Gemeinde Muttenz Situationsplan

Plan - Nr. 3.4.1
Massstab 1:500

Arlesheim, den 1.12.1993

Der Kreisgeometer:

Kanton Basel-Landschaft Gemeinde Muttenz

Quartierplan "Warteck"

44/QP / 18/0

44/ZPS / 0/43

Situationsplan 1: 500 02. 08. 1994

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar Nr. 44/TZP / 8/2
44/gBS / 3/6

Beschluss des Gemeinderates: 17. Aug. 1994
Beschl. der Gde.-Kommission: 13. Sept. 1994
Beschl. der Gde.-Versammlung: 18. Okt. 1994
Beschl. des Einwohnerrates: —
Referendumsfrist: 17. Nov. 1994
Urnenabstimmung: —
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 46 vom 17.11.1994
Planauflage: 18.11.94 – 17.12.94

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. 1224 vom 27 Juni 1995
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 26 vom 29.6.95

Der Landschreiber:

Lärmempfindlichkeitsstufe III (LSV Art. 43+44)

Legende

- Perimeter
- Baulinie bestehend
- Baulinie aufzuheben
- Baubereich A dreigeschossig
- Baubereich C zweigeschossig
- Baubereich D fünfgeschossig
- Baubereich B eingeschossig
- Hartbelag privat, Teilbepflanzung möglich, Aussenverkauf zulässig
- Hartbelag privat, Teilbepflanzung möglich
- Zugangsweg
- öffentliches Trottoir
- Wertstoffsammelstelle
- Grünfläche privat

Bearbeitung: BÜRGIN NISSEN WENTZLAFF ARCHITEKTEN 061/272 10 72
4052 BASEL ST. ALBAN-VORSTADT 80

0 cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Quartierplan " Warteck "

