fussweg mit beschränktem Fahrverkehr für Notfahrzeuge
- bestehender ARA-Kanal (genaue Lage am Ort messen)
- allfällige Verschiebung des ARA-Kanals
- mögliche Lage der Parkings resp. der Zufahrt
- Kurzparking
- Autounterstand
- Container

Quartierplan "Areal alte Post"

Teilplan 4 UMGEBUNGSGESTALTUNG

1 : 500

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Exemplar

Gemeindeversammlung

Inventar Nr.

86/QP / 1/0

86/ZPS / 1/2

Beschluss des Gemeinderates:

1.12.1997

Beschluss der Gemeindeversammlung:

8. Dezember 1997

Referendumsfrist:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 1/2 vom 8. Januar 1998

Planaufgabe:

vom 8. Januar bis 7. Februar 1998

Names des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1108 vom 02. Juni 1998

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 23 vom 4.6.98

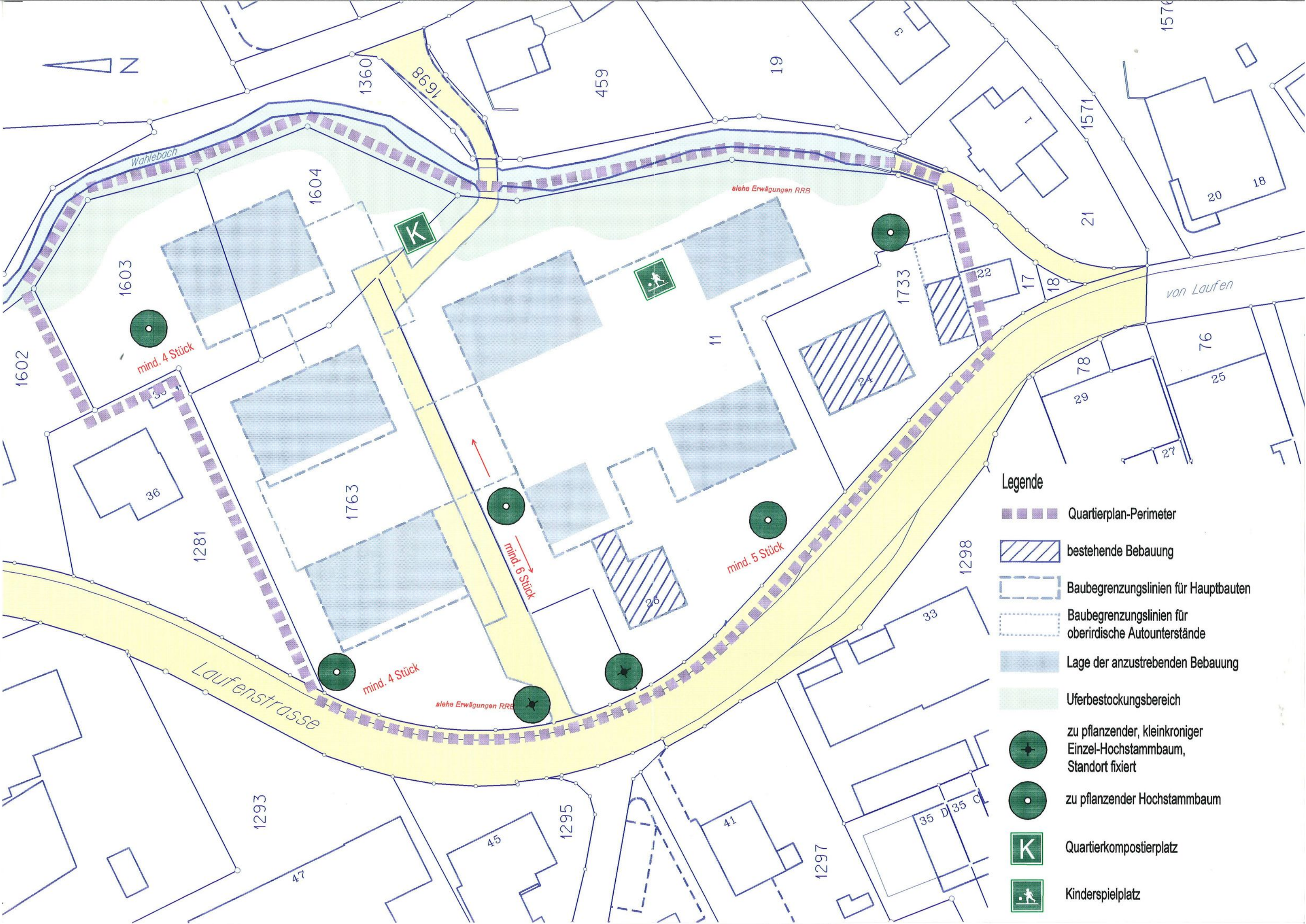
Der / Die Landschaftsreibeir/in

Bearbeitung

Markus Jermann und Partner
Architekten und Planer HTL/BSP
Dorfstrasse 24c
4243 Dittingen

