

Gemeinde Therwil



Kanton Basel - Landschaft

Quartierplan "Löwen"

Teilplan 3 Gebäudeprofile

Teilgebiet C2 1 : 500

siehe Erwägungen RRB

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Inventar Nr. 65/QP / 11/±0
65/TZPS/ 6/3

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

Namens des Gemeinderats
Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1322 vom 23. Aug. 2005
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 31 vom 25. August 05

Der Ratsschreiber:

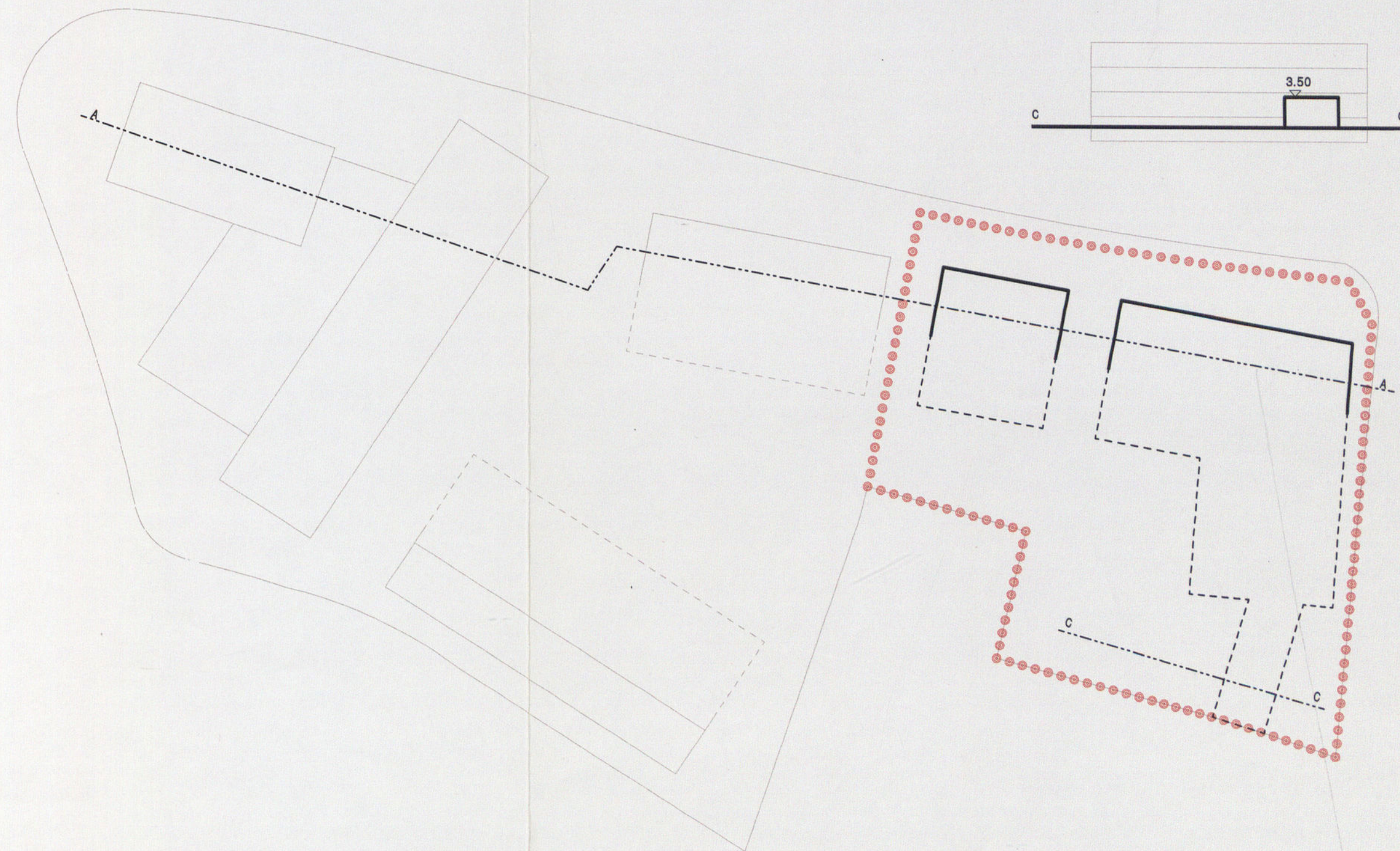
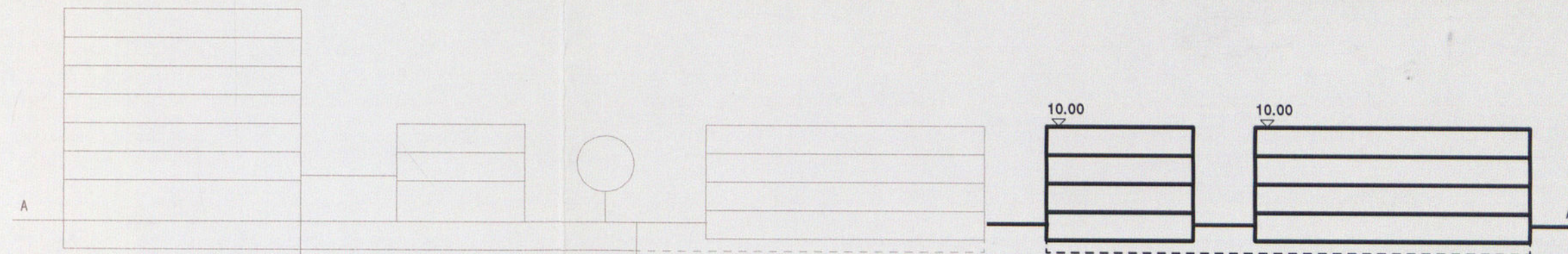
Planlegende

