

Quartierplan "Gewerbe-Benkenstrasse"

Mst. 1:500

06. Juli 2004

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Beschluss des Gemeinderates: 16.02.2004 Beschl. der Gde.-Kommission: 09.03.2004 Beschl. der Gde.-Versammlung: 31.03.2004 Beschl. des Einwohnerrates: 30.05.2004 Referendumstest: 30.05.2004 Urnenabstimmung: 30.05.2004 Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 20 vom 13.05.2004 Planaufgabe: 13.05.2004 bis 11.06.2004	Namens des Gemeinderates Der Präsident: Die Gemeindevorwahrin: <i>Christine Hain</i>
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 1919 vom 12. Okt. 2004 Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 42 vom 14. 10. 2004	Der Landschaftsreiter: <i>Heidi</i>

65/ QP/ 8/0
65/ ZPS/ 4/1

zu genehmigender Planinhalt

Baubereiche

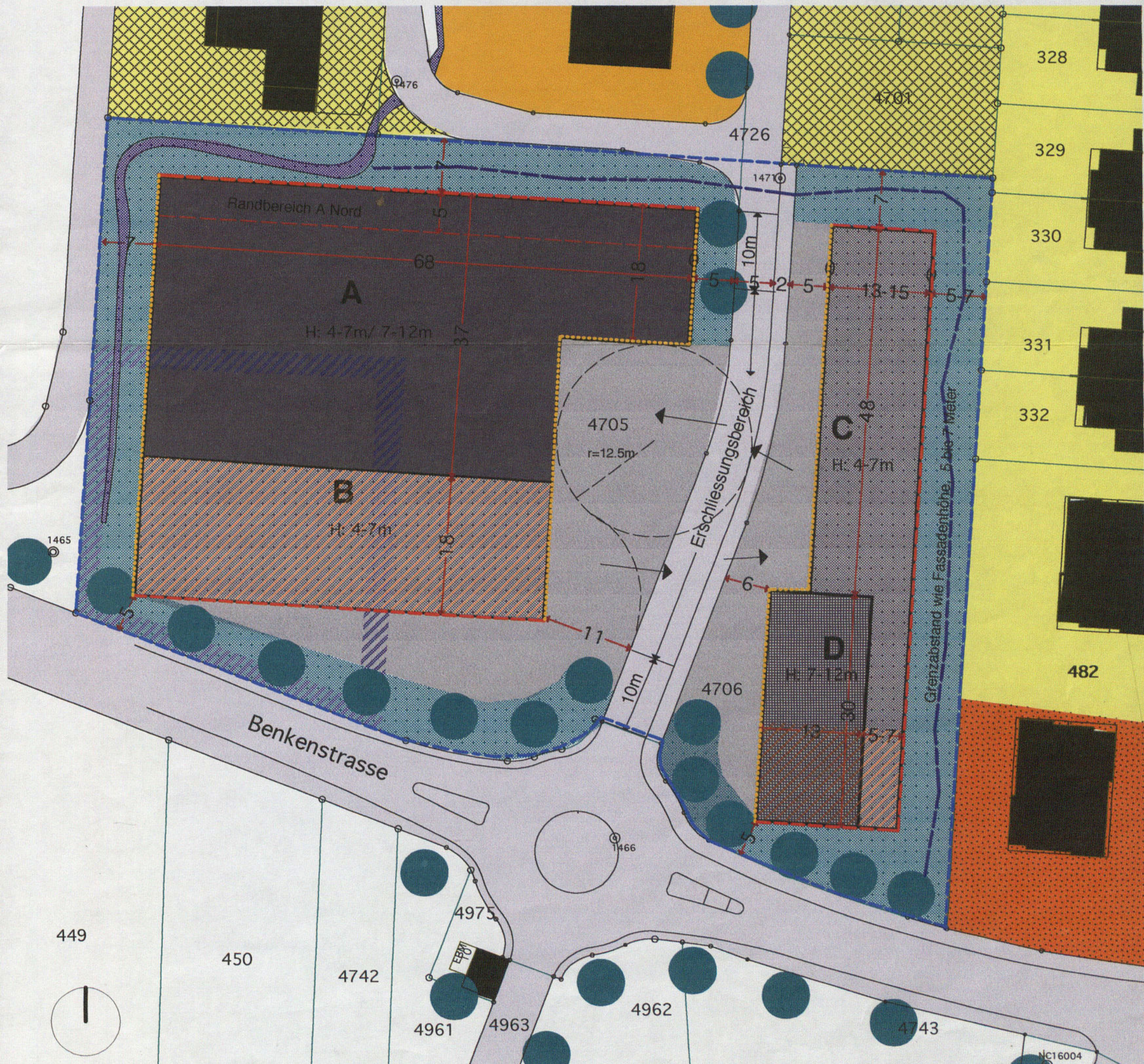
- A: zulässiges Überbauungsmass 60%
- B,C: zulässiges Überbauungsmass 75-100%
- D: zulässiges Überbauungsmass 75-100%