Datum

Entwurf:
Überarbeitung: 25.11.97



Gemischte Gemeinde Wahlen

Quartierplanung „Areal alte Post“

QUARTIERPLAN-REGLEMENT

Dittingen, 18. November 1997 JE/w

Markus Jermann und Partner
Architekten und Planer HTL BSP
Dorfstrasse 24c, 4243 Dittingen
Tel. 761 38 69 Fax 761 42 38

Erlass von Quartierplanvorschriften „Areal alte Post“

Gestützt auf Teilzonen-Vorschriften „Dorfkern“ Art. 11 erlässt die Einwohnergemeinde Wahlen Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement „Areal alte Post“.

A. QUARTIERPLAN

Der Quartierplan besteht aus folgenden Einzelplänen:

Plan 1	Gestaltungsplan Freiflächen und Erschliessung	Anzustrebende Gestaltung der Bauten- (orientierender Charakter)
Plan 2	Nutzung	Bereichsabgrenzung, Bautenabgrenzung, Nutzungsausmasse
Plan 3	Erschliessung	Öffentliche Wege, private Fusswege, Parkierung richtungsweisend
Plan 4	Umgebung	Minimale Festlegungen

B. QUARTIERPLANREGLEMENT

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. ZWECK DER PLANUNG**
- 2. WIRKUNGSBEREICH**
- 3. LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFE**
- 4. LAGE UND GRÖSSE DER BAUKÖRPER**
- 5. NUTZUNGSART**
- 6. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
- 7. VERKEHRSANLAGEN**
- 8. QUARTIERKOMPOSTIERUNG**
- 9. REALISIERUNG**
- 10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**
- 11. BESCHLÜSSE**

1. ZWECK DER PLANUNG

Der Quartierplan „Areal alte Post“ dient der Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild und an den angrenzenden historischen Dorfkern. Die Planung gewährleistet eine wohnhygienisch und siedlungsbaulich befriedigende Gesamtüberbauung bei einer haushälterischen Nutzung des Bodens.

2. WIRKUNGSBEREICH

Die Vorschriften finden Anwendung auf die im Quartierplan durch einen Perimeter begrenzte Fläche. Die bauliche Nutzung ist in den einzelnen Baufeldern im Nutzungsplan verbindlich festgelegt.

3. LÄRM-EMFPINDLICHKEITSSTUFE

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.86 erlässt die Gemeinde die vorliegende Lärmempfindlichkeitsstufe II.

4. LAGE UND GRÖSSE DER BAUKÖRPER

4.1 Baubegrenzungslinien

Hauptbauten können nur innerhalb der in den Quartierplänen verbindlich festgelegten Baubegrenzungslinien realisiert werden. Sie gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Detailgestaltung der Grundrisse. Die davon betroffenen Fassaden (Bauflucht) können von diesen Linien abweichen, sind aber zwingend parallel oder rechtwinklig zu diesen Linien zu erstellen. Einzelne Bauteile dürfen diese Baubegrenzungslinien im Sinne von §§ 10, 11 und 12 VVO zum BauG überragen.

Eingeschossige An- und Nebenbauten (Atelier und Kleingewerbebauten, Holzschöpfli, Gartenhäuser, oberirdische Autounterstände, gedeckte Sitzplätze und dgl.) können auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien bewilligt werden.

4.2 Gebäudeprofil/Firsthöhe

Das Gebäudeprofil besteht aus Untergeschoss, 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss sowie aus den Vorschriften über die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäss Teilzonenvorschriften „Dorfkern“.

¹ Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachsparren.

² Als gewachsenes Terrain gilt die Oberfläche des Baugrundstückes, wie sie vor Inangriffnahme der Bauarbeiten vorhanden ist.

Vorbehalten bleiben:

a) Ist die Oberfläche des Baugrundstückes nachweislich durch künstliche Terrinauffüllungen gehoben worden, so gilt als gewachsenes Terrain:

- die vor der Auffüllung vorhandene Bodenfläche, wenn in der Baubewilligung für die Terrinauffüllung die Bedingung enthalten war, dass die Bauhöhe für künftige Bauten vom ursprünglichen Terrain aus zu messen ist;
- der Umgebung entsprechende natürliche Geländeverlauf, wenn ihn die Terrinaufschüttung überragt und sie in den letzten 10 Jahren vor Einreichung des Baugesuches ausgeführt worden ist.

b) Wird das Terrain abgegraben, so gilt das fertige neue Terrain als gewachsener Boden, wenn es nicht höher liegt als das ursprüngliche Terrain.

4.4 Nutzungsmass

Das Nutzungsmass ergibt sich aus der maximal zulässigen Nutzfläche.

Sie beträgt für Baufeld A:

Parzelle Nr. 1763	900 m ²
-------------------	--------------------

Für Baufeld B:

Parzelle Nr. 1763	900 m ²
-------------------	--------------------

Für Baufeld C:

Parzellen Nr. 1603/1604	900 m ²
-------------------------	--------------------

Für Baufeld D:

Parzelle Nr. 11	2'730 m ²
-----------------	----------------------

Für Baufeld H:

Parzelle Nr. 1733	600 m ²
-------------------	--------------------

Beim ordentlichen Baugesuch ist die Nutzfläche jedoch gemäss Absatz 4.3.1 und 4.3.2 zu bestimmen.

4.3.1 Zur Nutzfläche zählen:

- Sämtliche Vollgeschossflächen, die zu Wohn- und Geschäftszwecken genutzt werden, inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift- und Leitungsschächte.
- Sämtliche Dachgeschossflächen, die zu Wohn- und Geschäftszwecken genutzt werden, inklusive Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte, ab einer lichten Höhe von 1.50 m.
- Beheizte oder beheizbare Klein- und Nebenbauten.

4.3.2 Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Alle nutzbaren unterirdischen oder Sockel-Geschossräume wie Waschküchen, Trockenräume, Keller- und Lagerräume, technische Räume, Autoeinstellplätze, Velo- und Mofaabstellräume, Kinderwagen- und Containerräume, Gemeinschaftsräume.
- Pro Wohnung ein Reduit von max. 5.0 m² Grundfläche.
- Eingangshallen mit Treppenhaus und Lift im Sockelgeschoss.
- Balkone und überdeckte Sitzplätze von Wohnbauten.
- Offene, gedeckte Passagen.

5. **NUTZUNGSART**

Die Nutzung dient dem Wohnen und wenig störenden Betrieben. Gebäude, in denen Betriebe untergebracht sind, müssen sich dem Wohnbaucharakter unterordnen.

Beispiele: Läden, Geschäfts- und Bürohäuser, Wirtschaften, Werkstätten von Handwerkern mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.

Eingeschossige Kleinbauten, beheizt oder unbeheizt, können ausserhalb der Baubegrenzungslinien für Hauptbauten erstellt werden, wenn sie sich funktionell, siedlungsbaulich und architektonisch dem Gesamten unterordnen.

Sie dienen als Atelier, Kleingewerbebauten, Gemeinschaftsräume, gedeckte Sitzplätze und ähnliche Nutzungen.

6. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung der Bauten des gleichen Nutzungstyps sind grundsätzlich aufeinander abzustimmen.

6.1 Hauptbauten

Baufelder A, B, C (W2 Zonencharakter)

Dach:

Max. Neigung 40°.
Ziegeleindeckung, naturrote Tonziegel oder Ähnliches.

Dachaufbauten:

Alle Dachaufbauten müssen mit der darunterliegenden Fassade harmonieren. Aufbauten sind in der Regel nur auf Dächern mit 30° Neigung und mehr gestattet.

6.2 Hauptbauten

Baufelder D, H (Kernzone)

Fassaden:

Die Fassaden haben hinsichtlich Massstäblichkeit, Gliederung, Struktur, Material und Farbe den Charakter der Kernzone zu wahren und müssen mit der historischen Bauweise harmonieren. Es sind Materialien und Farben zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen. Es sind bauphysikalisch entsprechende Materialien zu verwenden.

Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Es sind Holz-, Holzmetall-, Metall- und auch Kunststoff-Fenster erlaubt. Bei Sprossenfenstern sind nur echte, durchgehende Sprossen zu verwenden.

Dach:

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Der Neigungswinkel von 48° ist zu bevorzugen. Für an Hauptfassaden anliegende An- und Nebengebäude sind Pultdächer zulässig. Bei kleinen Anbauten können ausnahmsweise Flachdächer bewilligt werden, wenn sie zum Gebäudetyp passen und sich überzeugend integrieren. Die Dächer sind traufseitig vorspringend zu gestalten. In der Regel betragen die Vorsprünge 80 cm. Ortseitig ist ein Vorsprung von max. 30 cm zulässig.

Für Hauptgebäude sind grundsätzlich naturrote oder naturbraune Tonziegel zu verwenden.

Dachaufbauten:

Alle Dachaufbauten müssen mit der darunterliegenden Fassade harmonisieren. Aufbauten sind in der Regel nur auf Dächern mit 30° und mehr gestattet.

Das Maximalmass der Dachaufbauten hat sich der Übergeordneten gestalterischen Gesamterscheinung und dem Charakter des Gebäudes unterzuordnen.

Als Dachaufbauten sind gestattet:

- Giebellukarnen
- Schlepplukarnen
- Dachgauben
- Sonderformen gemäss Grundlagen Nutzungsplan Siedlung des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom Oktober 1993 und nach Rücksprache mit der Fachinstanz.

Die Wahl der Aufbauten bestimmt in erster Linie der Baustil oder die Gebäudeart des Hauptbaus.

Lukarnen sind nur unterhalb des ersten Kehlgebälkes auf der gleichen Ebene gestattet.

Für Platzierung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten:

- Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 30 % der Fassadenlänge
- Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.30 m
- Abstand Dachaufbau bis Fassadenflucht min. 0.50 m
- Abstand des Dachaufbaues unter sich min. 1.20 m
- Seitenwandstärke max. 20 cm
- Abstand Dachaufbau von Giebelfassaden oder höhenversetzten Dächern min. 1.50 m
- Abstand der Übergänge des Dachaufbaues ins Hauptdach unterhalb des Firsts min. 2.00 m
- Dacheinschnitte und eingeschnittene Lukarnen sind nicht gestattet.

Für An- und Nebenbauten sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

6.3 Eingeschossige Nebenbauten, Autounterstände

Fassaden: Im Einklang mit den Hauptbauten.

Dach: Flachdächer begrünt, flachgeneigte Pult- und Satteldächer bis max. 20°.

6.4 Frei- und Verkehrsflächen

Für die Gestaltung der Freiflächen, für die Bepflanzung und das Wegnetz sind der Quartierplan 3 und der Quartierplan 4 verbindlich. Sie enthalten die dazu notwendigen wesentlichen Elemente.

6.4.1 Massive Einfriedigungen und Palisaden als Sichtschutz sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Die max. Höhe beträgt 2.0 m.
- Sie müssen senkrecht zum Gebäude stehen.
- Sie dürfen max. 5 m über die Gebäudeflucht vorragen.
- Zäune sind bereichsweise gleich zu gestalten.

6.4.2 Die Ausführung der privaten Weg- und Platzanlagen hat grundsätzlich nach Quartierplan zu erfolgen. Die Erstellung und der Unterhalt dieser Anlagen ist Sache der Grundeigentümer. Die Kostenfrage ist im Quartierplanvertrag geregelt.

Privatwege mit Zubringerfunktion (Kehricht-, Möbel- und Krankentransport, Feuerwehr) sind auf eine Breite von 3 Metern mit tragfähigem Unterbau zu versehen.

Spätere Veränderungen am privaten Wegnetz und an der Bepflanzung gemäss Quartierplan 3 und Quartierplan 4 können nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.

6.5 Mitsprache Gemeinderat

Dem Gemeinderat steht bezüglich Baugestaltung ein verbindliches Mitspracherecht zu. Er zieht zu diesem Zweck externe Fachleute bei (analog Überbauungsvorschriften Kernzone). Die Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers. Eine Bauvoranfrage für den Baubereich H wird dringend empfohlen.

7. VERKEHRSANLAGEN

7.1 Erschliessung

Die Erschliessung, bestehend aus öffentlichen und privaten Wegen und Fusswegen, ist im Quartierplan 3 verbindlich festgelegt und im Quartierplanvertrag Punkt 9.3 geregelt.