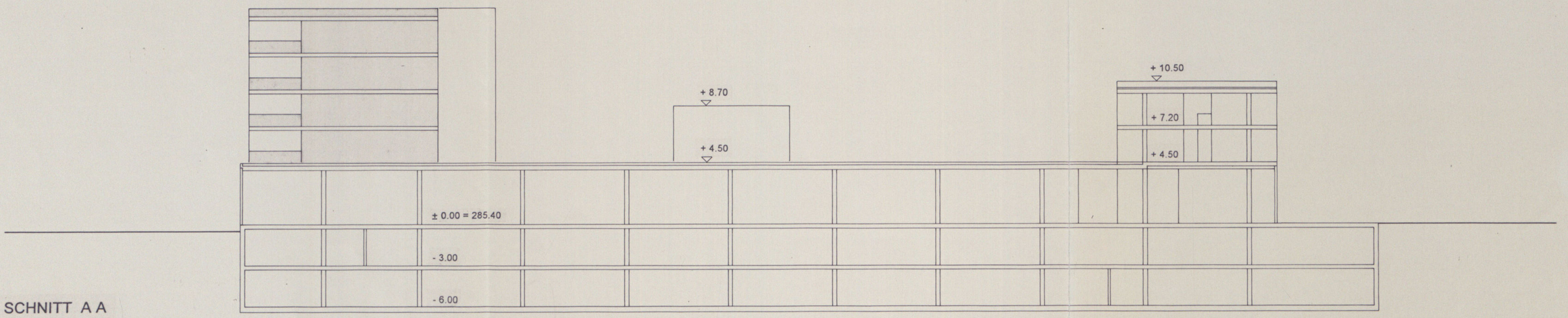
Anhang 1: 200 — 08. 08. 1994

BÜRGIN NISSEN WENTZLAFF ARCHITEKTEN
4052 BASEL ST. ALBAN-VORSTADT 80 061 / 272 10 72

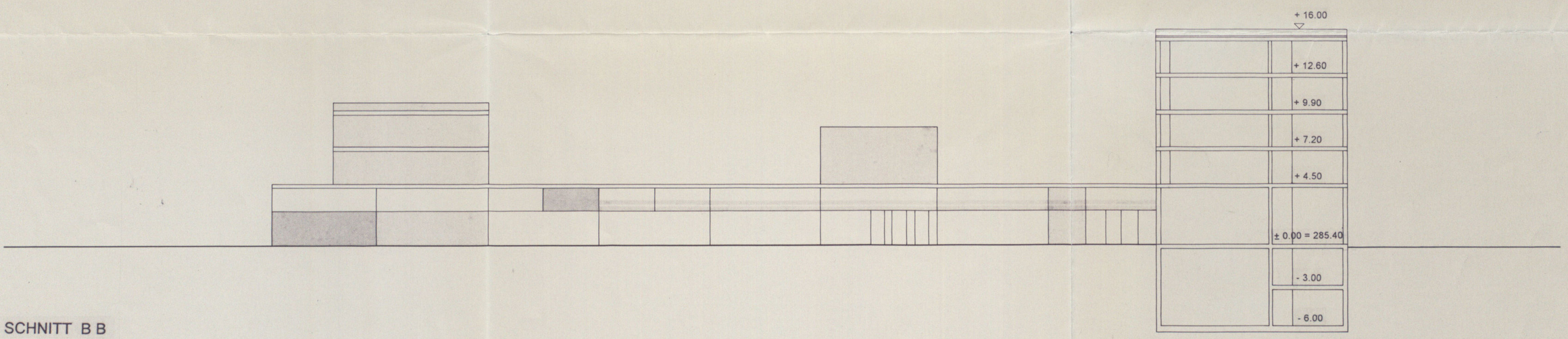
Ex
DUR

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

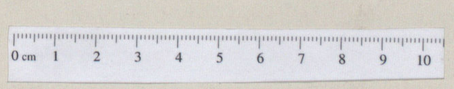
44/QP / 18/0



SCHNITT A A



SCHNITT B B



GEMEINDE MUTTENZ

44/QR / 18/0

Exemplar
Amt für Orts- und Regionalplanung

QUARTIERPLAN-VORSCHRIFTEN WARTECK

Quartierplan-Reglement

Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967, für das Gebiet "Warteck" Quartierplanvorschriften bestehend aus Quartierplan, Quartierplanreglement und Anhang.

1. Geltungsbereich, Inhalt

1.1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

1.2 Als Richtlinie für die kubische und architektonische Gestaltung dient das Modell 1:500 sowie der Anhang.

1.3 Die Quartierplanvorschriften sind verbindlich für:

- die Lage, Grösse und Gestaltung der oberirdischen Bauten,
- die Art und das Mass der Nutzung der Bauten,
- die Freiraumgestaltung und die Nutzung der nicht überbauten Fläche,
- die besonderen baulichen Bestimmungen.

2. Lage, Grösse und Gestaltung der oberirdischen Bauten

2.1 Für die Lage, Grösse und Geschosszahl der oberirdischen Überbauung ist der Quartierplan verbindlich.

2.2 Massgebend sind die im Quartierplan eingezeichneten Gebäudekonturen. Die Masse dürfen allseitig um höchstens 0,5 m über-, resp. unterschritten werden. Die Baulinien sind hingegen verbindlich. Örtlich begrenzte Rücksprünge sind zulässig, Vorsprünge gemäss Baugesetz vom 15.06.1967 und der dazugehörenden Verordnung.

2.3 Für die Höhe der Bauten sind die Koten im Anhang massgebend. Über diese Gebäudeprofile hinaus sind für haustechnische Einrichtungen Aufbauten zulässig. Ihre Höhe ist auf das für sie notwendige Mass zu beschränken.

2.4 Die Bauten sind mit Flachdach zu versehen.

2.5 Bezüglich Material- und Farbwahl der Bauten steht der Gemeinde ein verbindliches Mitspracherecht zu.

2.6 Das Erdgeschoss des Hoteltraktes ist von den Obergeschossen architektonisch abzusetzen. Die Front entlang der St.-Jakob-Strasse ist möglichst offen zu gestalten.