- Perimeter; Quartierplanareal
- Randbereich A Nord
- Gestaltungsbaulinie
- Baubegrenzungslinie
- neuer Meteorwasserabfluss Ost

- Altlastenverdachtslinie
- Lärmbereich Wohnen
- Hartbelag
- Grünbereiche + Bepflanzung
- Baumreihe

hinweisender Planinhalt

- bestehender Meteorwasserabfluss
- W2
- W2b
- W3
- WG2





Quartierplanung "Gewerbe Benkenstrasse"

Quartierplanreglement

Erlass **EXEMPLAR** 65/ QR/ 8/0
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Die Einwohnergemeinde Therwil erlässt, gestützt auf §§ 2 - 6 sowie §§ 37 - 39 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement. Quartierplan und Reglement stützen sich ab auf die Zonenvorschriften „Siedlung“ vom 12. Dezember 2002.

§ 1 Ziel und Zweck der Quartierplanung

¹ Die Quartierplanung „Gewerbe Benkenstrasse“ bezweckt die zonenkonforme Nutzung dieser Gewerbezone gemäss den Zielen der Zonenvorschriften „Siedlung“.

² Mit dieser Quartierplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- Ansiedlung von „mässig störenden“ Betrieben (§23 RBG)
- Gewährleistung einer flexiblen baulichen Nutzung, um das heute noch nicht bekannte Raumprogramm der Gewerbebetriebe optimal zu ermöglichen
- Immissionschutz für die angrenzenden Wohngebiete
- Signalisierung der städtebaulichen Situation als Dorfeingang

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

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 Der Plan "Mögliche Bebauungsvarianten " und deren axonometrische Darstellung zeigen Beispiele von Gestaltungs- und Realisierungsmöglichkeiten. Sie dienen als Richtlinie und Grundlage für die Nutzungsverteilung und die kubische Gestaltung und sind begleitend für deren Beurteilung im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens.

Diese Dokumente sind behördenverbindlich und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren. ~~ohne Erwägungen RRB~~

⁴ 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 der oberirdischen Bauten und Anlagen sind der Quartierplan sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

Die Lage der Bauten wird im Quartierplan mit Grenzabständen, Gestaltungsbaulinien, Baubegrenzungslinien und Baubereichen definiert.



² Um für die Bauprojekte in den einzelnen Baubereichen die notwendige Flexibilität bezüglich Nutzungsmass und benötigte Grundfläche anzubieten, werden Zulässigkeitsbereiche für die bebaubaren Flächen definiert.

Für die einzelnen Baubereiche gilt:

Bau- Be- reich	Überbauungsmass Minimum / Maximum	Gebäudehöhe Minimum / Maximum
A	50% / 60%	4.00m / 7.00m auf 20 - 30% der Baubereichsfläche 7.00m / 12.00m auf 30 - 40% der Baubereichsfläche
B	75% / 100%	4.00m / 7.00m
C	75% / 100%	4.00m / 7.00m
D	75% / 100%	7.00m / 12.00m

Im Randbereich Nord des Baubereiches A darf die zulässige maximale Gebäudehöhe nicht grösser als der jeweilige Grenzabstand sein.

³ Sind die Baukörper in der Höhe gestaffelt, so gelten die zulässigen Gebäudehöhen für jeden derart begrenzten Gebäudeabschnitt.

⁴ Die Gebäude- respektive Fassadenhöhen werden jeweils vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains des jeweiligen Gebäudeabschnitts gemessen.