Verbindlicher Planinhalt

10.00
Maximale Gebäudehöhe (rohe Betondecke)

Orientierender Planinhalt

- Perimeter der Quartierplanung
- Schnittlinien
- Baubereich
- Gestaltungsbaulinie





Quartierplan "Löwen"

Teilplan 1 Nutzung und Gestaltung

Teilgebiet C2 1 : 500

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNGInventar Nr. 65/QP / 11/10
65/TZPS/ 6/3

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

Namens des Gemeinderats
Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1322 vom 23. Aug. 2005
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 34 vom 25. August 05

Der Ratsschreiber:

Planlegende

Verbindlicher Planinhalt

- Perimeter der Quartierplanung
- Aufzuhebende Baulinien
- Neue Gestaltungsbaulinien
- Neue Arkadenbaulinien im Erdgeschoss

Bebauung

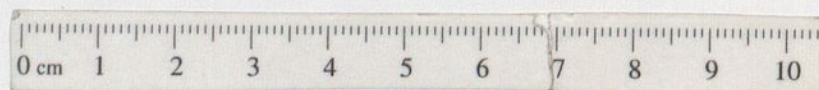
- Baubereich: Hochbauten
VG=Vollgeschoss / DG=Dachgeschoss
- Baubereichs- bzw. Bauobjektnummer
- Baubereich für Nebenbauten (eingeschossig)

Aussenraum

- Erschliessungsfläche
- Grünfläche
- Neue Bäume
- Zufahrt zur Einstellhalle / Garagen
- Parkierung / Abstellplätze

Orientierender Planinhalt

- Parzellengrenze
- Wegleitende Bepflanzung
- Teilgebiet C1 Baubereich: Hochbauten / Hochbauten über offenem Erdgeschoss
- Teilgebiet C1 Neue Bäume



**Quartierplan "Löwen"**

Teilplan 2 Parkierung (Einstellhalle)

siehe Erwägungen RRB

Teilgebiet C2 1 : 500

Exemplar

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNGInventar Nr. 65/QP / 11/10
65/TZPS/ 6/3

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

Namens des Gemeinderats
Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1322 vom 23. Aug. 2005
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 31 vom 25. August 05

Der Ratsschreiber:

Planlegende**Verbindlicher Planinhalt**

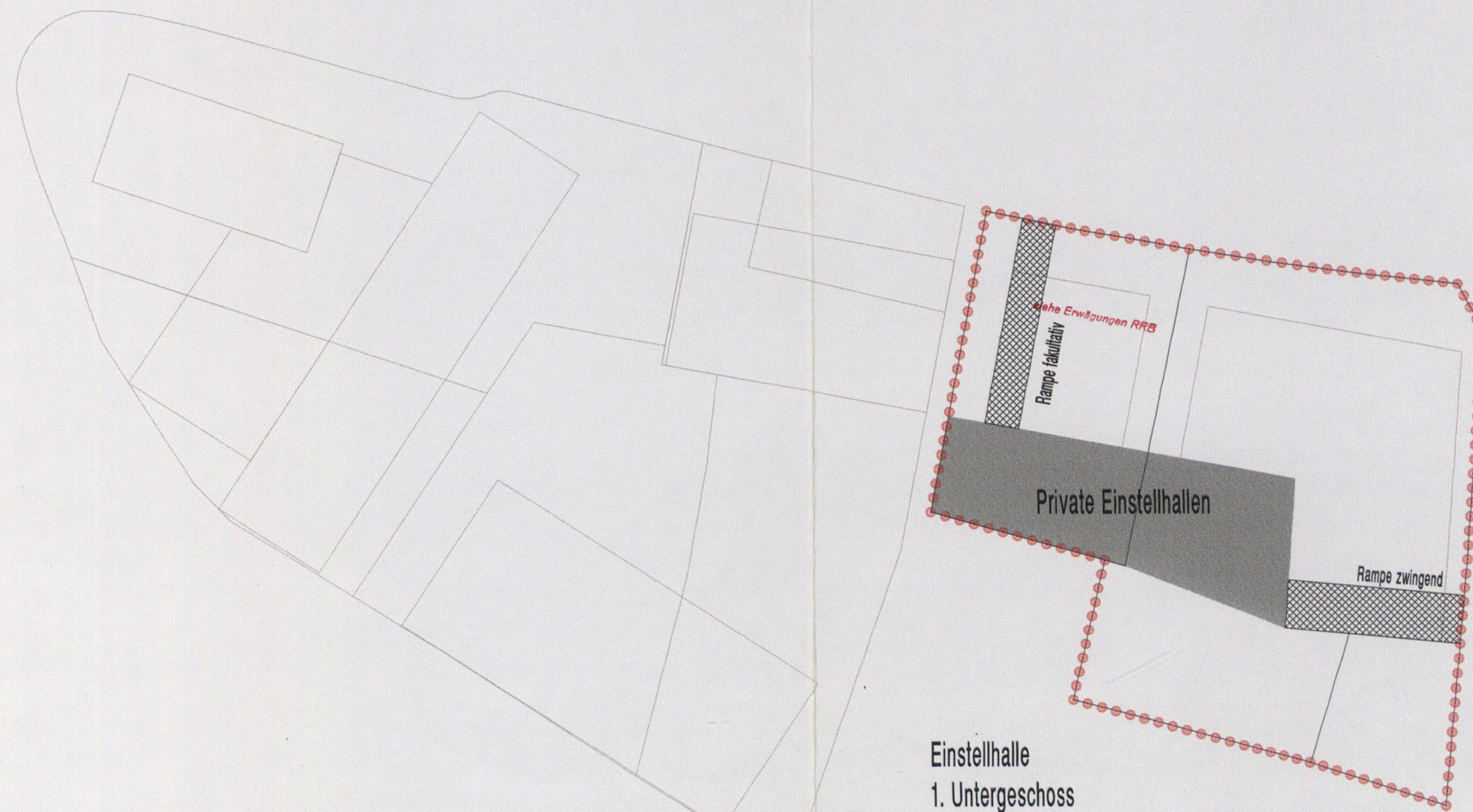
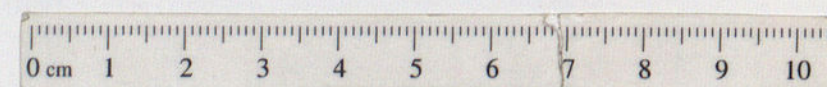
- Unterirdische Einstellhalle
- Rampe siehe Erwägungen RRB

Orientierender Planinhalt

- Perimeter der Quartierplanung
- Parzellengrenze

Lage und Anordnung der Parkplätze

Parkplätze entlang der Oberwilerstrasse siehe Teilplan 1





Quartierplanung „Löwen“

Quartierplanreglement Areal C2

siehe Erwägungen HVB

Erlass

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt, gestützt auf §§ 2 - 6 und §§ 37 - 39 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, für das Areal C2 der Teilzonenvorschriften „Zentrum“ vom 9. Januar 1996 Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement.

Der Quartierplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Teilplan 1 Nutzung und Gestaltung
- Teilplan 2 Parkierung (Einstellhallen)
- Teilplan 3 Gebäudeprofile

Der Plan „Mögliche Parzellierung“ 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 „Löwen“ bezweckt die Umsetzung der Ziele der Teilzonenplanung „Zentrum“.

² Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Weiterentwicklung der „Löwenüberbauung“ (Quartierplanung Löwen Areal C1) nach Norden
- Verdichten der baulichen Nutzung entlang der Oberwilerstrasse
- Aufwerten der Wohnsituation auf der lärmabgewandten Seite der Oberwilerstrasse
- Berücksichtigung der Parzellenverhältnisse für eine nach Eigentümern getrennte und zeitlich gestaffelte Realisierung

§ 2 Geltungsbereich

¹ Die Quartierplanvorschriften finden Anwendung innerhalb des Quartierplanperimeters Teilzonenplan „Zentrum“, Areal C2.

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. Geringfügige Abweichungen der Gebäudeabmessungen sind möglich, sofern dabei nicht die im Plan vermassen Gebäudeabstände betroffen werden und das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt. Die Gestaltungsbaulinien sind zwingend einzuhalten.