7.2 Parkierung

Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze wird durch die Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes der Baudirektion des Kantons Basel-Landschaft bestimmt.

Die Lage der Parkplätze ist im Quartierplan 3 festgelegt.

Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dürfen weder vermietet noch als feste Parkplätze abgegeben werden.

8. QUARTIERKOMPOSTIERUNG

Die im Teilplan 4 erwähnte Kompostieranlage dient den Bewohnern von Mehrfamilienhäusern.

Im Quartier ansässige Interessierte formen eine Betriebsgruppe.

Die Betriebsgruppe ist für das Sammeln und Verwalten verantwortlich.

Die definitive Regelung erfolgt im Quartierplan-Vertrag.

9. REALISIERUNG

9.1 Gestaltungsplan

Mit dem ordentlichen Baugesuch ist ein Plan über die Gestaltung der Aussenräume einzureichen, der vom Gemeinderat genehmigt werden muss. Dieser Plan enthält:

- die Gesamtgestaltung eines durch die Baubegrenzungslinien abgeschlossenen Bereichs für Hauptbauten und dessen Umgebung;
- den Bodenbelag von Wegen und Plätzen;
- die genaue Lage des bestehenden oder allenfalls verlegten ARA-Kanals;
- die Lage und Art der Beleuchtung;
- die Gestaltung von gemeinsamen Aussenbereichen;
- die Einfriedigung von privaten Gärten;
- die Massnahmen der ökologischen Umgebungsgestaltung.

Mit der Einreichung des Baugesuches von Baufeld C muss die im Teilplan 4 verbindlich festgelegte Quartierkompostieranlage enthalten sein.

9.2 Quartierplanvertrag

9.2.1 Der Quartierplanvertrag ist vor der regierungsrätlichen Genehmigung allseits zu unterzeichnen.

9.2.2 Für die Realisierung der Quartierplanung haben die Grundeigentümer, auf der Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung (Quartierplanvertrag), eine Baulandumlegung resp. Grenzbereinigung durchzuführen.

9.2.3 Der Quartierplan-Vertrag regelt alle den Grundeigentümern aus den Quartierplanvorschriften erwachsenen Rechte und Pflichten.

9.3 Spätere Parzellierung

Eine spätere Parzellierung der neu zugeteilten Grundstücke ist gestattet, wenn der Bestand der Quartierplanung dadurch nicht verändert wird. Die Rechte gelten als erteilt.

9.4 Realisierung einzelner Teilkomplexe

9.4.1 Die Bauten können unabhängig voneinander realisiert werden.

9.4.2 Bei der Realisierung einzelner Bauten sind die gemeinsamen Wege, Plätze, Grünflächen und Bäume sowie die Massnahmen des ökologischen Ausgleiches in einem Umfang zu erstellen, der eine befriedigende Funktion und Erscheinung gewährleistet.

9.5 Umbauten und Renovationen

Die Quartierplan-Vorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

10.1 Anwendung der Quartierplanvorschriften

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Er kann geringfügige Abweichungen und Nutzungsverschiebungen zufolge veränderter Verhältnisse in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gestatten.

10.2 Aufhebung Vorschriften

Alle im Widerspruch zu diesen Quartierplan-Vorschriften stehenden Vorschriften sind aufgehoben.

10.3 Inkrafttreten

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

10.3.2 Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 22 und § 25 ff der Vollziehungsverordnung vom 27. Januar 1969 bleibt vorbehalten.

11. BESCHLÜSSE

Beschluss des Gemeinderates:.....1.12.1997

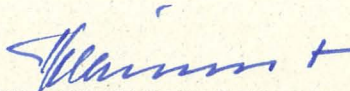
Beschluss der Gemeindeversammlung: 8. Dezember 1997

Publikation der Planaufgabe: Amtsblatt Nr. 1/2 vom 8. Januar 1998

Planaufgabe vom 8. Januar bis 7. Februar 1998

Namens des Gemeinderates Wahlen:

Der Gemeindepräsident:


.....

Der Gemeindeschreiber:


.....

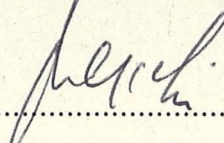
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt:

Beschluss Nr.....1108.....vom.....02. Juni 1998.....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr.....23.....vom.....4.6.98.....

Der Landschreiber:


.....