⁵ Die zulässige Gebäudehöhe bis max: 3.00m überragen dürfen:

- technisch bedingte Bauteile wie z.B. Liftaufbauten
- für Einrichtungen, die der Energiegewinnung dienen kann der Gemeinderat Ausnahmen beantragen.

Gegenüber den benachbarten Wohnzonen dürfen solche Bauteile in ihrer Höhe einen Winkel von 45°, von der Fassadenkante gemessen, nicht überragen.

⁶ Mit dem Baugesuch ist ein verbindliches Farb- und Materialkonzept für die Fassaden einzureichen. Gegen die Wohnzonen sind die Fassaden in einem hellen Farbton zu gestalten.

⁷ Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen

⁸ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat ein Fachgutachten verlangen.

§ 4 Nutzungsart der Bauten

¹ Zugelassen sind mässig störende Betriebe gemäss § 23 RPG. z. Beispiel: Werkstätten, Ateliers, Baumarkt-/Gartenbedarfsläden, Arzt- / Veterinärarztpraxen, Gewerbehäuser mit unterschiedlichen Nutzungen.

² Nicht zugelassen sind Gewerbenutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen und /oder grossen Lärmemissionen. Zum Beispiel: Tankstellen, Disco/Nightclubs/Drive – Ins, Grosslager/Grossdeponien/Umschlagplätze.

³ In den Grünbereichen sind keine gewerblichen Nutzungen, Materialdepots oder Fahrzeugabstellplätze zulässig.



§ 5 Gestaltung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraumes

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

² Die Grünbereiche sind ökologisch aufzuwerten.

Nord und West: grünplanerische Aufwertung des Meteorwasser - "Bächli".

Ost: niedrige Bepflanzung der Grenzabstandsbereiche

Sundgauerstrasse: einseitige Baumreihe westseitig

Grenzbereich Süd/ Benkenstrasse: Markierung des Dorfeinganges durch Alleebäume.

³ Das Dachwasser ist in die oberirdischen Meteorwasserabflüsse zu leiten. Die Erstellung des Abflussgrabens „Ost“ erfolgt nach den Angaben der Gemeinde.

⁴ 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.

⁵ Die Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der Grundeigentümer und hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.

⁶ Für die definitive Anlage ist ein verbindlicher Umgebungsplan, mindestens im Massstab 1:200, einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:

- bestehendes bzw. neu gestaltetes Terrain
- Art der Grünflächen, der Bepflanzung und der Beläge
- Massnahmen des ökologischen Ausgleichs
- Lage und Ausgestaltung der Vorplätze und der Gebäudeerschliessungen
- Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

¹ Alle Zufahrten, Wege und Abstellplätze sind durch die jeweiligen Grundeigentümer zu erstellen zu unterhalten.

² Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung zum RBG sowie nach den Empfehlungen gemäss Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Velos/Mofas (ARP).

³ Die Lokalisierung der Parkplätze ist projektabhängig.

Mindestens 50% der notwendigen Parkplätze sind unterirdisch resp. im Gebäudeinnern vorzusehen.

⁴ Die Fahrzeuerschliessung muss von der Sundgauerstrasse, im bezeichneten Erschliessungsbereich erfolgen. Um die Ausfahrt Richtung Benkenstrasse sicher zu stellen, ist der im Quartierplan vorgesehene Kehrplatz zu erstellen. Die Realisierung hat in der 1. Baustaple zu Lasten aller Grundeigentümer zu 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 Wärmезentralen der einzelnen Gebäudekomplexe zusammenzulegen. Der Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist zu prüfen.

² Für alle Nutzungen sind Abfallsammelräume einzurichten.
Die Grösse richtet sich nach Art und Nutzfläche des jeweiligen Betriebes.

³ Die öffentliche Sammelstelle mit einer Gesamtfläche von 100 - 150m² wird von der Gemeinde betrieben. Die Lokalisierung wird in Abhängigkeit von den Bauprojekten von der Gemeinde bestimmt.

§ 8 Immissionsschutz

¹ Der Schutz der Wohngebiete vor unzumutbaren Immissionen (Lärm, Licht, Geruch etc.) ist sicherzustellen.

² Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

³ Um den Verkehrslärm der Benkenstrasse und den Eigenlärm der Überbauung gegen die Bauten in unmittelbarer Nachbarschaft einzudämmen, sind die Bauten zu den angrenzenden Wohngebieten, als Lärmriegel zu konzipieren.