3. Art und das Mass der Nutzung

3.1 Bezüglich Nutzungsart gelten die Zonenvorschriften für Wohn- und Geschäftsbauten.

3.2 Die Hochbauten sind in folgende Baubereiche gegliedert:

A	EG	Dienstleistung/Verkauf
	1. OG	Wohnen
	2. OG	Wohnen
B	EG	Dienstleistung/Verkauf
C	EG	Dienstleistung/Verkauf
	1. OG	Gebäudetechnik
D	EG	Dienstleistung/Verkauf
	1.-4.OG	Dienstleistung/Wohnen

3.3 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 7'250 m^2. Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen. Zur Bruttogeschossfläche werden nicht gerechnet:

Lagerräume zu denen Kunden keinen Zutritt haben, Diensträume für Personal im Untergeschoss, Parkplätze, Mieterkeller, Räume für die Haustechnik und ähnliches.

4. Freiraum-Gestaltung und Nutzung der nicht überbauten Flächen

4.1. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die detaillierte Gestaltung der Freiräume (Beläge, Bepflanzung, Kleinbauten und Vordächer innerhalb des Quartierplan-Perimeters) ein Gestaltungsplan zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Nach dessen Genehmigung ist dieser allseits verbindlich.

4.2. Die Lage der Wertstoffsammelstelle ist im Quartierplan generell dargestellt. Die definitive Lage und Grösse wird im Gestaltungsplan festgelegt (siehe auch 5.4).

4.3. Die Dachfläche des Baubereiches B ist als Standort für eine extensive Vegetation auszugestalten.

4.4. Bei der Bepflanzung der Aussenräume sind, wenn möglich, einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

5. Besondere bauliche Bestimmungen

5.1. Erschliessung

Die Lage der Zu- und Wegfahrten ist im Quartierplan verbindlich festgelegt. Der Platz ist, ausgenommen für öffentliche Dienste und eine beschränkte Zulieferung, verkehrsfrei zu halten.

5.2. Parkierung

Innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind mindestens 190 Auto- und 160 Zweirad-Parkplätze anzuordnen.

Im oberirdischen Bereich dürfen, mit Ausnahme eines Car-Warteplatzes, keine Auto-Parkplätze erstellt werden.

5.3. Anlieferung

Das Manövrieren der Anlieferungsfahrzeuge darf nicht auf öffentlichem Grund erfolgen.

5.4. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgungsanlagen sind die zurzeit der Realisierung gültigen Gesetze, Reglemente und Weisungen verbindlich. Für betriebsspezifische Abfälle ist mit dem Baugesuch ein Entsorgungskonzept einzureichen.

Vor der Baueingabe muss für das Quartierplangebiet eine Energiestudie erarbeitet werden. Sie ist dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

Die Entwässerung der Überbauung hat im Trennsystem zu erfolgen. Wo möglich sind Wege und Plätze wasserdurchlässig auszubilden.

Die Überbauung ist an die Grossgemeinschaftsantennenanlage anzuschliessen.

5.5. Lärmschutz

Das Gebiet des Quartierplanes ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Spätestens im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung des Planungswertes zu erbringen.

Die Einfahrt zur Tiefgarage kann aus Lärmschutzgründen mit einem Dach versehen werden.

Die Anlieferungsrampen für das Coop-Center müssen im Innern des Gebäudes liegen und mit einem Tor versehen sein.

6. Ausnahmebestimmung

Im Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann der Gemeinderat Ausnahmen von einzelnen Quartierplanvorschriften bewilligen, sofern die Abweichungen das Konzept und die Ziele des Quartierplanes nicht beeinträchtigen oder diesen zuwiderlaufen.

7. Schlussbestimmungen

7.1. Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das gesetzlich geregelte Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

7.2. Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.

7.3. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Beschlüsse der Gemeinde:

Gemeinderat	: 17. August 1994
Gemeinde-Kommission	: 13. September 1994
Einwohner-Gemeindeversammlung	: 18. Oktober 1994
Referendumsfrist	: 17. November 1994
Urnenabstimmung	: ---
Publikation der Planauflage	: Amtsblatt Nr. 46 vom 17. November 1994
Planauflage vom 18. November	bis 17. Dezember 1994

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeverwalter:

.....

Kantonale Genehmigung

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss

Nr. 1771 vom 27. Juni 1995

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt

Nr. 26 vom 29.6.95

Der Landschreiber:

.....