² Balkone dürfen – ausgenommen bei den Gestaltungsbaulinien – die Baubereiche um 2.0 m überragen.

³ 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.

⁴ Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind in den Teilplänen richtungsweisend dargestellt und nur in Bezug auf Anschlussbauten festgelegt.

Ansonsten dürfen die unterirdischen Bauten innerhalb der Parzellen frei erstellt werden, vor der jeweiligen Gestaltungsbaulinie volumenmässig aber nicht in Erscheinung treten.

⁵ Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und verbindliche Geschosszahl) ist der Teilplan Nr. 3 massgebend. Die Gebäudehöhen werden ab Niveau der angrenzenden Gehbereiche bis OK rohe Decke gemessen.

Bei Flachdächern darf der Dachrand die Gebäudehöhe um maximal 0.50 m, resp. als Brüstung um 1.00 m überragen.

⁶ Die Erdgeschosse dürfen maximal 1.20 m über dem Strassen-/ Trottoirniveau liegen.

⁷ Als Dachform sind Flachdächer vorgesehen. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Andere Dachformen innerhalb des Gebäudeprofiles sind möglich.

⁸ Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten u.ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.

⁹ Ausserhalb der Baubereiche sind freistehende Kleinbauten mit einer Grundfläche von 5.00 m² und einer Gesamthöhe von 2.50 m gestattet.

§ 4 Art und Mass der Nutzung der Bauten

¹ Als Nutzungsart ist eine Mischform von Wohnungsbau und Dienstleistungen erlaubt.

² Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF)

- Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
- Nicht angerechnet werden: 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 anrechen-



bare 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

³ Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen (BGF) betragen:

- Parzelle 62	564 m ²	
- Parzelle 63	1'549 m ²	Land-Übernahme von Parzelle 64
- Parzelle 64	87 m ²	Land-Abtretung an Parzelle 63
Total Areal C2	2'200 m ²	

⁴ Falls Parzellenflächen verändert werden, ist die Nutzung proportional anzugleichen. Die maximale BGF pro Baubereich darf dabei nicht überschritten werden.

§ 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 Im Baugesuchsverfahren ist ein verbindlicher Umgebungsplan, mindestens im Massstab 1:100, einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:

- bestehendes bzw. neu gestaltetes Terrain
- Lage der Gebäudezugänge und der Arkaden
- Art der Grünflächen, der Bepflanzung und der Beläge, Gestaltungsmaßnahmen und Massnahmen des ökologischen Ausgleichs
- Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen.

³ Alle Zufahrten, Wege und Plätze sind durch die jeweiligen Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Die öffentlich zugänglichen Bereiche und die privaten Freiflächen sind mit einem einheitlichen Belag zu versehen.

⁴ Die Beleuchtung der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der Grundeigentümer und hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.

⁵ Die im Quartierplan eingetragenen Bäume werden zu Lasten der Grundeigentümer durch die Gemeinde einheitlich erstellt. Materialwahl und Art der Bepflanzung wird vom Gemeinderat festgelegt.

§ 6 Erschliessung und Parkierung *(siehe Erwägungen RRB)*

¹ Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen und Zugänge sowie der ober- und unterirdischen Parkierung sind die Teilpläne 1 und 2 massgebend.



- ² Die Freiflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten zu den Einstellhallen von motorisiertem Verkehr freizuhalten.
- ³ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung zum RBG und für Fahrräder nach den Empfehlungen der Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Velos/Mofas des ARP BL.
- ⁴ Die oberirdischen Parkplätze entlang der Oberwilerstrasse sind öffentlich und werden bei der Berechnung der Pflichtparkplätze nicht berücksichtigt.
- ⁵ Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle (private Einstellhalle) für Parzelle 62 kann über die eigene Parzelle oder über Parzelle 63 erfolgen.

§ 7 Ver- und Entsorgung

- ¹ Für die Wärmeerzeugung ist ein Energiekonzept zu erstellen. Dabei ist der Nachhaltigkeit und dem Einsatz von erneuerbarer Energie besondere Beachtung zu schenken. Nach Möglichkeit sind die Wärmezentralen der einzelnen Gebäudekomplexe zusammenzulegen. Der Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist zu prüfen.
- ² Für alle Nutzungen sind Abfallsammelräume einzurichten.
Die Grösse beträgt 0.50 m² pro Wohnung, jedoch mindestens 6.00 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 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 Parkierung, Freiflächen, 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 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 Bauten und Anlagen
 - öffentliche Geh- und Fahrrechte
 - Bau- und Durchleitungsrechte



- Grenz- und Näherbaurechte
- 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.

§ 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 tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.



Beschlussdaten

Gemeinde

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

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Verwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 34 vom 25. August 05

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 1372 vom 23. Aug. 2005

Der Landschreiber:

9. August 2004