⁴ Für Fassadenöffnungen entlang der wohnzonen-seitigen Gestaltungsbaulinien gelten erhöhte Lärmschutzanforderungen. Fenster, Türen und dergleichen sind schalltechnisch so zu konzipieren, auszuführen und zu betreiben, dass die benachbarten Wohnzonen nicht beeinträchtigt werden. Störender Betriebslärm ist durch dauernd verschlossene Fassadenöffnungen abzuhalten.

⁵ Ausserhalb der normalen Betriebszeiten dürfen im Gewerbegebiet keine, die Wohngebiete störenden Geräusche erzeugt werden (Dauerlärmemissionen, hohe Frequenzen, Lüftungsanlagen, Kühlaggregate etc.).

⁶ In den im Quartierplan eingetragenen Lärmbereichen sind Wohnungen nur zulässig, wenn sie nicht auf die lärmbelasteten Fassaden hin orientiert sind, oder durch vorgelagerte Bauteile sichergestellt ist, dass die lärmempfindlichen Wohnnutzungen nicht im Lärmeinflussbereich der Strasse liegen.

⁷ Werden in den Lärmbereichen Wohnungen erstellt, ist im Rahmen des Baugesuches ein Lärmschutznachweis zu erbringen. Dabei ist nachzuweisen, dass der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten wird.

⁸ Mit der Realisierung der Überbauung können die bestehenden Lärmschutzwälle innerhalb des Quartierplanperimeters entlang der Benkenstrasse entfernt werden.
Die Bauten übernehmen die Lärmschutzwirkung auf die hinterliegenden Wohnbauten. Für den Schutz der Gewerbebauten sind diese Wälle nicht notwendig.



§ 9 Realisierung und Quartierplanvertrag

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

² Bei einer etappenweisen Realisierung sind die ersten Etappen entlang den Gestaltungsbaulinien zu realisieren. Die minimale Grösse der Etappen ergibt sich aus der Länge der jeweiligen Gestaltungsbaulinie und der benötigten und zugelassenen Gebäudetiefe. Falls das Bedürfnis nach kleineren Etappen besteht, muss der Realisierende für die Lärmschutzvorkehrungen in den Baulücken besorgt sein.

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 Bauten und Anlagen
- Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte
- Unterhalt der Verkehrs- und Grünanlagen

⁴ Die Realisierenden sind dafür verantwortlich, dass die angrenzenden Wohngebiete nicht durch umgeleiteten Hang - Wasserdruck oder Meteorwasser der Dachflächen beeinträchtigt werden.

⁵ Aushubarbeiten innerhalb der im Quartierplan eingetragenen Altlastenverdachtslinien sind durch eine in Altlastenfragen kompetente Fachperson zu begleiten, welche sicherstellt, dass beim Antreffen von belastetem Material das Amt für Umweltschutz und Energie unverzüglich informiert wird sowie alle notwendigen Schritte zur gesetzeskonformen Entsorgung des belasteten Materials eingeleitet werden.

§ 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, gestalterischer sowie emissionsmässiger Hinsicht nicht verhindert wird.

² Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, 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 allen 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 "Gewerbe Benkenstrasse" tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

G:\Bauabteilung\User\FRITZ\Raumplanung\QP-Gewerbe\QPGE Reglement.doc

Beschlussdaten

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	16.02.2004
Beschluss der Gemeindekommission:	09.03.2004
Beschluss der Gemeindeversammlung:	31.03.2004
Referendumsfrist:	30.05.2004
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 20	vom 13.05.2004
Planauflage vom	13.05.2004 bis 11.06.2004

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Verwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber:



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 "Gewerbe Benkenstrasse" tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

G:\Bauabteilung\User\FRITZ\Raumplanung\QP-Gewerbe\QPGE Reglement.doc

Beschlussdaten

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	16.02.2004
Beschluss der Gemeindekommission:	09.03.2004
Beschluss der Gemeindeversammlung:	31.03.2004
Referendumsfrist:	30.05.2004
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 20	vom 13.05.2004
Planaufgabe vom	13.05.2004 bis 11.06.2004

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Verwalter:

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1219 vom 1.2. Okt. 2004

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 42 vom 14. Okt. 2004

Der Landschreiber: